

Ruimtelijke onderbouwing vestigen paardenhouderij Mayweg 8, Elshout

## Anita Humble Africhting

Mayweg 8, 5154PC ELSHOUT

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

Adviseur:  
M.A.M. Jonkers

Datum:  
14 januari 2019

Versie:  
4

Status:  
definitief

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Projectlocatie</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Het initiatief</b>	<b>9</b>
3.1.	Beschrijving huidige situatie .....	9
3.2.	Beschrijving gewenste situatie .....	9
3.2.1.	Eisen Activiteitenbesluit .....	10
<b>4.</b>	<b>Huidig planologisch regime</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Toetsing aan beleid</b>	<b>16</b>
5.1.	Rijksbeleid .....	16
5.1.1.	Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) .....	16
5.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	16
5.2.	Provinciaal beleid .....	17
5.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening .....	17
5.2.2.	Verordening ruimte Noord-Brabant .....	18
5.3.	Gemeentelijk beleid .....	19
5.3.1.	Structuurvisie gemeente Heusden .....	19
5.3.2.	Ontwikkelingsvisie Buitengebied .....	20
5.4.	Conclusies .....	22
<b>6.</b>	<b>Ruimtelijke aspecten</b>	<b>23</b>
6.1.	Stedenbouwkundige inpassing .....	23
6.2.	Kwaliteitsverbetering van het landschap .....	23
6.3.	Cultuurhistorie en archeologie .....	24
6.4.	Parkeren .....	26
6.5.	Conclusies .....	26
<b>7.</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>27</b>
7.1.	Bedrijven en milieuzonering .....	27
7.2.	Geur .....	28
7.3.	Luchtkwaliteit .....	29
7.4.	Bodemkwaliteit .....	30
7.5.	Externe veiligheid .....	30
7.6.	Kabels en leidingen .....	32
7.7.	Natuur en ecologie .....	32
7.8.	Water .....	34
7.9.	Conclusie .....	35

## 8. Eindconclusie

36

### **Bijlagen:**

1. Berekening landschapsinvesteringsregeling, d.d. 15-11-2018, Van der Heijden Rentmeesters, Vught
2. Landschappelijke inpassing, d.d. 20-9-2018, Paul Winkelmolen, Stedebouwkundige & Tuin- en Landschapsontwerper
3. Aeries berekening m.b.t. effecten op Natura 2000 gebieden, d.d. 7-8-2018

## 1. Inleiding

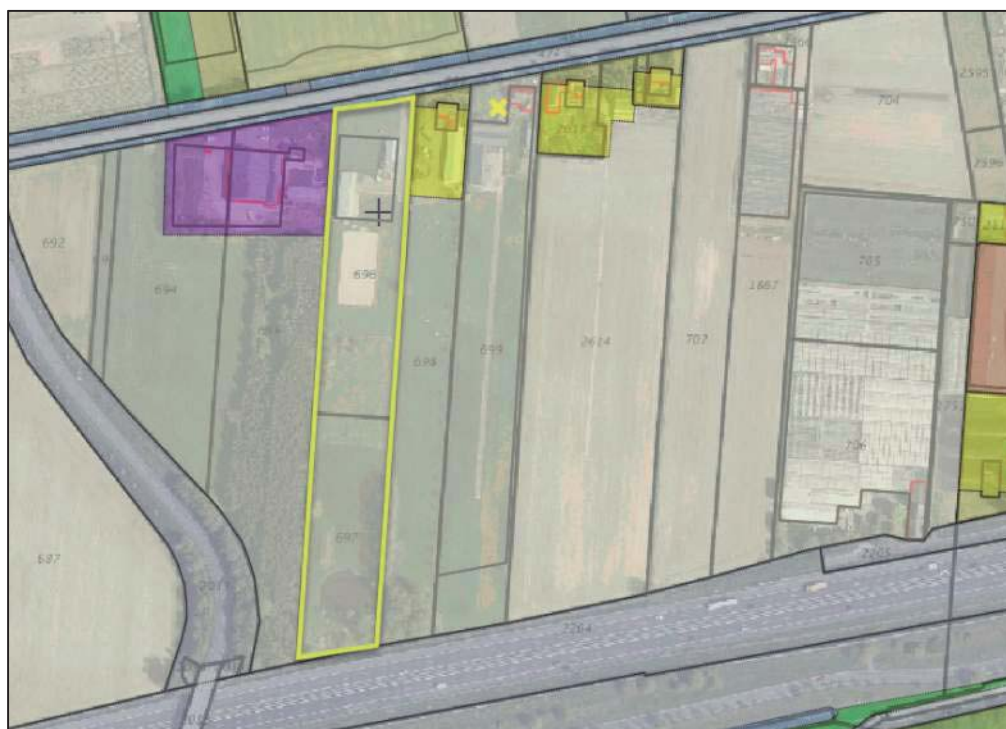
Anita Humble, wonende te Drunen, exploiteert op het adres Mayweg 8 een paardenhouderij en africhtingsstal. De gebouwen waarin dat bedrijf is gesitueerd, worden door haar gehuurd en zijn eigendom van de heer W.M. van Delft, wonend op het naastgelegen perceel Mayweg 10 te Elshout. Op het perceel, gelegen direct ten westen van die woning, in dit document aangegeven als Mayweg 8, is een voormalige tuinbouwschuur en -loods aanwezig waarin, in combinatie met het achterliggende perceel, de paardenhouderij wordt uitgeoefend door mevrouw Anita Humble. Mevrouw Humble is al tal van jaren professioneel actief in de paardensport en sedert maart 2014 ingeschreven in het Handelsregister met haar bedrijf op deze locatie.

De zoon van grondeigenaar van Delft, Joost van Delft, wil dit perceel overnemen en daar de activiteiten van de paardenhouderij in het reeds bestaande samenwerkingsverband met mevrouw Humble verder uitbreiden.

Hoewel voor het bewuste perceel in het geldende bestemmingsplan “Heusden Buitengebied” sprake is van een agrarische bestemming is een paardenhouderij strikt formeel in strijd met het bestemmingsplan, omdat de noodzakelijke aanduiding “Paardenhouderij” ontbreekt. Daarnaast is het huidige bouwvlak daartoe te beperkt. De gemeente heeft naar aanleiding van een daartoe ingediend principeverzoek bij brief van 28 juni 2018 medewerking toegezegd om te voorzien in een passende bestemming. Ten behoeve van het passend bestemmen van het perceel is verzocht om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Dit rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief. Dit initiatief lift dan mee met een wijziging van het bestemmingsplan voor het buitengebied die de gemeente thans in voorbereiding heeft.

## 2. Projectlocatie

Het perceel aan de Mayweg ligt in het buitengebied van de gemeente Heusden. In de omgeving van het perceel liggen een aantal agrarische bedrijven, alsmede reguliere woningen en een enkel andersoortig bedrijf. Hierna is een uitsnede van de luchtfoto opgenomen, waarop het perceel waarop het verzoek betrekking heeft, met geel is omkaderd. Op het tegenovergelegen perceel, aan de noordzijde van de Mayweg, is de woninguitbreiding van Elshout in het plan “De Gorsen” in voorbereiding. Het daarvoor opgestelde bestemmingsplan, dat uiteindelijk moet leiden tot de toevoeging van maximaal 100 woningen, is intussen onherroepelijk.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto perceel Mayweg, Elshout

Op het naastgelegen perceel aan de westkant is thans een cateringbedrijf aanwezig en aan de oostzijde op het voorste perceeldeel is de burgerwoning van de heer W.M. van Delft gelegen, de huidige eigenaar van de grond. De agrarische bedrijvigheid, voor zover die nog aanwezig is in de omgeving, richt zich vooral op de (glas-)tuinbouw. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de A-59.

Hierna zijn enkele impressiefoto's van het perceel opgenomen.



Figuur 2 Toegang tot de paardenhouderij aan de Mayweg



Figuur 3 perceel Mayweg 8 gezien vanaf de straatzijde



Figuur 4 Perceel Mayweg met doorzicht naar de achterzijde



## 3. Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie op het perceel geschetst en wordt daarna ingegaan op de gewenste situatie.

### 3.1. Beschrijving huidige situatie

Thans is mevrouw Humble al met haar paardenhouderij gevestigd op deze locatie. Deze is nog kleinschalig en vooral, maar niet uitsluitend, gericht op het fokken en opfokken van koudbloedrassen, zoals Tinkers en IJslanders.

De activiteiten bestaan voorts uit het begeleiden van de dracht en geboorte van veulens. Daarna worden de veulens zadelmak gemaakt, afgericht en getraind, om vervolgens verkocht te worden. Deze activiteiten worden ook uitgevoerd met paarden van derden.

Thans zijn er op de paardenhouderij 4 fokmerries en een hengst aanwezig.

De paardenboxen zijn ondergebracht in de bestaande schuur en loods en achter de bestaande bebouwing is een paardenbak gerealiseerd. Op de luchtfoto in figuur 1 is die ook zichtbaar.

Er is voor de activiteiten die thans plaatsvinden en die nu nog een kleinschalig karakter hebben, nog geen vergunning c.q. melding in het kader van de milieuregelgeving gedaan. Op basis van de jurisprudentie gelden verschillende criteria die bepalen of een activiteit kan worden aangemerkt als inrichting en daardoor onder de milieuregelgeving valt. Dat betreft onder meer de dierbezetting en de aanwezige voorzieningen.

### 3.2. Beschrijving gewenste situatie

Mevrouw Humble wil haar activiteiten ter plaatse verder uitbreiden in die zin dat de activiteiten grootschaliger worden uitgevoerd. De bedoeling is om het aantal fokmerries te vergroten tot een aantal van 10 à 15 merries en tevens enkele hengsten aan te kopen ten behoeve van het fokken. De daarmee verband houdende activiteiten nemen daarmee ook naar verhouding toe. Daarnaast wil ze aan de klanten de mogelijkheid bieden om hun fokmerrie op het perceel te stallen, teneinde de dracht en geboorte van de veulens te kunnen begeleiden. Om de dieren te kunnen stallen, zijn meer boxen nodig dan thans aanwezig zijn. De wens is om die in de komende jaren geleidelijk aan te realiseren. Voorts willen ze op termijn een zogenaamde oval van gras aanleggen ten behoeve van het trainen van de IJslanders.

Bij het eerder ingediende principeverzoek was een schetstekening opgenomen van de uiteindelijk gewenste situatie op deze locatie. In reactie op dat verzoek heeft de gemeente enkele opmerkingen gemaakt m.b.t. milieutechnische aspecten. Dat heeft geleid tot een heroverweging van de inrichting van het terrein in die zin dat die tekening thans niet meer representatief is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Relevant daarvoor is dat de inrichting, zoals die uiteindelijk zal ontstaan, valt onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In dat besluit zijn naast eisen met betrekking tot de ammoniakemissie en de geurbelasting ook afstandseisen opgenomen. Omdat die relevant zijn voor de situering van de gebouwen alsook voor de uiteindelijke omvang van het bouwvlak worden die hierna besproken. Daarbij zal ook nader worden aangegeven waar globaal de bedrijfsbebouwing zal worden gerealiseerd.

