



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
BEEMDSTRAAT 6 EN 8 HEUSDEN
GEMEENTE ASTEN

Crijs Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijs-rentmeesters.nl

I: www.crijs-rentmeesters.nl

Crijs Rentmeesters bv

M.J.M. Crijs & G.J.P. Bosmans

September 2018

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Begrenzing	6
1.4 Status	7
1.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'	7
1.4.2 Bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012'	7
2. BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2 Functionele structuur	9
2.3 Huidige situatie planlocatie	9
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Beoogde situatie	11
3.2 Beoogde landschappelijke inpassing	12
4. BELEIDSKADER	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	16
4.3 Gemeentelijk beleid	19
4.3.1 Structuurvisie 'De Avance'	19
4.3.2 Bestemmingsplan	20
5. MILIEUASPECTEN	22
5.1 Bodem	22
5.2 Waterhuishouding	22
5.2.1 Inleiding	22
5.2.2 Principes waterschap Aa en Maas	22
5.2.3 Relevant beleid	22
5.2.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	25
5.2.5 Afvalwater	25
5.3 Cultuurhistorie	25
5.4 Archeologie	25
5.4.1 Inleiding	25
5.4.2 Wet op archeologische monumentenzorg	26
5.5 Flora en fauna	26
5.5.1 Inleiding	26
5.5.2 Gebiedsbescherming	26

5.5.3	Soortenbescherming	26
5.6	Geluid	27
5.7	Agrarische bedrijvigheid	28
5.7.1	Inleiding	28
5.8	Bedrijven en milieuzonering	31
5.9	Externe veiligheid	32
5.10	Luchtkwaliteit	33
5.11	Verkeer en parkeren	33
6.	UITVOERBAARHEID	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Verbeelding

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties Beemdstraat 6 en 8 te Asten-Heusden, navolgend tezamen 'de planlocatie' genoemd.

De locatie Beemdstraat 6 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2'. Ter plaatse is thans sprake van een agrarische bedrijfswoning met een viertal bedrijfsgebouwen. Ter plaatse vinden thans in beperkte mate agrarische bedrijfsactiviteiten plaats. De milieuvergunning voor het houden van schapen is nog vigerend. Beoogd wordt de agrarische bedrijfswoning te herbestemmen naar een reguliere burgerwoning.

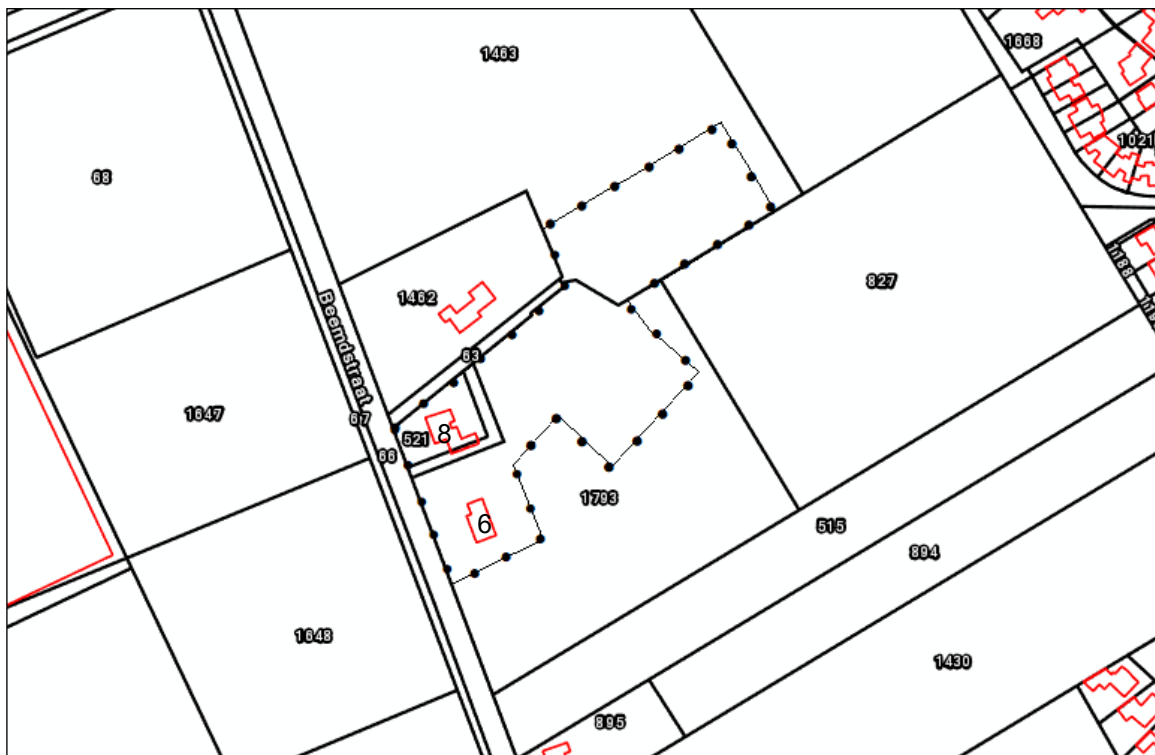
De locatie Beemdstraat 8 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2'. Beoogd wordt om de locatie om te zetten naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag 1' ten behoeve van statische opslag als nevenactiviteit. Een tweetal landbouwloodsen, aanwezig binnen het agrarisch bouwvlak van Beemdstraat 6 worden daartoe betrokken bij de woonbestemming van de locatie Beemdstraat 8. De overige gebouwen, te weten de voormalige varkensstallen, worden gesloopt.