### 3.2.1. Eisen Activiteitenbesluit

Op grond van artikel 3.114 Activiteitenbesluit geldt dat een bedrijf waar landbouwhuisdieren worden gehouden (waaronder paarden worden gerekend) zich slechts kan vestigen buiten een zone van 250 meter rondom een kwetsbaar gebied. Zoals uit de onderstaande figuur blijkt is de locatie niet gelegen binnen dat gebied, zodat de ammoniakemissie geen belemmering oplevert voor het initiatief.



Figuur 5 ligging kwetsbare gebieden en 250 meter zone daar omheen

Voor paarden zijn in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geen zogenaamde omrekenfactoren vastgesteld. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met de daarvoor geldende vaste afstanden tussen dierenverblijven en geurgevoelige objecten.

Volgens artikel 3.117 geldt dan dat buiten de bebouwde kom een afstand in acht genomen moet worden tussen dierenverblijven en geurgevoelige objecten (zoals woningen) van 50 meter. Ten opzichte van bebouwing binnen de bebouwde kom (de bebouwing in De Gorsen) geldt een afstand van 100 meter.

De gemeente Heusden heeft op grond van de Wgv in 2012 een Geurverordening vastgesteld waarbij afwijkende afstanden zijn bepaald van 50 respectievelijk 25 meter. Op grond van artikel 3.118 Activiteitenbesluit gelden die afstanden dan in plaats van de wettelijke afstanden, zoals die hiervóór zijn genoemd.

Dat brengt met zich mee dat het dierenverblijf, anders dan aanvankelijk werd aangenomen, iets verder van de bestaande woningen moet worden gerealiseerd. In de onderstaande figuur 6 zijn de minimale afstanden weergegeven die in acht genomen moeten worden tussen de omliggende (geprojecteerde) geurgevoelige objecten en het te realiseren dierenverblijf. Daarbij is voor de globale positionering van de nieuw te realiseren stal rekening gehouden met de navolgende minimale afstanden:

- ten minste 25 meter van het bouwvlak Mayweg 4;
- 25 meter vanaf de perceelgrens met het perceel Mayweg 4;

- ten minste 50 meter ten opzichte van de plangrens van het bestemmingsplan De Gorsen;
- 25 meter ten opzichte van het bouwvlak Mayweg 10;
- 25 meter ten opzichte van de bestaande bijgebouwen op perceel Mayweg 10.

In theorie is het voorstelbaar dat op het perceel Mayweg 10 nieuwe bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd op een kortere afstand van de beoogde stal. In het geval dat die dan ook nog zouden zijn aan te merken als geurgevoelig object, zou strijdigheid met de milieuregels kunnen ontstaan in het geval die eerder zouden worden gerealiseerd. Die kans is evenwel nagenoeg uitgesloten om de navolgende redenen:

- met de bestaande, aanwezige, bebouwing op dit perceel zijn de maximale bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan c.q. het vergunningvrij bouwen volledig benut;
- de huidige eigenaar van Mayweg 10 heeft geen plannen om te komen tot (aanvullende) nieuwbouw;
- de huidige eigenaar van Mayweg 10 is de vader van de mede-initiator van dit plan die deze grond zal gaan overdragen aan zijn zoon en deswege belang heeft bij realisering van dit voornemen.

Rekening houdend met de hiervoor genoemde afstanden kan het dierenverblijf worden gerealiseerd, globaal ongeveer op de locatie zoals in onderstaand plaatje is aangeduid met een gele omkadering. Daarbij is uitgegaan van een maatvoering van het gebouw van (vooralsnog) ongeveer 14 x 26 meter. De exacte maatvoering is nog niet bekend, maar daarmee is wel aangetoond dat realisering binnen de milieukaders haalbaar is. In het kader van deze procedure is dat ruimschoots voldoende.

Aangezien een afstand in acht genomen moet worden van ten minste 50 meter vanaf De Gorsen is een situering noordelijk op het perceel uitgesloten, aangezien dan strijd ontstaat met de milieuregels en gebruik van dat gebouw feitelijk niet mogelijk is. De bestaande open loods westelijk op het perceel kan dan worden benut voor voederopslag, stalling van materialen en onderhoudsmachines, voertuigen voor paardentransport en dergelijke. Datzelfde geldt voor het noordelijke gebouwtje. In de toekomst kan dit eventueel worden benut als bijgebouw bij een te realiseren bedrijfswoning.

Hieruit blijkt dat de situering van dierenblijven binnen de milieukaders redelijkerwijs mogelijk is. Die beoordeling is in de huidige planologische procedure voldoende. Zodra feitelijke realisering van het dierenverblijf aan de orde is zal alsdan moeten worden getoetst aan de toepasselijke wet- en regelgeving.



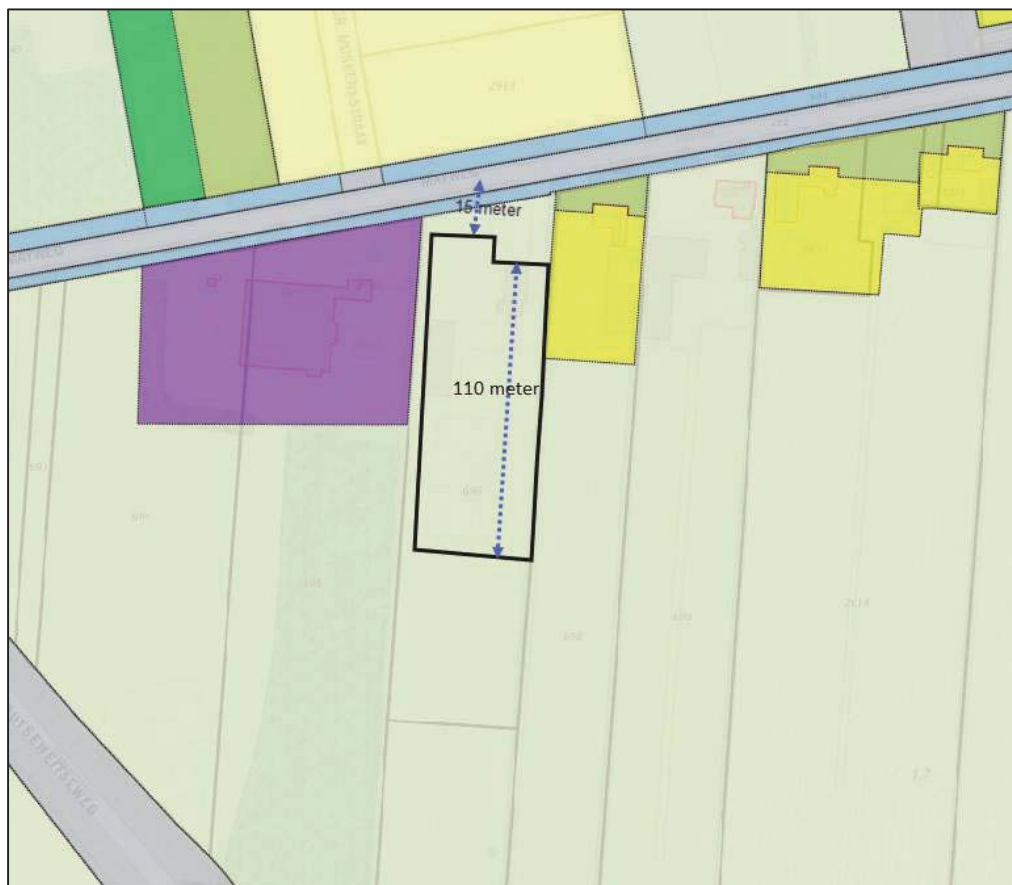
Figuur 6 Vereiste minimale afstanden tussen geurgevoelige objecten en dierenverblijven

Daarnaast geldt op grond van het Activiteitenbesluit ook een minimale afstand van 50 meter tussen een geurgevoelig object en een opslag van mest. Met de uitwerking van het bouwplan zal daarmee eveneens rekening worden gehouden.

Aangezien volgens de systematiek van het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied” ook een rijbak in het bouwvlak moet worden gesitueerd, moet ook het bouwvlak daarop worden aangepast. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid om een bedrijfswoning ter plaatse te realiseren. Die mogelijkheid is standaard opgenomen in de agrarische bestemming in dit bestemmingsplan en deze zal ook worden geëffectueerd zodra de noodzaak daartoe in het bedrijf aanwezig is. Die noodzaak houdt direct verband met de snelheid waarmee de ontwikkeling van het bedrijf ter plaatse wordt gerealiseerd.

Aldus ontstaat een gewenst bouwvlak zoals op onderstaande figuur is weergegeven. Daarbij wordt voor de afstand ten opzichte van de Mayweg uitgegaan van een afstand van 15 meter t.o.v. het hart van de weg. Daarbij wordt, zoals eerder reeds aangegeven, voorts rekening gehouden met de realisering van een bedrijfswoning, die noodzakelijk zal zijn zeker zodra sprake is van (een uitbreiding van) de fokactiviteiten en de begeleiding van de geboorte en de dracht van veulens. Op dit moment is nog niet exact duidelijk wanneer dat aan de orde zal zijn. Dat betekent dat vooralsnog wordt uitgegaan van een landschappelijke inpassing aan de voorzijde van het perceel van de bedrijfsactiviteiten exclusief de woning. Die inpassing wordt nader beschreven in paragraaf 6.2. Zodra de bedrijfswoning wordt

gerealiseerd, zal worden beoordeeld welke effecten dat heeft voor de inpassing op het voorste deel van het perceel.



Figuur 7 voorstel voor situering nieuwe bouwvlak

## 4. Huidig planologisch regime

Het perceel is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan “Heusden Buitengebied, 3de herziening” en heeft daarin de enkelbestemming “Agrarisch-Glastuinbouw” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. Sedert de vaststelling van de 3<sup>e</sup> herziening is tevens de aanduiding “beperkingen veehouderij” opgenomen.

Er is voorts een bouwvlak opgenomen dat de bestaande bebouwing omkaderd. Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het perceel is geduid met een rode ellips.



Figuur 8 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Heusden Buitengebied, 3de Herziening" perceel Mayweg

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn, voor zover relevant, bestemd voor:

- Agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- Grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat niet-intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij';
- Intensieve veehouderijen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- Glastuinbouwbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- Paardenhouderijbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak.
- (...)

Hoewel een paardenhouderij kan worden aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf, brengt de plansystematiek met zich mee dat paardenhouderijen slechts zijn toegestaan indien daartoe een expliciete aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Daarnaast is relevant dat een paardenhouderij, gelet op de toepasselijke definities uit dit plan, niet wordt aangemerkt als een veehouderij.

Dat betekent dat het toestaan van de paardenhouderij kan worden gerealiseerd door de aanduiding “paardenhouderij” te koppelen. Daarnaast is het noodzakelijk het bouwvlak te wijzigen om daarmee alle met de paardenhouderij verbonden voorzieningen, waaronder de rijbak, binnen het bouwvlak te brengen en daarmee te laten voldoen aan de regels van het plan.

Omdat zowel het kadastrale perceel 696 als 697 (zie figuur 1) zullen worden gebruikt voor de paardenhouderij dient binnen de geldende bestemming Agrarisch-Glastuinbouw voor beide percelen de aanduiding “Paardenhouderij” te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

## 5. Toetsing aan beleid

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het vigerend beleid van Rijk, provincie en gemeente.

### 5.1. Rijksbeleid

#### 5.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR)

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 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 bij het initiatief ook geen ontwikkelingen die raken aan nationale belangen. 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 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 exact ingekaderd.

#### *Toetsing initiatief*

Er zijn geen nationale belangen die invloed hebben op het initiatief.



## 5.2. Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het initiatief aan de Verordening ruimte Noord-Brabant getoetst.

### 5.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De thans geldende Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. 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.

#### *Multifunctioneel landelijk gebied*

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. De transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 verdient daarbij specifieke aandacht. Een paardenhouderij wordt niet aangemerkt als een vorm van veehouderij, zodat die ontwikkeling past binnen de visie.

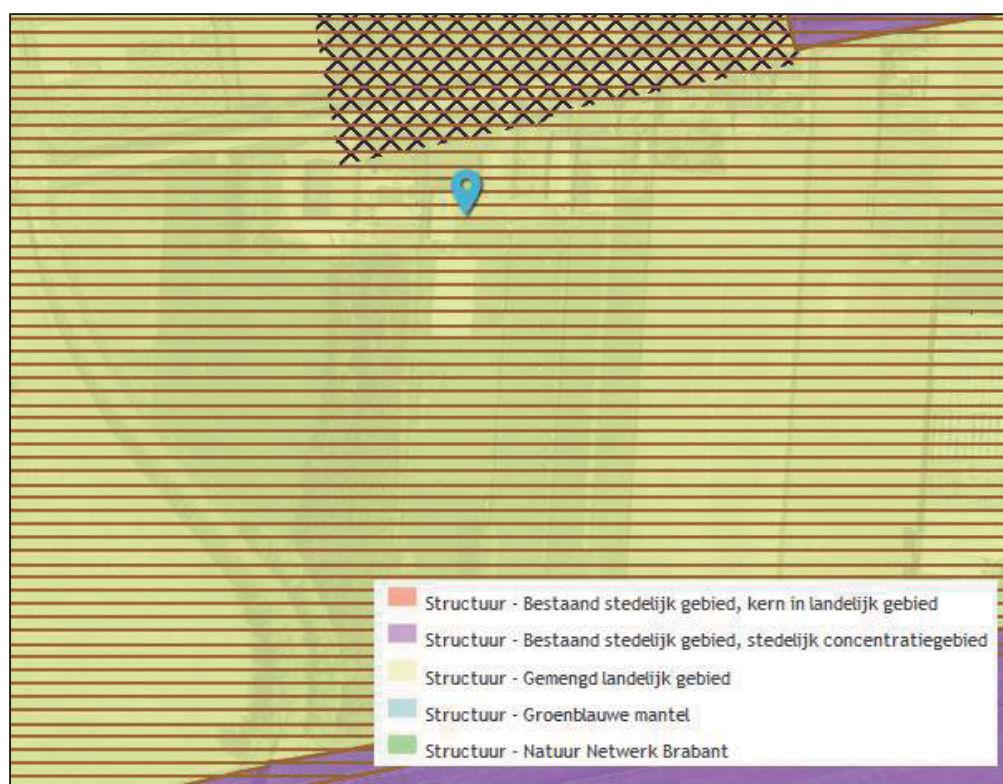
## 5.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Ter uitvoering daarvan hebben de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 januari 2018 de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: Vr) geactualiseerd.

Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit de structuraanduiding van het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Vr is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit ‘Bestaand stedelijk gebied’, ‘Natuur Netwerk Brabant (voorheen ecologische hoofdstructuur)’, ‘Groenblauwe mantel’ en ‘Gemengd landelijk gebied’. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend en sluiten elkaar uit. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden.

Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur “Gemengd landelijk gebied”. In dergelijk gebied hebben de agrarische functie en de plattelandseconomie het primaat. Hierna is een uitsnede van de verbeelding bij de Vr opgenomen.



Figuur 9 Uitsnede verbeelding Vr perceel Mayweg 8, Elshout

Een perceel in de structuur “Gemengd landelijk gebied” kan volgens artikel 7.6 van de verordening voorzien in de uitbreiding van of omschakeling naar een overig agrarisch

bedrijf. Dat een paardenhouderij kan worden aangemerkt als een overig agrarisch bedrijf blijkt uit de definities in de Vr.

Volgens die bepaling kan een uitbreiding worden gerealiseerd tot een omvang van ten hoogste 1,5 ha bouwperceel. Het gewenste bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 4500 m<sup>2</sup> zodat ruimschoots aan die eis wordt voldaan. Daarnaast moet de toelichting een verantwoording bevatten dat de ontwikkeling noodzakelijk is van voor de agrarische bedrijfsvoering. Die motivering is gegeven in paragraaf 3.2 van deze onderbouwing.

#### *Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 3.1 is de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit neergelegd. Het doel van de zorgplicht is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

Bovendien moet een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepalen dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd. Dat uitgangspunt komt tot uitdrukking in de bestemmingsregels.

#### *Kwaliteitsverbetering landschap*

In artikel 3.2 van de Vr wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Op de landschappelijke inpassing wordt nadert ingegaan in het volgende hoofdstuk.

#### *Toetsing initiatief*

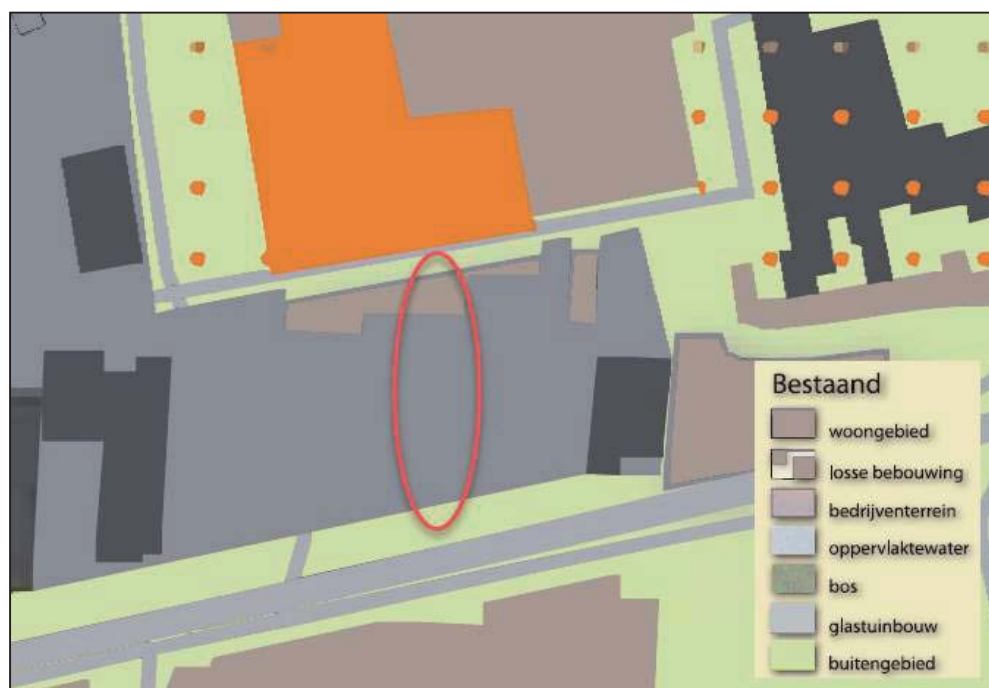
Met de realisering van de landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de eisen uit de Verordening ruimte. De Vr verzet zich niet tegen het initiatief.

## 5.3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf komt het gemeentelijk beleid dat verband houdt met het initiatief aan bod.

### 5.3.1. Structuurvisie gemeente Heusden

De structuurvisie van Heusden, genaamd “Ideeën voor een plek” is vastgesteld op 15 juni 2009 en geeft de ruimtelijke ambities van de gemeente weer voor een periode van 20 jaar. Hierna is een uitsnede van de bij de structuurvisie behorende kaart opgenomen.



Figuur 10 Uitsnede visiekaart Structuurvisie gemeente Heusden

De structuurvisie doet zelf geen voor het initiatief relevante uitspraken. Verwezen wordt naar de Ontwikkelingsvisie Buitengebied.

### 5.3.2. Ontwikkelingsvisie Buitengebied

De Ontwikkelingsvisie Buitengebied van Heusden is tegelijkertijd met het bestemmingsplan “Heusden Buitengebied” opgesteld. Doel van de ontwikkelingsvisie is om als toetsingskader te fungeren voor initiatieven, die zich aandienen in het buitengebied en die niet passen in het bestemmingsplan. De ontwikkelingsvisie is een nadere uitwerking van de structuurvisie en richt zich alleen op het buitengebied. De visie beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied, bijvoorbeeld voor uitbreiding van agrarische en agrarisch verwante bedrijven.

In de ontwikkelingsvisie gaat het primair om het beschrijven van de ontwikkelingsmogelijkheden die verder reiken dan die welke in het bestemmingsplan al bij recht mogelijk worden gemaakt. Indien de ontwikkeling goed is in te kaderen door middel van randvoorwaarden, dan wordt deze ontwikkeling ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan door middel van ontheffingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid. In de ontwikkelingsvisie wordt eerst ingegaan op de functionele zoning en vervolgens wordt die gebiedsgericht toegepast. In de onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de kaart uit de visie. De locatie is gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als dekzandrug. Op de onderstaande figuur is de ligging van de locatie aangeduid met een blauwe cirkel.



Figuur 11 Uitsnede kaart Ontwikkelingsvisie Buitengebied

De gebieden die als dekzandrug zijn gekwalificeerd zijn een smeltkroes van uiteenlopende (met name) stedelijk functies, zoals wonen, werken, glastuinbouw en andere (niet) agrarische bedrijvigheid. Dit deelgebied wordt gezien als een gemengd gebied waar ruimte is voor diverse functies en in de aangewezen gebieden het primaat ligt bij de glastuinbouw. Er is in de ontwikkelingsvisie een tabel opgenomen waarin de toelaatbaarheid van ontwikkelingen per deelgebied wordt geduid. Hierna is die tabel gedeeltelijk opgenomen.