Door de initiatiefnemer is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders betreffende de herontwikkeling van de planlocatie. Het college van burgemeester en wethouders heeft per brief van 20 juni 2018 te kennen gegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is een partiële bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daartoe zal deze ontwikkeling worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Asten veegplan 2018-2'. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging

De planlocatie betreft de locaties Beemdstraat 6 en 8 te Heusden, gemeente Asten. De locatie is gelegen ten westen van de kern Heusden. Navolgende figuur geeft de ligging van de planlocatie weer.



1.4 Status

1.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' is op 18 april 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding 'Buitengebied Asten 2016'

De locatie Beemdstraat 6 is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en kent de aanduidingen 'overige zone – urgentiegebied' en 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij'.

De locatie Beemdstraat 8 is bestemd als 'Wonen' en kent de zelfde dubbelbestemming en aanduidingen als de locatie Beemdstraat 6.

1.4.2 Bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012'

Ter plaatse van de planlocatie is tevens het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 juli 2013 en omvat het gehele grondgebied van de gemeente Asten waarover het gemeentelijk archeologiebeleid geïmplementeerd moet worden. Bestaande bestemmingsplannen waarvan de archeologische regels voldoende bescherming bieden, worden buiten het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' gehouden. In het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' is aan de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht naar de archeologische waarden bij de oprichting van een bouwwerk waarvan de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