Mogelijkheden functieverandering op hoofdlijnen	Oeverwal	Rivierkom	De kzandrug ***)	Parkzone	Overlaat	duin	Bebauwingsconcentraties
- herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
- verbouw bedrijfsgebouw tot meerdere woningen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
- ruimte voor ruimte (sloop 1.000 m <sup>2</sup> + bouw woning)	Nee *)	Nee *)	Ja	Ja	Nee *)	Nee *)	Ja
- opslag / stalling	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
- agrarisch technische en agrarisch verwante bedrijven **)	Ja	Ja	Ja	nee	Ja	nee	Ja
- (publieksgerichte) paardenhouderijen	Ja	Ja	Ja	nee	Ja	Ja	Ja

Figuur 12 Tabel uit de Ontwikkelingsvisie met ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied

De ontwikkeling van een paardenhouderij is binnen dat deelgebied mogelijk. De functionele prioriteiten binnen dat deelgebied zijn de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw en het behoud van de aanwezige natuurgebieden. Dat betekent het volgende:

- Vergroting van agrarische bouwpercelen van grondgebonden agrarische bedrijven (niet meer passend binnen de bouwvlakken uit het bestemmingsplan) is mogelijk, mits op een goede manier landschappelijk ingepast.
- Nieuwvestiging van (grondgebonden) agrarische bedrijven in dit deelgebied is mogelijk, maar het benutten van bestaande bouwlocaties heeft de voorkeur.
- In ieder geval geen nieuwvestiging in de open gebieden tussen de Elshoutse wielen en Elshout en Haarsteeg en omgeving De Bellaard en Voorste Zeedijk.
- Nevenactiviteiten zijn toegestaan op het gebied van agrarische hulpbedrijven, aan agrarische functie verwante bedrijven, landbouwproduct verwerkende bedrijven en ateliers, musea en dergelijke.
- Voor wat betreft functieverandering liggen de mogelijkheden vooral op het gebied van agrarisch gerelateerde of verwante bedrijven.
- De ruimte voor ruimteregeling wordt terughoudend toegepast, om vrijkomende locaties beschikbaar te houden voor de landbouw.

*Toetsing initiatief*

De conclusie is dat het initiatief volledig past in de Ontwikkelingsvisie Buitengebied.

## 5.4. Conclusies

De conclusie is dat het initiatief, voor zover daarvoor relevant beleid geldt, past binnen dat beleid en realisering van het initiatief daarmee in overeenstemming is.

## 6. Ruimtelijke aspecten

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

### 6.1. Stedenbouwkundige inpassing

Het perceel waarop de functiewijziging wordt voorgenomen, is steeds agrarisch in gebruik geweest. De wijziging van de functie heeft enige invloed op de stedenbouwkundige uitstraling van de projectlocatie. Om die aanvaardbaar te maken wordt de locatie vooral aan de voorzijde landschappelijk ingepast. In de volgende paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

### 6.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteitsverbetering van het landschap vorm en inhoud te geven hebben de gemeenten in de regio Noordoost Brabant, waaronder Heusden, werkafspraken vastgelegd in de notitie Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (d.d. 2-12-2015).

Daarin wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën, afhankelijk van het type ontwikkeling. In paragraaf 3 van de notitie zijn per categorie de gevallen opgesomd. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in categorie 2 is omschreven, valt deze automatisch in categorie 3. Dat brengt met zich mee dat zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vereist. De hoogte van de bijdrage voor de kwaliteitsverbetering wordt bepaald door de grondwaarde in de huidige situatie te vergelijken met de grondwaarde in de nieuwe situatie. Van de toename van de grondwaarde moet 20% worden geïnvesteerd in het landschap.

Op 15 november 2018 is door Van der Heijden Rentmeesters te Vught, overeenkomstig de hiervóór aangehaalde afspraken, een berekening gemaakt van het verschil in (grond)waarde tussen de oude en de nieuwe situatie. Die berekening is als bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd. Op basis daarvan moet worden geconcludeerd dat er sprake is van waardevermeerdering van € 11.500,-, zodat aanvullende investering in kwaliteitsverbetering ten minste € 2300,- dient te bedragen.

In de huidige situatie zijn op het perceel reeds een aantal landschapselementen aanwezig. Zo is achter op het perceel, tegen de A-59, een kikkerpoel gerealiseerd en zijn er verspreid over het perceel beplantingselementen gerealiseerd.

Aanvullend daaraan is een plan opgesteld om ook aan de voorzijde de landschappelijk inpassing te realiseren. Dat plan is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd.

Aan de voorzijde wordt een aanvulling van het groen gerealiseerd, om daarmee de bebouwing visueel in te passen. Daartoe wordt aan de voorzijde van het perceel, op eigen terrein, een ligusterhaag geplaatst langs het bestaande hekwerk. Achter de ligusterhaag wordt voorgesteld om 2 clumbs van fruitbomen aan te planten, identiek aan de bestaande inrichting op het achterterrein. Langs de zijkanten van de weide wordt voorgesteld om de bebouwing middels een houtwal verder in te passen. Om ook het (directe) aanzicht op de twee bestaande bouwwerken te verzachten, wordt voorgesteld om daar 2 walnoten aan te planten. Deze soort sluit mooi aan bij de reeds bestaande, oude walnoot op het belendende

perceel.

Bij deze landschappelijk inpassing is tevens een kostenraming toegevoegd. Daaruit blijkt dat die raming de minimaal vereiste investering vanuit de Landschapsinvesteringsregeling ruimschoots overtreft. Daarmee wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van de landschappelijk inpassing.

Op de onderstaande figuur is een totaaloverzicht opgenomen van de reeds aanwezige c.q. nog te realiseren landschappelijke elementen.



Figuur 13 overzicht van landschappelijke elementen op perceel, deels reeds aanwezig, deels nog te realiseren

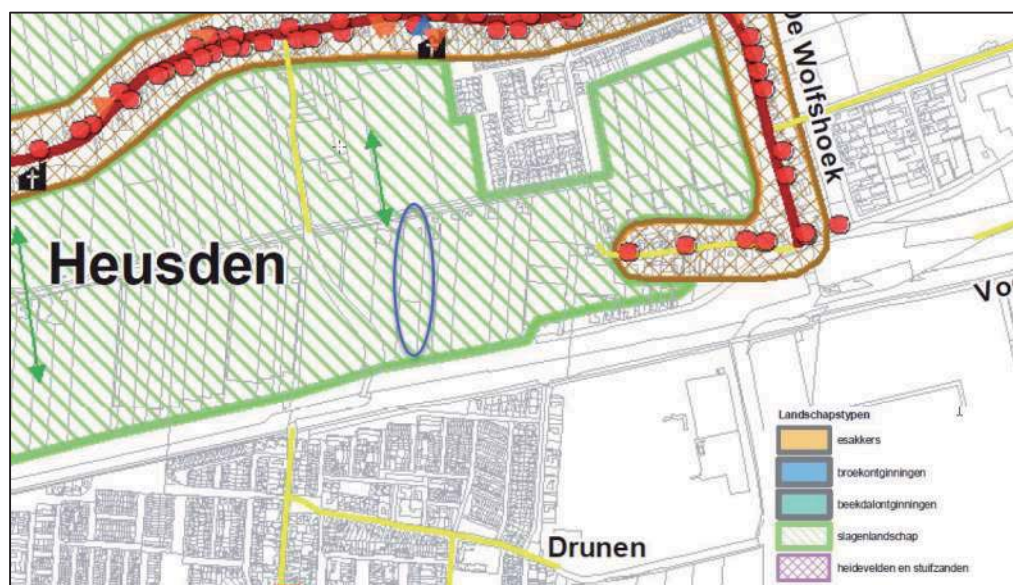
### 6.3. Cultuurhistorie en archeologie

In de onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Heusden. De locatie is daarop aangeduid met een blauwe ellips.

De Mayweg maakt onderdeel uit van het slagenlandschap en is als zodanig geduid op de kaart. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich geen relevante cultuurhistorisch waardevolle objecten.

De projectlocatie heeft voor het overige geen bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten.

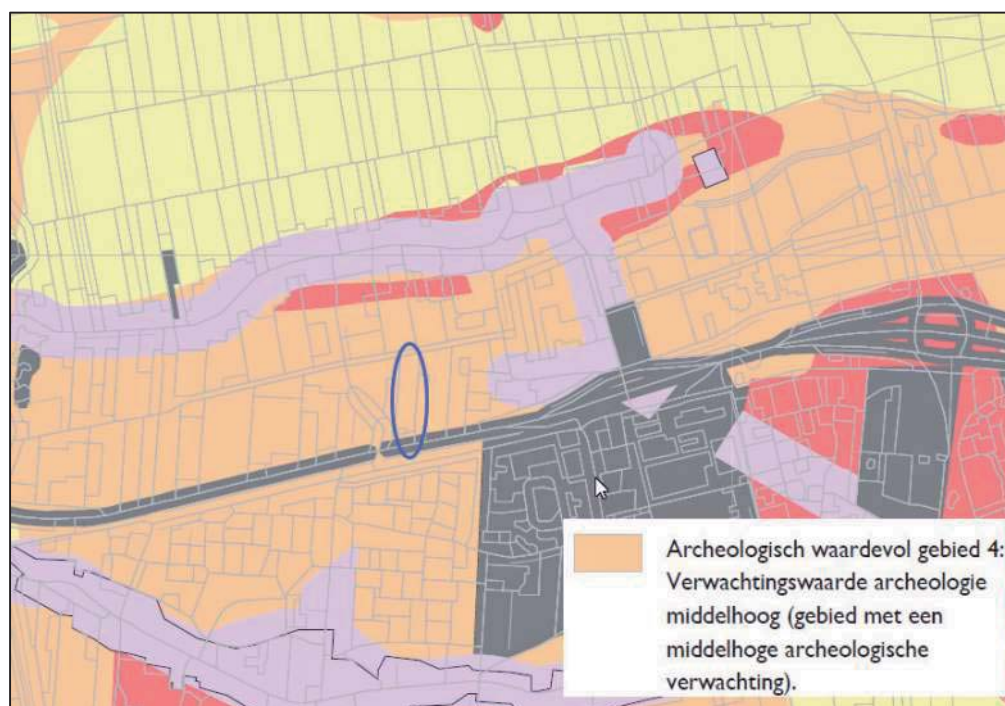




Figuur 14 uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

De archeologische verwachtingskaart geeft een indicatie van de kans op een archeologisch waardevolle vondst. De kaart is opgesteld aan de hand van archeologische rapporten uit het verleden, vondsten en cultuurhistorisch onderzoek. De archeologische beleidsadvieskaart vertaalt de verwachtingenkaart naar een aantal waarden die betrokken moeten worden bij de ruimtelijke plannen van de gemeente Heusden. Hierna is een uitsnede van die verwachtingenkaart opgenomen.

Uit de onderstaande figuur blijkt dat het perceel is gelegen binnen gebied dat is gedeut als "archeologisch waardevol gebied 4". Via het bestemmingsplan zijn deze waarden veiliggesteld door het opnemen van een dubbelbestemming archeologie. Om de archeologische belangen veilig te stellen wordt een passende dubbelbestemming opgenomen.



Figuur 15 uitsnede archeologische beleidskaart

Op basis van de genoemde dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht voor een bouwplan dat een bouwplan een grotere oppervlakte heeft dan 5.000 m<sup>2</sup> dan wel de bodem dieper dan 0,50 m wordt geroerd. In het kader van de aanvraag voor de vergunning voor de bouw van de woning zal, indien noodzakelijk, alsdan een dergelijk onderzoek worden uitgevoerd.