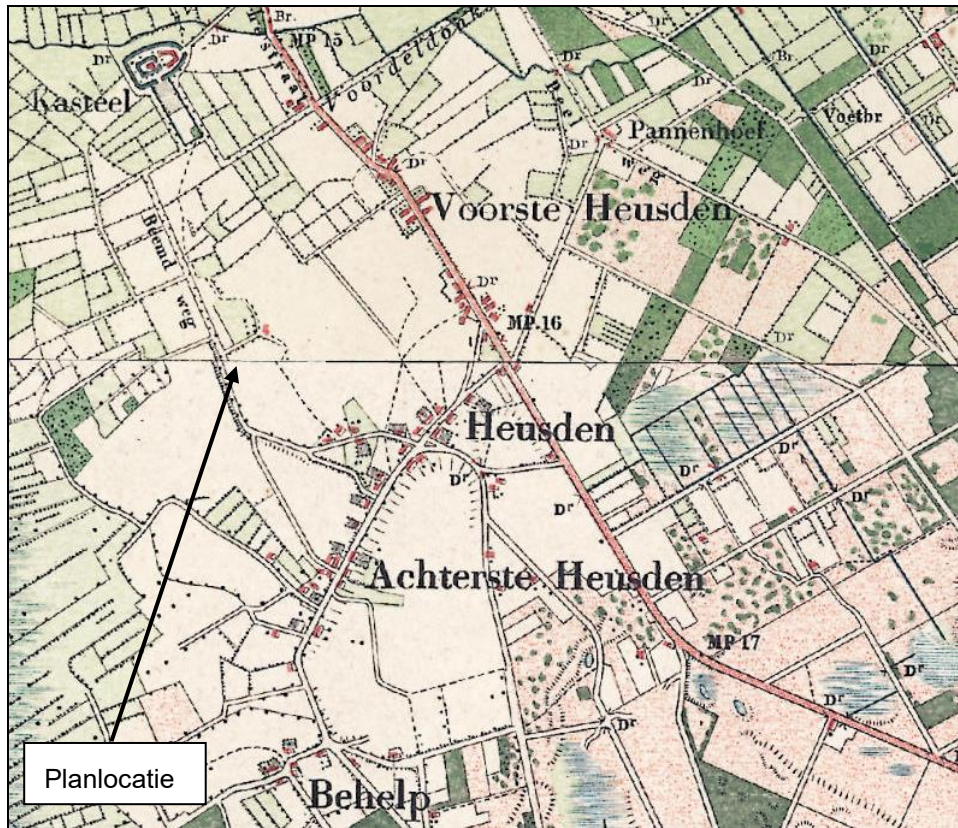
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het grootste deel van het grondgebied van de gemeente Asten bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk oost-west gerichte dekzandruggen werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep immers ongeveer zuid-noord. Hierdoor ontstond op slecht ontwaterde plekken veengroei. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Ook hier vond veel veenvorming plaats. Bij voldoende aanvoer van water uit veenmoerassen ontstonden er waterlopen zoals de Aa en de Astense Aa. Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar grondwater dicht aan de oppervlakte komt. In het begin liggen deze ontginningen als kleine enclaves in de uitgestrekte bossen en moerassen. Door een steeds verdergaande ontginning en een te hoge begrazingsdruk (van die bossen) maken deze plaats voor kreupelhout en later uitgestrekte heidevelden. Gaandeweg worden ook de lagere delen van het landschap, zoals beekdalen en laagtes, ontgonnen door het veen te verwijderen en het moerasbos te rooien. Deze vochtige gronden worden omgezet in grasland. In deze tijd is ook een sterke uitbreiding van de nederzettingen middels dochternederzettingen aan de randen van het ontgonnen gebied waar te nemen.

De kern Heusden is gelegen ten zuiden van Asten, oostelijk van de rivier de Aa. Het betreft een aparte ontginning die van Asten wordt gescheiden door de (Voordeldonkse) Broekloop. De ontginning bestond uit een drietal delen: Voorste Heusden, Heusden en Achterste Heusden. De naam Heusden gaat terug op de ligging, de betekenis is zoveel als "stabiele plek op weke grond". Oorspronkelijk bestond Heusden uit een driesprong tussen de akkers. Door de aanleg van de straatweg van Asten naar Meijel is het zwaartepunt verschoven richting deze weg. Achter de oude wegen zijn nieuwe wegen gelegd die de kern met de kerk aan de doorgaande weg omcirkelen. Door de ontginning van de noordelijke delen van de Peelvenen is de omgeving en daarmee de ontwatering ingrijpend gewijzigd. Het hoogveen is afgegraven en omgezet in uitgestrekte en rationele landbouwgebieden.

De kern van het dorp Heusden is gelegen rondom het Vorstermansplein aan de kruising van de oude straatweg (Voorste Heusden / Meijelseweg) met de oude ontginningsas (Behelp / Patrijsweg). De oude kern lag op de driesprong Behelp / Heistraat. De oude wegen en paden ('t Hoekske, Heikamperweg en Slobeendweg) zijn aangevuld met een radiale structuur van planmatig aangelegde nieuwe straten met het Vorstermansplein als denkbeeldig middelpunt. Hierdoor is een concentrische structuur ontstaan met enkele lange radialen. Langs deze radialen zijn lintbebouwingen ontstaan. De Beemdstraat, waaraan de planlocatie gelegen is, is een verlengde van 't Hoekske. Destijds nog de Beemdweg, strekte zich uit vanaf Achterste-Heusden richting het kasteel. De benaming Beemdweg verwijst naar de historische functie van de weg. De weg vormde de verbinding van het dorp naar de beemden rondom het kasteel. Navolgende figuur betreft een topografische kaart van omstreeks 1900 waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 4: Kaart omstreeks 1900 waarop de planlocatie is aangeduid

2.2 Functionele structuur

Het lint Beemdstraat ligt circa 300 meter ten westen van de kern Heusden. Ten westen van de planlocatie bepalen vooral de glastuinbouwkassen het huidige beeld. De gronden rondom de planlocatie zijn in gebruik als cultuurgrond (oude akkers). Aan de Beemdstraat waren voorheen vooral agrarische functies gelegen. Thans voeren woonfuncties de boventoon aan de Beemdstraat.

2.3 Huidige situatie planlocatie

Ter plaatse van de locatie Beemdstraat 6 is thans sprake van een agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen liggen niet recht achter de woning maar meer ten noordoosten hiervan. De bedrijfsgebouwen worden ontsloten door een zijweg van de Beemdstraat. De bedrijfswoning Beemdstraat 6 is op ca. 25 meter uit de weg gesitueerd en is omgeven door een ruime en formele tuin. Voorheen was op de locatie een veehouderij in bedrijf en later een boomkwekerij met een akkerbouwtek. Op de locatie Beemdstraat 12 was een appelkwekerij en schapenhouderij in bedrijf. Op enig moment is de loods en milieuvergunning voor het houden van schapen overgenomen en bij de locatie Beemdstraat 6 betrokken.

Ter plaatse van de planlocatie zijn twee landbouwloodsen aanwezig van respectievelijk 595 m² (met ahang) en 495 m² en twee voormalige varkensstallen van elk 725 m². De bedrijfsgebouwen zijn te bereiken via een erfontsluitingsweg, gelegen ten noorden van de locatie Beemdstraat 6. Het agrarisch bouwvlak is geheel omgeven door opgaande beplanting en kent een oppervlakte van 11.902 m². Ter

plaats van de locatie Beemdstraat 8 is sprake van een reguliere burgerwoning met bijgebouw. De gronden rondom de woning zijn in gebruik als tuin bij de woning. Navolgend zijn enkele foto's weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie. Beide woningen worden middels een eigen oprit ontsloten aan de Beemdstraat.



Figuur 5: Impressie huidige situatie planlocatie Beemdstraat 6 met linksboven de bedrijfswoning met tuin, de loods in gebruik geweest voor de boomteelt (rechtsboven), een van de twee voormalige varkensstallen en de landbouwloods voor de akkerbouw en de schapenhouderij (rechtsonder).