#### 6.4. Parkeren

Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden. De gemeente heeft parkeernormen vastgesteld. Daarbij is voor een paardenhouderij geen specifiek norm vastgesteld. Daarom wordt aansluiting gezocht bij een type activiteit die het meest overeenkomt met het initiatief. Bij bedrijven (arbeidsextensief/bezoekersextensief) bedraagt de parkeernorm voor het buitengebied 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Uitgaande van een bebouwde oppervlakte van ongeveer 600 m<sup>2</sup> bedraagt het benodigde aantal parkeerplaatsen in totaal 6 stuks. Omdat er op eigen terrein meer dan voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren levert dit geen belemmering op voor het initiatief.

#### 6.5. Conclusies

De conclusies voor wat betreft de ruimtelijke aspecten zijn dat de ruimtelijke gevolgen van het plan voldoende worden geborgd onder meer door een goede landschappelijk inpassing. De ruimtelijke aspecten vormen daardoor geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

## 7. Milieuaspecten

### 7.1. Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten ter plaatse van gevoelige bestemmingen, zoals wonen. Door bij ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen 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 bedrijfsvestigingen of gevoelige bestemmingen op milieuhygiënische aspecten 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. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt algemeen gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009).

#### *Richtafstandenlijst*

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de lijsten wordt 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 vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven.

#### *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). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Uitgaande van de kwalificatie van een rustige woonwijk geldt voor paardenfokkerij (waarmee de voorgenomen paardenhouderij het meest vergelijkbaar is) dat die is ingedeeld in milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor het milieuaspect geur. Op dit aspect wordt hierna specifiek ingegaan.

Voor de overige milieuaspecten stof en geluid geldt een richtafstand van 30 meter bij een rustige woonwijk en 10 meter bij gemengd gebied. Gelet op de verschillende functies in de directe omgeving kan dit gebied worden aangemerkt als gemengd gebied. Daarbij speelt bovendien dat er thans al sprake is van een agrarisch bestemming. De bestemming op zichzelf wijzigt niet met het initiatief. Bovendien wijzigt ook, in relatie tot de woning Mayweg 4, de ligging van het bouwvlak niet ten opzichte van de huidige situatie.

Door de nieuwe stal op voldoende afstand te realiseren van de woningen in de omgeving kan hieraan worden voldaan. In paragraaf 3.2.1 is dat nader onderbouwd.

Voor de andere milieuaspecten geldt volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de in de VNG-brochure opgenomen afstanden indicatief zijn en dat hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken. Gelet op het feit dat hier reeds sprake is van een agrarische bestemming en gezien het feit dat voor het maatgevende aspect (in dit geval geur) is aangetoond dat wordt voldaan aan de sectorale regelgeving, kan van de richtafstanden voor de overige milieuaspecten worden afgeweken van die afstanden. Daar komt bovendien bij dat volgens de jurisprudentie (uitspraak van 22 augustus 2012 in zaak nr. 201113021/1/R1) de richtafstanden volgens de VNG-brochure gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Aan de afstandseis van 10 meter ( voor geluid en stof) wordt voldaan, zowel wat betreft de woningen Mayweg 4 en 10 als de toekomstige bebouwing in De Gorsen.

## 7.2. Geur

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het initiatief dient te worden gekeken naar de effecten daarvan op de omgeving. Daarbij zijn relevant de beide woningen ter weerszijden van de locatie, alsmede de voorgenomen ontwikkeling tegenover de locatie binnen het plan De Gorsen.

Zoals hiervóór reeds aangegeven (paragraaf 3.2.1) gelden er vanuit het milieuspoor eisen voor het realiseren van dierenverblijven in de nabijheid van geurgevoelige objecten, zoals woningen.

Volgens artikel 3.117 Activiteitenbesluit milieubeheer geldt dat buiten de bebouwde kom een afstand in acht genomen moet worden tussen dierenverblijven en geurgevoelige objecten (zoals woningen) van 50 meter. Ten opzichte van bebouwing binnen de bebouwde kom (de bebouwing in De Gorsen) geldt een afstand van 100 meter.

De gemeente Heusden heeft op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een Geurverordening vastgesteld waarbij gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om afwijkende normen vast te stellen. Die afwijkende afstanden zijn bepaald op 50 respectievelijk 25 meter, voor objecten binnen danwel buiten de bebouwde kom. Op grond van artikel 3.118 Activiteitenbesluit gelden die afstanden dan in plaats van de wettelijke afstanden.

Als het te realiseren dierenverblijf op tenminste die afstanden wordt gerealiseerd dan is sprake van een aanvaardbare situatie qua geur. Uit figuur 6 blijkt dat dit goed mogelijk is. Het bestaande gebouw dat binnen de afstand van 25 meter ligt van de woning Mayweg 4, zal dan worden ingericht ten behoeve van opslag van voer en materialen e.d.

### 7.3. 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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijnstof) 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 betekende 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 betekende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt.

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kunnen worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM).

De verkeersaantrekkende werking van de inrichting bestaat uit aan- en afvoer van paarden, voer en mest en zal gelet op de omvang zeer beperkt zijn. Wanneer wordt uitgegaan van een maximaal aantal voertuigbewegingen van 20 stuks per etmaal (waarvan 5% vrachtverkeer) blijkt dat de bijdrage van extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt. In de onderstaande figuur is de berekening opgenomen.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
<b>Jaar van planrealisatie</b>		<b>2018</b>
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 16 berekening bijdrage luchtkwaliteit

## 7.4. Bodemkwaliteit

Wanneer sprake is van een wijziging van functies, dan dient in het kader van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van die nieuwe functie onderzoek naar de kwaliteit van de bodem plaats te vinden. In dit geval heeft het perceel echter al een agrarische functie, zij het met een beperkte bouwmogelijkheid. De voorliggende procedure heeft tot doel een aanduiding te verkrijgen voor de vestiging van een paardenhouderij alsmede een daarmee verband houdende vergroting van het bouwvlak.

Het perceel is voorheen altijd agrarisch in gebruik geweest zodat er op voorhand geen enkele aanleiding is om te veronderstellen dat van enige bodemverontreiniging sprake zal zijn.

In het kader van de te zijner tijd in te dienen aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van de nieuwe stalruimte zal inzicht moeten worden gegeven in de kwaliteit van de bodem. Het doel van dat onderzoek is om vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten, welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bouw en gebruik. Daarom zal te zijner tijd bij de aanvraag voor de vergunning een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd overeenkomstig NEN 5740.

## 7.5. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere

slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in allerlei andere regelingen, zoals het Activiteitenbesluit, veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb), "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

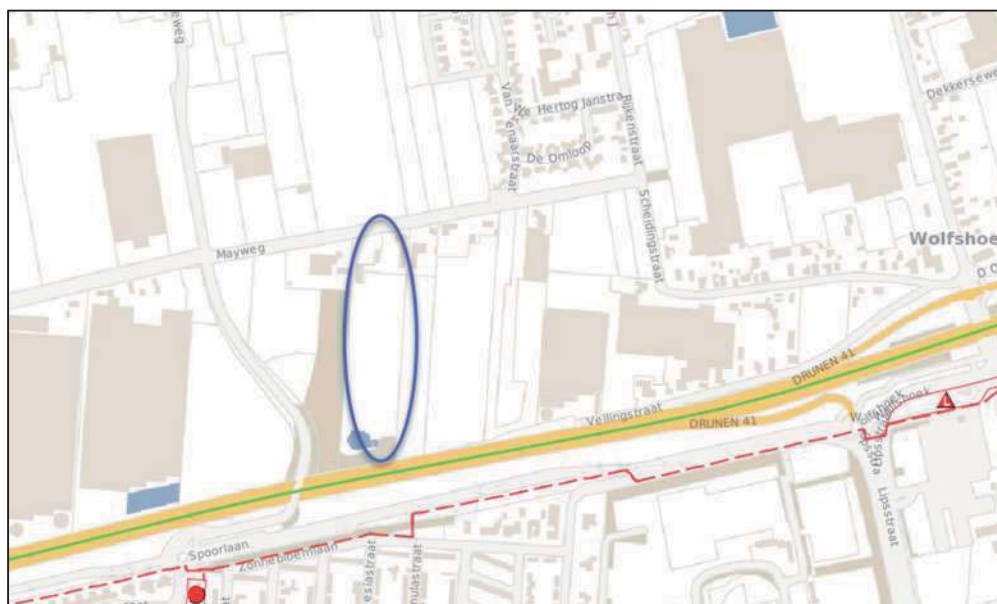
#### *Plaatsgebonden Risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10<sup>-6</sup>/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10<sup>-6</sup>/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve.

Hierna is een uitsnede van de Risicokaart Nederland opgenomen, waarop de projectlocatie met een blauwe ellips is aangeduid.



Figuur 17 Uitsnede Risicokaart Nederland met projectlocatie in blauwe ellips

Hieruit blijkt dat de betreffende locatie zich niet binnen een risicoafstand bevindt ten opzichte van een risicobron. Ten zuiden van het plangebied is een risicovolle transportroute, de A59, is gelegen. Deze weg ligt op ruim 150 meter afstand van het te projecteren bouwvlak. De plaatsgebonden risicocontour van deze weg ligt op 0 meter afstand uit de weg. Het plangebied ligt ruim buiten deze afstand. Een verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven, aangezien op de locatie geen groepen personen aanwezig zullen zijn.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plan.

## 7.6. 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, hogedruk 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 bevinden zich geen relevante kabels en leidingen, zodat dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 7.7. Natuur en ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.



### Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit bevorderd. Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek en is gelegen op een afstand van circa 3,1 kilometer tot het projectgebied. Daarnaast ligt de projectlocatie op iets grotere afstand van De Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Op de onderstaande figuur is dat weergegeven.



Figuur 18 ligging projectlocatie t.o.v. Natura 2000 gebieden

Om de effecten van het vestigen van een paardenhouderij op de omliggende Natura 2000 gebieden vast te stellen is een Aeriusberekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er geen significante effecten op de instandhoudingdoelstellingen van een van de omliggende Natura 2000-gebieden zijn. Deze berekening is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Overigens zal te zijner tijd tegelijk met de milieuvergunning ook een vergunning/melding moeten worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming. Daarbij zullen de effecten van de activiteit op de Natura 2000-gebieden eveneens worden getoetst.

## 7.8. 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 21e 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.

Op 3 juli 2018 heeft de gemeenteraad het nieuwe waterplan vastgesteld. Het Waterplan Heusden 2018 – 2022 geeft invulling aan het waterbeleid voor Heusden met vijf speerpunten:

- *Klimaatadaptief Heusden*  
De gemeente heeft de ambitie om in 2050 klimaatadaptief te zijn; het klimaat verandert en dat vraagt nu om andere werkwijzen. Door de openbare ruime integraal te ontwerpen en te beheren kunnen de gevolgen van klimaatverandering worden opvangen.
- *Duurzaam watersysteem*  
De gemeente wil een duurzaam watersysteem hebben in 2050. Het watersysteem wordt daarom duurzaam ingericht en beheerd. Zo is het doel meer en meer hemelwater te ontvlechten van het afvalwater.
- *Mooi en schoon water*  
In 2050 zijn het water en het groen in de gemeente één integraal systeem. Water wordt beschouwd als één vervlochten en samenhangend systeem van stedelijk en landelijk gebied. Water en groen worden daarom ordenende principes bij het vormgeven van de leefomgeving. Het water en het groen zijn mooi, schoon, robuust en biodivers.
- *Dromen, doen, Heusden*  
Het doel is om samen te werken aan een duurzaam en robuust watersysteem. Daarbij worden inwoners en bedrijven gestimuleerd om initiatieven te ontplooiën.
- *Invulling zorgplichten*  
Vanuit de bestaande wet- en regelgeving heeft de gemeente een aantal zorgplichten waar invulling aan moet worden gegeven. Doel is om hier op een slimme, doelmatige en kostenefficiënte wijze te werken aan afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater.

Om die doelen te bereiken geldt dat voor nieuwe situaties het hemelwater op het eigen perceel verwerkt moet worden. Het voorliggende initiatief betreft primair een wijziging in

gebruik, doch zal op termijn ook leiden tot het realiseren van extra stalruimte. Vooral nog wordt aangenomen dat dit ongeveer 600 m<sup>2</sup> aan dakoppervlak en 200 m<sup>2</sup> een extra verharding met zich mee zal brengen. Op eigen terrein zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit water te infiltreren, bijvoorbeeld via de aanwezige poel achter op het perceel.

Het perceel wordt zowel aan de oostzijde als aan de westzijde begrensd door een watergang. Op de onderstaande figuur zijn deze zichtbaar als lichtblauwe lijn.



Figuur 19 Afdruk legger Waterschap Aa en Maas met ligging watergangen t.o.v. projectlocatie

Beide watergangen zijn op de legger van Waterschap Aa en Maas gekwalificeerd als B-watergang. Deze watergangen zijn van belang voor het waterschap en zullen ongewijzigd blijven. Ook periodiek onderhoud daaraan zal normaal mogelijk blijven.

## 7.9. Conclusie

Uit dit hoofdstuk blijkt dat relevante milieuaspecten zich niet verzetten tegen de realisering van dit initiatief.

## 8. Eindconclusie

Het project betreft een aanpassing van de bestemmingsomschrijving waardoor het mogelijk wordt een perceel dat thans reeds agrarisch is bestemd te gebruiken voor de realisering van een paardenhouderij.

Uit de toetsing van het initiatief aan het geldende beleid blijkt dat het initiatief in overeenstemming is met dat beleid, mits de locatie wordt voorzien van een landschappelijke inpassing aan de voorzijde van het perceel.

Daarnaast blijkt dat er geen sprake is van milieukundige belemmeringen die een rol spelen bij de ontwikkeling van het initiatief.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit initiatief voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief kan meeliften met het nog vast te stellen nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Deze ruimtelijk onderbouwing dient als nadere motivering van dit initiatief en maakt als bijlage onderdeel uit van de toelichting van het veegplan voor het bestemmingsplan Buitengebied.

## Bijlagen

## Berekening tbv Landschapinvesteringsregeling, grondwaarde

locatie: Mayweg 8, Elshout  
 kadastrale perceel Drunen, sectie K nr. 696 (groot 7.970 m<sup>2</sup>) en K nr. 697 (groot 5.960 m<sup>2</sup>), totaal 13.930 m<sup>2</sup>.  
 opdrachtgever: Jonkers Advies  
 projectnr.: V186224  
 datum: 15-11-2018

### A. Huidige waarde

De huidige bestemming is: Agrarisch-Glastuinbouw

Het binnen de bestemming gelegen bouwvlak (ca. 1450 m<sup>2</sup>), mag voor 100% worden bebouwd.  
 Aanliggende cultuurgrond tevens bestemd als Glastuinbouw

huidige waarde	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	totaal
* bestemmingsvlak	1450	50	€ 72.500,00
* aanliggende cultuurgrond, glastuinbouw	11050	20	€ 221.000,00
			€ 293.500,00

### B. Waarde na herziening bestemming

Agrarische bestemming, aanduiding Paardenhouderij  
 Bouwvlak ca. 4500 m<sup>2</sup>, maximaal 750 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing, paardenbak gesitueerd binnen bouwvlak  
 (= ca. 15% v/h bouwvlak bebouwbaar), enkel te benutten als 'Agrarisch-Paardenhouderij'.  
 Aanliggende cultuurgrond verliest de bestemming Glastuinbouw

waarde na herziening	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	totaal
* bestemmingsvlak	4500	50	€ 225.000,00
* aanliggende cultuurgrond, agrarisch zonder aanduiding	8000	10	€ 80.000,00
geen glasopstanden meer mogelijk			
			€ 305.000,00

### C. Waardevermeerdering

A. Huidige waarde	€ 293.500,00
B. Waarde na herziening bestemming	€ 305.000,00
<b>Totale waardevermeerdering</b>	<b>€ 11.500,00</b>

### D. Bijdrage t.b.v. de Landschapinvesteringsregeling

20 % van de waardevermeerdering = #####	<b>€ 2.300,00</b>
---	-------------------

#### Korte toelichting

- Voor de bepaling van de huidige waarde is voor het totale bestemmingsvlak (ca. 1450 m<sup>2</sup>) met de specifieke bestemming glastuinbouw aansluiting gezocht bij een referentie die qua aard, omvang en bestemming met nadere aanduiding glastuinbouw goed vergelijkbaar is. Het betreft de verkoop door een particuliere eigenaar een perceel grond van 1.22.40 ha (met daarop een laods van ca. 350 m<sup>2</sup>), aan een glastuinbouwbedrijf tegen een prijs van totaal € 625.000,-. Van deze referentielocatie van totaal ca. 1,22 ha was ca. 4500 m<sup>2</sup> bestemd als bouwvlak en de resterende grond ca. 7700 m<sup>2</sup> had de bestemming agrarisch met de aanduiding glastuinbouw.

Destijds is voor de waarde van het bouwvlak ca. € 50,-/m<sup>2</sup> aangehouden en voor de aanliggende onbebouwde grond is ca. € 20,-/m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dit laatste betrof een agrarisch grondprijs met verwachtingswaarde omdat er mogelijkheden waren tot ontwikkeling naar glastuinbouw. Deze referentielocatie betrof als het ware een strook grond onderdeel uitmakend van een groter gebied, dat mogelijk omgezet zou kunnen worden naar een glastuinbouwlocatie.

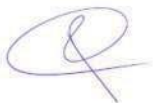
Opgemerkt dient te worden dat voor die situatie nog diverse gronden moesten worden verworven, waarbij ook nog het gehele planologische en ruimtelijk traject moest worden doorlopen.

Met in acht name van het voorgaande is de referentielocatie heel goed vergelijkbaar met de huidige situatie aan de Mayweg. De uitgangspunten en de bestemmingen zijn nagenoeg vergelijkbaar, zodat voor de waarde als bouwvlak kan worden uitgegaan van € 50,-/m<sup>2</sup>. Voor de aanliggende grond die conform artikelen 4.6.2. en 4.6.3. van het bestemmingsplan kan worden omgezet naar glastuinbouw, kan eveneens rekening worden gehouden met enige verwachtingswaarde, zodat een waarde van € 20,-/m<sup>2</sup> reeel is.
- Voor de vaststelling van de waarde na bestemmingswijziging van het bouwvlak is ingeschat dat deze eveneens op een niveau van € 50,-/m<sup>2</sup> ligt. Voor de eerste 1450 m<sup>2</sup> is de situatie voor en na niet wezenlijk anders. Daarnaast geldt dat er sprake is van een beperkte vergroting van het bouwvlak met ca. 3050 m<sup>2</sup>, waaraan naar mening van ondergetekende eenzelfde waarde (€ 50,-/m<sup>2</sup>) kan worden toegekend. Dit ondanks het feit dat het bebouwingspercentage is afgenomen van 100% naar 15% en het feit dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Daar komt bij dat conform de plansystematiek het verplicht is dat de bij paardenhouderij gelegen paardenbak gesitueerd moet zijn binnen het bouwvlak. Daar de paardenbak reeds aanwezig is heeft dit geleid tot een vergroting van het bouwvlak. De paardenbak is essentieel voor de bedrijfsvoering als paardenhouderij, derhalve zal de bedrijfsbebouwing zich beperken tot het voorste deel van het bouwvlak.

Opgemerkt dient te worden dat de ervaring leert dat e.e.a. anders zou zijn wanneer er sprake is van een groter agrarisch bouwvlak, bouwvlak van bijvoorbeeld 1 à 1,5 ha. In dat geval gaat de omvang een rol spelen een onstaat er een "verduunning" van de prijs. Voor "grotere" agrarische bouwvlakken is de grondwaarde met een niveau van ca. € 25,-/m<sup>2</sup> realistisch. Dergelijke bedragen worden ook in verschillende LIR-regelingen als zodanig toegepast.
- Betreffende de aanliggende agrarische grond is de waarde ingeschat op ca. € 10,-/m<sup>2</sup>. Ondergetekende is van mening dat de waarde van deze grond op een wat hogere niveau ligt dan de agrarisch grondprijs van ca. € 6,50 à € 7,-/m<sup>2</sup>, die in deze regio voor "losse" agrarisch grond van toepassing is. Reden hiervoor is de situering direct gelegen aan een bebouwde locatie.

**Opmerking:**  
 Ter vergelijking van de bepaling van deze grondwaarde is tevens gekeken naar de benaderingswijze zoals deze in de verschillende LIR-regelingen van gemeenten wordt toegepast. In deze regelingen wordt doorgaans voor onbebouwde agrarische gronden een waarde gehanteerd van € 5,-/m<sup>2</sup>. In deze regelingen betreft het dan ook direct aan het bouwvlak gelegen grond. Indien deze waarde (€ 5,-/m<sup>2</sup>) in bovenstaande berekening wordt toegepast, neemt de "waarde na herziening bestemming" af met € 40.000,- (€ 5,-/m<sup>2</sup> x 8000 m<sup>2</sup>) en zou er géén sprake zijn van een waardevermeerdering, waardoor er géén LIR-bijdrage van toepassing is. Ondergetekende is in dit geval van mening dat een waarde van € 5,-/m<sup>2</sup> niet realistisch is.

Vught, 15 november 2018



Ing. A.C.J. van Oers  
 Beëdigd Rentmeester NVR

# Landschappelijke inpassing paardenhouderij Anita Humble Africhting Mayweg 8, 5154 PC Elshout

datum: 20-09-2018  
versie: #03



## Ligging

Het betreffende perceel is gelegen aan de Mayweg 8, ten noorden van Drunen, boven de A59 en zuidelijk van de kern van Elshout. Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft, geniet een open zicht op de Mayweg en het tegenovergelegen perceel, waar de uitbreiding "De Gorsen" in voorbereiding is.