Figuur 6: Impressie huidige situatie planlocatie Beemdstraat 8

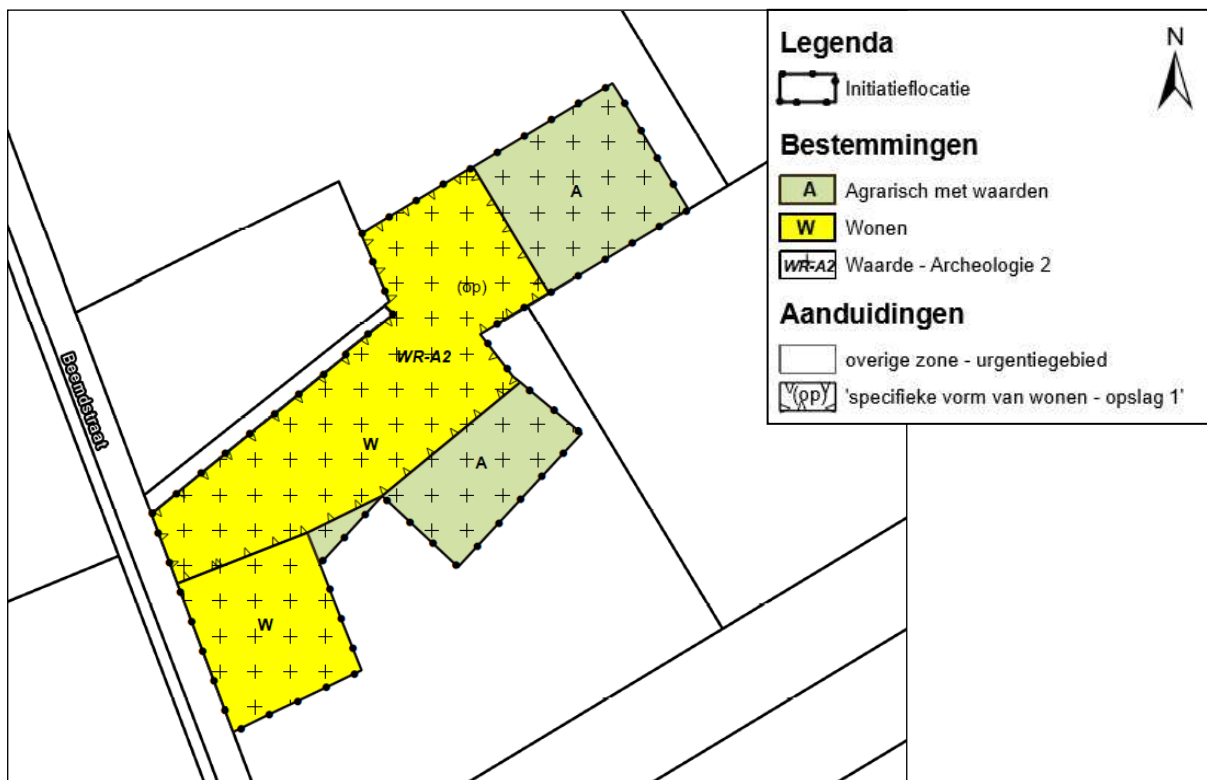
Op de locatie is thans een milieuvergunning voor het houden van 100 schapen aanwezig. Deze dieren worden feitelijk niet meer gehouden.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de locatie Beemdstraat 6 de agrarische bestemming te herbestemmen naar een woonbestemming. Het agrarisch bouwvlak komt hierbij te vervallen en in samenhang wordt de agrarische bedrijfswoning bestemd als een reguliere burgerwoning. Overtollige bebouwing, in de vorm van twee voormalige varkensstallen, zal worden gesaneerd. De varkensstallen steken diep in op de oude akker en zijn zowel vanuit de dorpsrand en de omliggende straten duidelijk waarneembaar. Met de sloop van de stallen wordt de landschappelijke kwaliteit ter plaatse versterkt. De huidige landschappelijke inpassing voor het overige deel van het plangebied blijft behouden en wordt, waar nodig, versterkt.

De locatie Beemdstraat 8 is thans in gebruik als burgerwoning. De te behouden loodsen liggen achter deze woning en vormen hiermee een ruimtelijke eenheid. De eigenaar van de woning en mede-initiatiefnemer van dit plan wil de te behouden loodsen gaan gebruiken voor statische opslag. Daartoe zullen de twee loodsen betrokken worden bij de woonbestemming van de locatie Beemdstraat 8. Ter plaatse van de locatie Beemdstraat 8 wordt hiertoe de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag 1' opgenomen. Het overige gedeelte van de planlocatie verkrijgt in overeenstemming met de omliggende gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De twee varkensstallen zullen worden gesaneerd. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie weer.



Figuur 7: Verbeelding beoogde planologische situatie na herontwikkeling

Navolgende figuur geeft een overzicht van de te saneren bedrijfsgebouwen.



Figuur 8: Te saneren bedrijfsgebouwen

3.2 Beoogde landschappelijke inpassing

De planlocatie is thans reeds voorzien van een forse landschappelijke inpassing. Rondom beide woningen is thans sprake van een ruime tuin met een passende groene uitstraling. Beide tuinen zijn omgeven met knip- en scheerhagen bestaande uit beuken. Rondom de woningen zijn diverse, voornamelijk inheemse, boomsoorten aangeplant, zowel solitair als in groepsverband. Verspreid over het erf staan eiken, beuken, berken en noten.

Ter afkadering van het agrarisch bouwvlak is een uitgebreide erfbeplanting aanwezig bestaande uit knip en scheerhagen en bomenrijen (Noot, Haagbeuk, Moerasedik). Een gedeelte van het agrarisch bouwvlak wordt omgeven door een lage beukenhaag. De thans aanwezige landschappelijke inpassing rondom de te handhaven bebouwing blijft behouden. Daar waar de varkensstallen gesloopt worden wordt de locatie omgevormd naar landbouwgrond. De erfbeplanting wordt daar tevens verwijderd. De overblijvende gebouwen worden aan de achterzijde ingepast met passende lijnvormige beplanting zoals een houtsingel of struweelhaag, bestaande uit inheemse beplanting. Navolgende figuren geven een overzicht van de huidige landschappelijke inpassing ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 9: Omzoming planlocatie door middel van beukenhagen en laurierstruiken



Figuur 10: Tuin plangebied met diverse inlandse bomen

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van de locatie Beemdstraat 6 een bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Tevens wordt aan de

locatie Beemdstraat 8 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag 1' toegekend. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

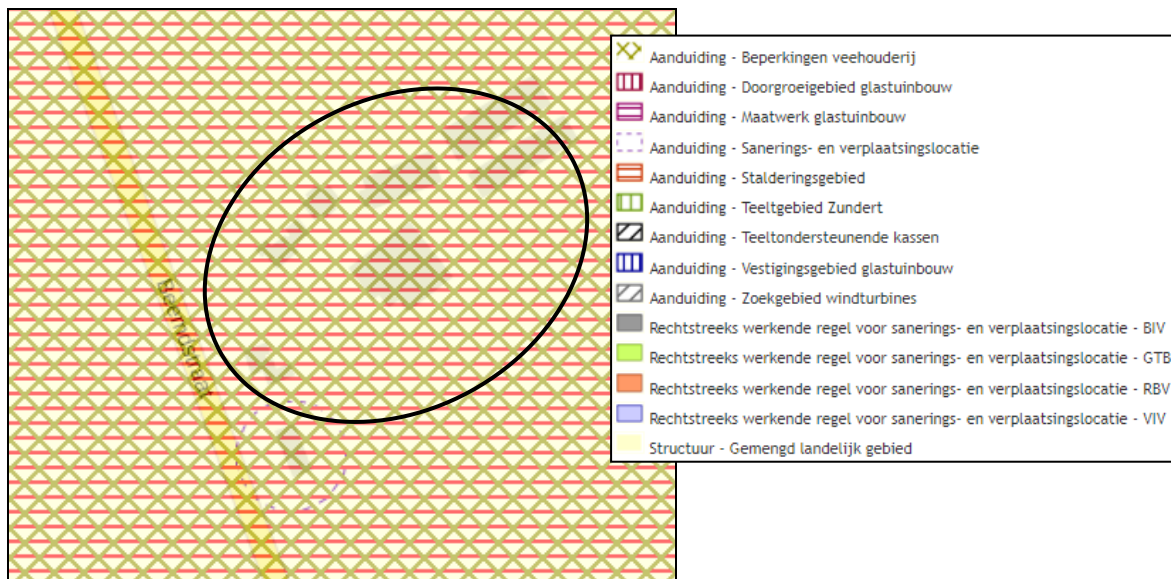
In de Verordening ruimte Noord-Brabant, navolgend Verordening ruimte, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

4.2.2.2 Aanduidingen planlocatie in Verordening ruimte

Navolgende figuur geeft de aanduidingen van de planlocatie in de Verordening ruimte weer.



Figuur 11: Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkelingen en windturbines'

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. De planlocatie kent tevens de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie'. In het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. De omschakeling van de locatie Beemdstraat 6 naar een woonbestemming en de omschakeling van de locatie Beemdstraat 8 naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag 1' is een passende ontwikkeling. In navolgende subparagrafen wordt de ligging in het 'Gemengd landelijk gebied' en de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' nader toegelicht.