Het vrij open gebied wordt gekenmerkt door de langgerekte verkaveling die door infrastructuur wordt doorsneden en met name door bebouwing wordt afgekaderd.

Het landschapstype kan gekarakteriseerd worden als gecultiveerd 'droogleggingslandschap, waarbij de enige nog aanwezige natuurlijke elementen de Maas ten noorden van Heusden en de Koningsvliet ten westen van Elshout zijn.

Het volledig gecultiveerde gebruik van het gebied sluit ook goed aan bij het huidige, multi-agrarische karakter van het productielandschap in deze omgeving.

Het groen, indien in de omgeving aanwezig, heeft een culturele grondslag en typeert zicht voornamelijk als functioneel 'kavelatsermende opstanden'.

## Compensatie

Het verzoek omvat de functiewijziging van het perceel: van agrarische bestemming naar de (reeds uitgeoefende) functie van paardenhouderij. Ten behoeve van deze bestemmingsplanwijziging wordt o.a. een ruimtelijke inpassing aangeboden middels dit planvoorstel.

-----  
hiernaast weergegeven: De locatie van het perceel in zijn directe omgeving.



ir. Paul Winkelmolen, Stedebouwkundige & Tuin- en Landschapsonwerper  
+31 (0)6 26 39 88 86 | info@paulwinkelmolen.com | www.paulwinkelmolen.com

## Beleid

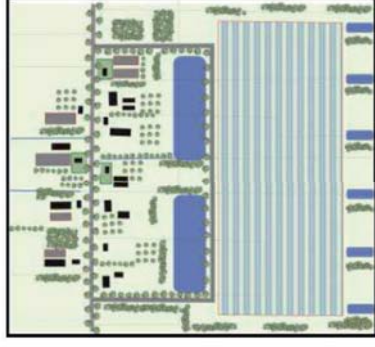
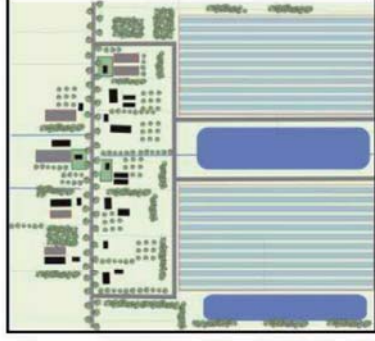
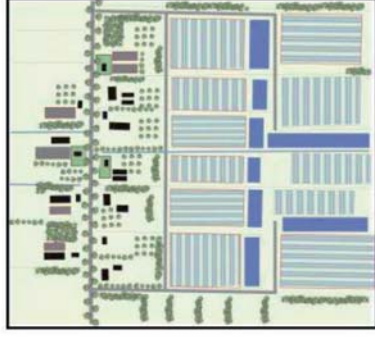
Het perceel is volgens de ontwikkelingsvisie Buitengebied gelegen in het deelgebied 'Dekzandrug'.

Op basis van deze ligging, zijn de volgende ontwerprichtlijnen omschreven:

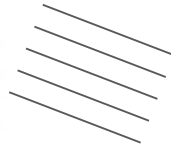
- Behoud en versterking van het landelijke karakter en de bestaande strokenverkeveling.
- Behoud van de bebouwde lintstructuren, nieuwe ontwikkelingen hieraan ondergeschikt (qua ligging).
- Behoud en versterking van traditionele voortuinen aan het lint en fruit- en boomgaarden op het zijterf en achterterf.
- Respecteren van waardevolle zichtlijnen.
- Respecteren van open bufferzones / zichtlijnen rond dorpskernen en cultuurhistorisch waardevolle elementen.
- Inpassing van grootschalige bedrijfsbebouwing of bedrijfserven middels brede houtwallen.
- Toe te passen boomsoorten: fruitbomen, essen, eiken, esdoorns en notenbomen.

Ten behoeve van een ruimtelijk inpassing wordt een inrichting voorgesteld die rekening houdt met de zichtlijnen en de openheid van het landschap enerzijds, en het goed inpassen van de bestaande en nieuwe opstanden, i.r.m. de nieuwbouw van uitbreiding "De Gorsen", anderzijds.

Daarnaast wordt aansluiting gezocht met het omliggende landschap door de voorgeschreven ontwerprichtlijnen te hanteren. Ook wordt qua beplanting gebruik gemaakt van het voorgeschreven sortiment.



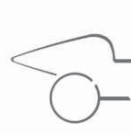
## Huidige situatie



strokenverkeveling



Zichtlijnen & openheid



Karakteristieke beplanting

## Mogelijke ontwikkelingen met streefbeeld landschap

In overleg met de medewerker RO van de gemeente Heusden,

- is gekozen om:
  - de karakteristieke, landschappelijke strokenverkeveling te benadrukken middels een houtwal opgenomen langs erfgrans aan de westzijde (Mayweg 4). Soortkeuze: Hazelaar, Lijsterbes, Veldesdoorn, Hondсроos

Door middel van groepsgewijze aanplant van 2 'clumbs' (boomgroepjes) van fruitbomen alsmede een ligusterhaag, de aansluiting te zoeken bij de traditionele voortuinen aan het lint; daarbij refererend aan fruit- en boomgaarden op het zij- en achterterf.

- Omdat de fruitbomen in 2 'clumbs' worden aangeplant, ontstaat er een wisselwerking tussen inpassing middels karakteristieke beplanting en respectvol ageren op de waardevolle zichtlijnen.



**Beplanting**

Kijkend naar de locatie, kan worden vastgesteld dat het gebied open is en daar waar beplanting aanwezig is, het veelal een gecultiveerd karakter heeft.

De weilanden aan de overzijde worden ingericht als nieuwbouwwijk, waardoor een (culturele) inpassing van de huidige bebouwing wenselijk wordt. Het kavel biedt voldoende ruimte voor de gevraagde inpassing.

Initiatiefnemer heeft zelfstandig al aan natuurontwikkeling gedaan door de aanplant van een grote verscheidenheid aan soorten. Deze aanplant is samen met een vijver/kikkerpoel gerealiseerd naast en achter de huidige rijbak. Als aanvulling op deze kwaliteitsverbetering ten behoeve van flora en fauna, wordt voorgesteld om aan de voorzijde van het perceel een aanplant van het 'culturele' groen te doen ten doelen het visueel verzachten van het aanzicht vanuit de Mayweg en nieuwbouwwijk 'de Gorsen'. Daarbij wordt wel rekening gehouden met het PNV (Potentieel Natuurlijke Vegetatie) in het gebied.

\* Reeds aanwezige aanplant t.b.v. flora en fauna:

- 33 Wilgen
- 13 Berken
- 6 fruitbomen
- 9 Elzen
- 9 Meidoorn

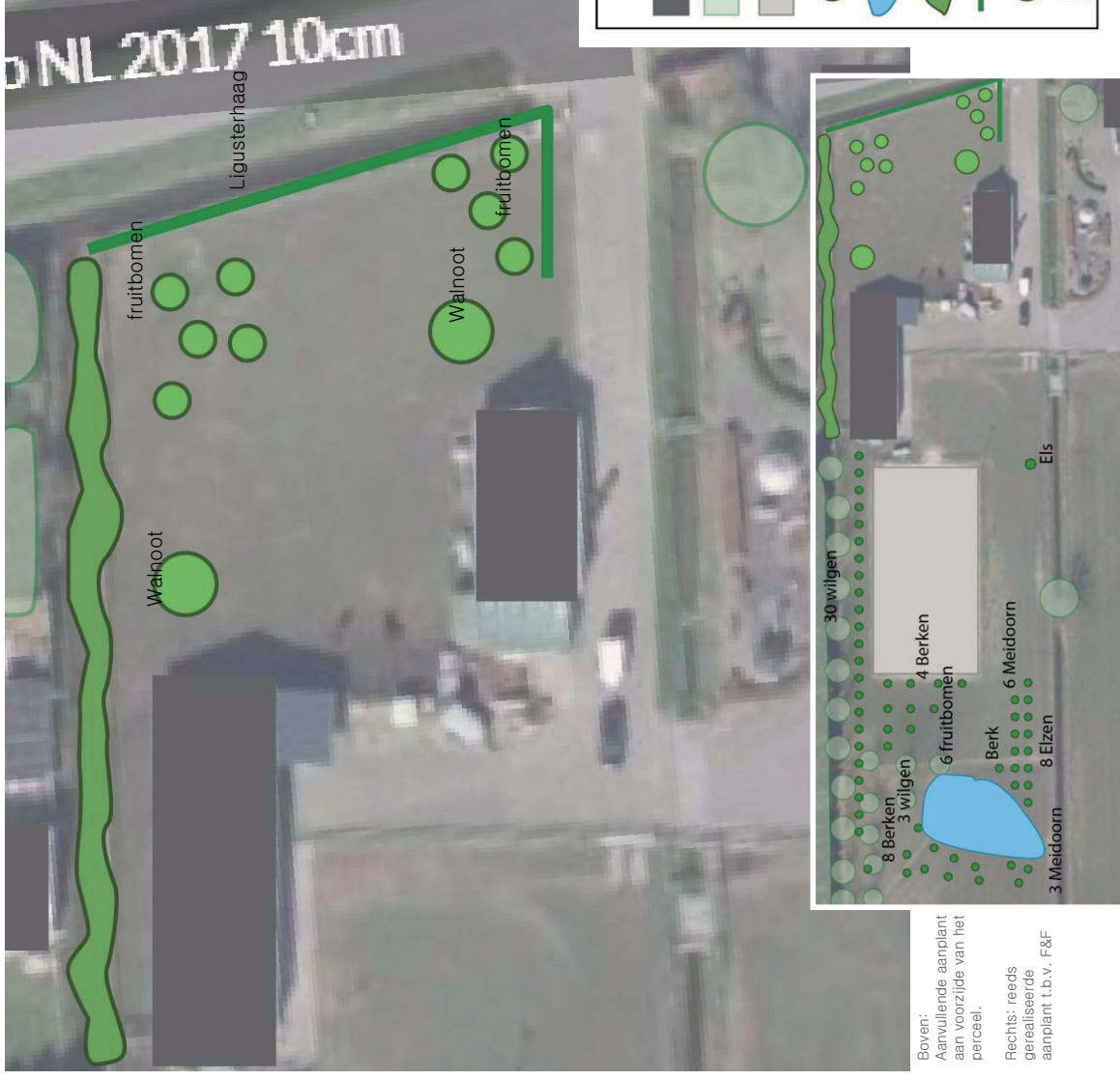
**Aanvullende aanplant**

\* Aan de voorzijde is verzocht om een aanvulling van het groen, om daarmee de bebouwing visueel in te passen. Voorstel is om op eigen terrein een ligusterhaag te plaatsen lang het bestaande hekwerk.

\* Achter de zijkant van de weide wordt voorgesteld om 2 clumps van fruitbomen aan te planten, gelijk aan de inrichting op het achterterrein.

\* Langs de zijkant van de weide wordt voorgesteld om de bebouwing middels een houtwal verder in te passen.

\* Om ook het (directe) aanzicht op de twee bestaande bouwwerken te verzachten, wordt voorgesteld om daar 2 walnoten aan te planten. Deze soort sluit mooi aan bij de reeds bestaande, oude walnoot op het belendende perceel.



Boven:  
 Aanvullende aanplant aan voorzijde van het perceel.  
 Rechts: reeds gerealiseerde aanplant t.b.v. F&F

**Legenda**

- Bestaande bebouwing
- Bestaand groen
- Rijbak
- Reeds gerealiseerde aanplant (70 st)
- Reeds gerealiseerde poel
- Nieuwe houtwal
- Nieuwe haag (ca 80 mtr)
- Nieuwe boom (9+2 st)

0 10 50 mtr

N



#### Plantenlijst

De toe te passen plantsoorten, aantallen, inclusief maat zijn hiernaast te vinden. De aantallen zijn gebaseerd op de verdeling zoals op voorgaande pagina omschreven. De soort fruitbomen wordt vrijgelaten om door de initiatiefnemer op een later moment zelfstandig te bepalen.

Bomen  
Walnoot (Juglans regia), fruitbomen (n.t.b.)

Haag:  
Ligusterhaag (Ligustrum vulgare)

Houtwal:  
30% Hazelaar (Corylus avellana), 10% Lijsterbes (Sorbus aucuparia), 40% Veldesdoorn (Acer campestre), 20% Hondсроос (Rosa canina)

#### Beheer

Met betrekking tot het beheer van voorgaand omschreven plantmateriaal, moet worden uitgegaan van normale omstandigheden.

Indien nodig dient grondverbetering te worden toegepast. Bij de houtwal ca 0,50 meter, bij de bomen ca 1,00 meter.

Het geven van voldoende water en het bestrijden van eventueel ongediere wordt als 'bekend' beschouwd en daarom niet verder besproken.

Het onderhoud van de bomen beperken tot vormsnoei en het eventueel verwijderen van probleemtakken die de groei(vorm) bedreigen. Doel is om een 'gezonde' boomvorm te krijgen waarbij een volle kroon van belang is.

Het onderhoud van de knip- en scheefhagen wordt beperken tot vormsnoei.

Voor een houtwal volstaat dunning en 'terugzetten' nagevang de ontwikkeling van de houtwal binnen het streefbeeld blijft.

Bomen	<u>aantal</u>	<u>Wetenschappelijke naam</u>	<u>Nederlandse naam</u>	<u>maat</u>
	2	Juglans regia	Walnoot	18-20
	9	- (ntb door initiatiefnemer)	fruitboom	16-18

Ligusterhaag, totaal aantal m2	80
<u>aantal</u>	<u>Nederlandse naam</u>
360	Liguster

Houtwal, totaal aantal m2	70
<u>aantal</u>	<u>Nederlandse naam</u>
70	Hazelaar
20	Lijsterbes
80	Veldesdoorn
40	Hondсроос

Bomen	<u>aantal</u>	<u>Wetenschappelijke naam</u>	<u>Onderhoud</u>	<u>frequentie</u>
	2	Juglans regia	Vormsnoei / Kroononderhoud	2-jaarlijks
	9	- (ntb door initiatiefnemer)	Vormsnoei / Kroononderhoud	2-jaarlijks

Ligusterhaag, totaal aantal m2	80
<u>aantal</u>	<u>Onderhoud</u>
360	Vormsnoei
	<u>frequentie</u>
	half-jaarlijks

Houtwal, totaal aantal m2	70
<u>aantal</u>	<u>Onderhoud</u>
70	dunning / afzetten
20	dunning / afzetten
80	dunning / afzetten
40	dunning / afzetten
	<u>frequentie</u>
	3-jaarlijks
	3-jaarlijks
	3-jaarlijks
	3-jaarlijks



**conform richtlijn Normbedragen Stika**

<https://www.brabantlandschap.nl/assets/Uploads/Documents/Bijlage-F-Vergoedingsystematiek-en-grondslagen-25072017.pdf>

activiteit	stuks	normbedrag ex btw/st	richtbedrag
grond/bodemverbetering	570m2+bomen	geen normbedrag	€ 260
aanplant bosplantsoen	210	1,37	€ 288
aanplant heg**	360	1,37	€ 493
aanplant (laan)boom	11	53,64	€ 590
<b>Subtotaal aanleg</b>			<b>€ 1.631</b>

**schatting; niet opgenomen in Stika!**

compost/bodemverbetering: á 10 euro/m3; 1m3 per 10m1 haag + 1m3/boom; totaal 26 m3

\*\* heg is aanname o.b.v. bosplantsoen, gezien er geen richtprijs gegeven wordt voor aanplant knip- en scheerheg

boom zonder boombescherming

excl. Btw

onderhoud	are/ m1	normbedrag ex btw	bedrag per jaar	10 jaar (norm x 10)
houtwal/bossingel	2,1 are	7,19	€ 15	€ 151
knip- en scheerheg	80	1,17	€ 94	€ 936
fruitboom (stamdiam. <20cm)	11	5,34	€ 59	€ 587
<b>Subtotaal beheer &amp; onderhoud</b>				<b>€ 1.674</b>

3m breed, 70m lang

jaarlijkse cyclus (laagste bijdrage)

laagste waarde! Gem. landschapsboom of dikkere fruitboom is duurder

excl. Btw

excl. Btw

**schatting aanleg + 10 jr beheer & onderhoud totaal**

**€ 3.305**

excl. Advieskosten

# AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U dient dit document te gebruiken ter onderbouwing van een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming.

De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor Natura 2000-gebieden. AERIUS Calculator maakt enkel voor de PAS-gebieden inzichtelijk welke stikstofgevoelige habitattypen er voor komen en op welke hiervan een effect is. Op basis hiervan is aangegeven voor hoeveel hectares ontwikkelingsruimte benodigd is.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak ( $\text{NH}_3$ ) en stikstofoxide ( $\text{NO}_x$ ), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator.

## Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl) en [pas.naturazoo.nl](http://pas.naturazoo.nl).

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Anita Humble Africhting	Mayweg 8, 5154PC Elshout

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
wijziging bestemmingsplan voor vestiging paardenhouderij	RbWBGj7jL9o5

Datum berekening	Rekenjaar	Rekeninstellingen
07 augustus 2018, 10:33	2018	Berekend voor Wnb.

## Totale emissie

Situatie 1	
NO <sub>x</sub>	-
NH <sub>3</sub>	90,00 kg/j

## Resultaten

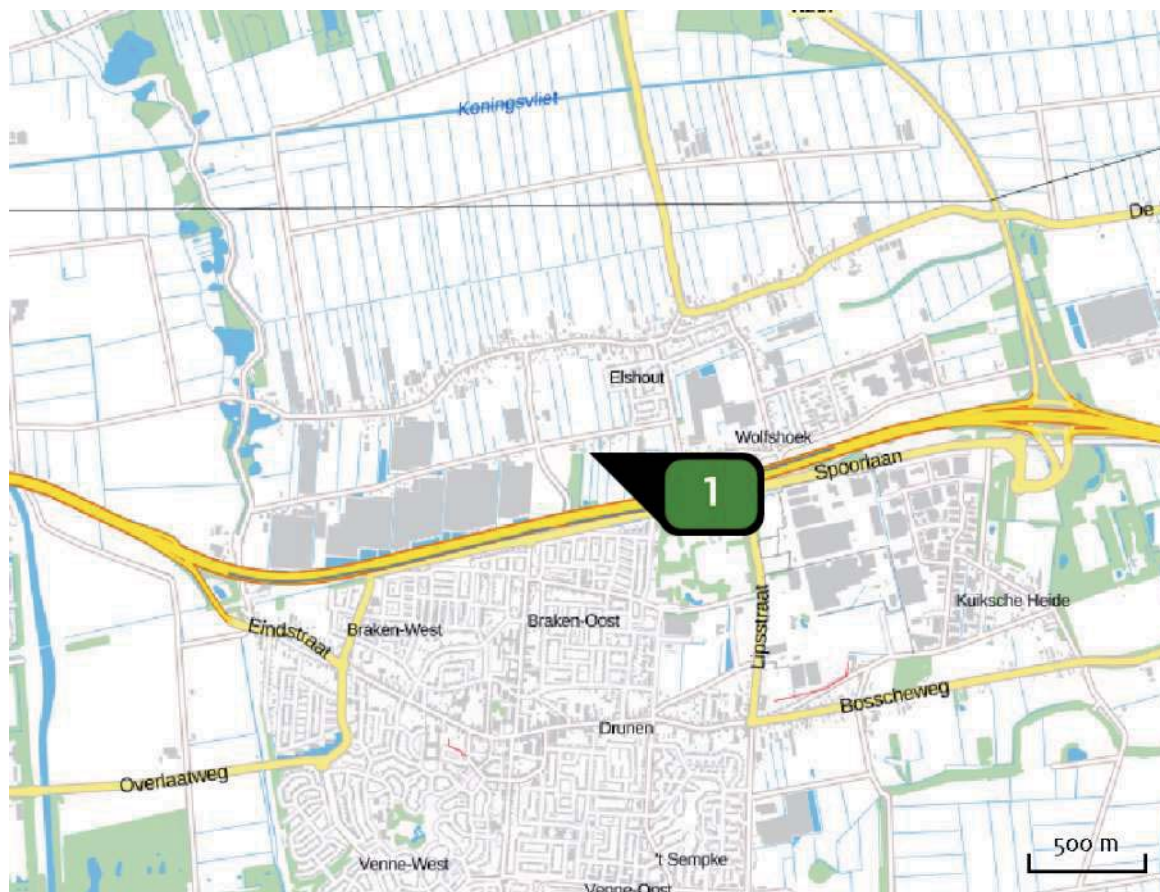
Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
-	-

## Toelichting

vestigen van een paardenhouderij

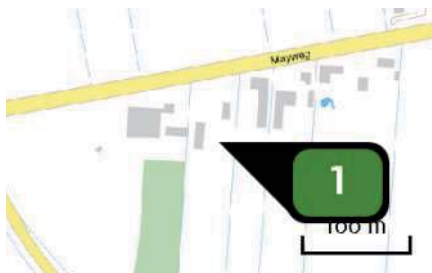
Locatie  
Situatie 1



Emissie  
Situatie 1

Bron Sector	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">1</div> <div> <p>Bron 1</p> <p> Landbouw   Stalemissies</p> </div> </div>	90,00 kg/j	-

Emissie  
(per bron)  
Situatie 1



Naam **Bron 1**  
 Locatie (X,Y) **137624, 412059**  
 Uitstoothoogte **5,0 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 NH<sub>3</sub> **90,00 kg/j**

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	K 1.100	overige huisvestingssystemen (Paarden; volwassen paarden (3 jaar en ouder)) (Overig)	18	NH <sub>3</sub>	5,000	90,00 kg/j

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2016L\_20171215\_64190d2d2b

Database versie 2016L\_20170828\_c3f058foof

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>