De planlocatie is niet aangeduid op andere themakaarten uit de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Regels bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van

verhandingen of het slopen van bebouwing. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

De gemeente Asten heeft op 28 april 2015 de 'Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Op grond van de structuurvisie dient de bijdrage kwaliteitsverbetering in verhouding te staan tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt gekeken naar de grootte van de ontwikkeling, of er gebruik wordt gemaakt van bestaand ruimtebeslag/bebouwing, en de nadelige effecten voor de omgeving voor wat betreft geluid, geur, verkeer, aantasting natuur/openheid, et cetera.

Ter plaatse van Beemdstraat 6 is thans sprake van een woning met diverse agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 2.540 m². Twee loodsen zijn van goede kwaliteit en blijven behouden om dienst te doen ten behoeve van statisch opslag. Deze loodsen kennen een gezamenlijke oppervlakte van 1.090 m². Deze loodsen worden betrokken bij de locatie Beemdstraat 8. Twee voormalige varkensstallen, van elk 725 m², zullen worden gesaneerd.

Per saldo zal binnen de planlocatie sprake zijn van een afname van verstening en de agrarische gebruiksmogelijkheden waaronder het houden van schapen komen te vervallen. De ontwikkeling is kleinschalig en vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Op grond van de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' kan statische opslag onder de categorie 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' geschaard worden. Deze bedrijvigheid valt binnen milieucategorie 2. Een agrarisch bedrijf voor het fokken en houden van overige graasdieren kent een milieucategorie 3.1. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve alleen maar positieve effecten op de omgeving. In de structuurvisie van de gemeente Asten wordt gesteld dat bij een ontwikkeling met een positieve impact geen extra bijdrage voor kwaliteitsverbetering geleverd hoeft te worden. De locatie is al zorgvuldig landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt versterkt.

4.2.2.4 Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in 'Gemengd landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Lid 5 van dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning maar enkel de omzetting naar een reguliere burgerwoning. Omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is daarmee passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

4.2.2.5 Artikel 25, Beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de nieuwvestiging van en de omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op het intensiveren van een veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 25, 'Beperkingen veehouderij'. Ter plaatse wordt juist een agrarisch bouwvlak gesaneerd.

4.2.2.6 Artikel 26, Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op het intensiveren of uitbreiden een veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels voor het 'Stalderingsgebied'.

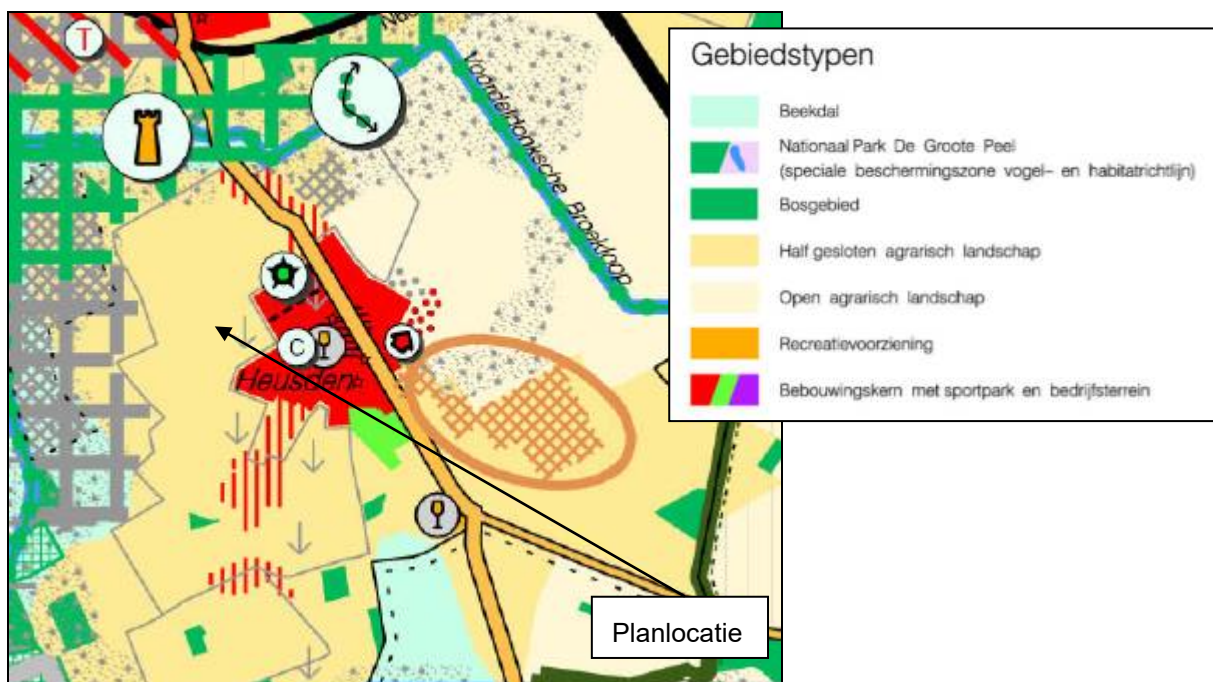
4.2.2.7 Artikel 32, Sanerings- en verplaatsingslocatie

De werking van dit artikel voorkomt dat opnieuw bebouwing wordt opgericht voor het (agrarisch)bedrijf dat eerder met subsidie is gesaneerd of verplaatst omdat er nog geen passende herbestemming in werking is getreden. Middels de beoogde herontwikkeling wordt exploitatie van een veehouderij en nieuwe bedrijfsbebouwing ter plaatse van de planlocatie uitgesloten.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 'De Avance'

Op 2 februari 2006 heeft de gemeenteraad van Asten de structuurvisie 'De Avance' vastgesteld. Deze visie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van Asten weer tot het jaar 2030. De structuurvisie is zowel een richtinggevend kader als een toetsingskader waarin gewenste en ongewenste ontwikkelingen in de toekomst zijn beschreven. De ruimtelijke vertaling is weergegeven op twee kaartbeelden: een structuurkaart met de bestaande kwaliteiten van de gemeente en de strategiekaart waarin keuzes en ontwikkelingen voor de toekomst zichtbaar zijn gemaakt. Beide kaartbeelden zijn gecombineerd tot een Ruimtelijk Model, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende decennia zijn weergegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het Ruimtelijk Model waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede strategiekaart 'De Avance'

De planlocatie is op de strategiekaart aangeduid als gelegen in 'half gesloten agrarisch landschap'. Het 'half gesloten agrarische landschap' kenmerkt zich door de jarenlange invloed die de mens heeft gehad op dit gebied. Deze invloed heeft zijn sporen achtergelaten in de vorm van historische bebouwingslinten- en clusters, oude akkercomplexen met een bolle ligging en agrarische gronden met een verfijnd verkavelingspatroon. Deze cultuurhistorische en landschappelijke waarden koestert de gemeente Asten, zonder de ontwikkeling in het gebied tot een stilstand te roepen. Het 'half gesloten agrarische landschap' biedt volop kansen voor verdere agrarische en stedelijke ontwikkeling. Middels onderhavige herontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Tevens wordt ter plaatse op korte afstand van het stedelijk gebied en overige woonbestemmingen een agrarisch bouwvlak gesaneerd en wordt de open akkerstructuur hersteld door de sloop van stallen.

Onderhavig initiatief is passend binnen het beleid zoals weergegeven in de toekomstvisie van de gemeente Asten 'De Avance'.

4.3.2 Bestemmingsplan

4.3.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' kent middels artikel 18.6.3 de wijzigingsbevoegdheid om aan de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag 1' toe te kennen, zodat - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik of herbouw van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. *er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar nog voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is;*
De locatie Beemdstraat 6 is thans bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met een viertal bedrijfsgebouwen. Beoogd wordt twee agrarische loodsen te betrekken bij de locatie Beemdstraat 8 ten behoeve van statische opslag.
- b. *het hergebruik of de herbouw voor inpandige opslag dient te passen in de omgeving;*
De planlocatie is gelegen in een overgangsgebied van stedelijk gebied naar een intensief glastuinbouwgebied. In de omgeving bevindt zich grootschalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Met de ontwikkeling wordt het grootste deel van de bebouwing gesaneerd. De bebouwing die resteert sluit direct aan op de bebouwing van de woningen Beemdstraat 8 en 12. Het beoogde behoud en gebruik van de loodsen ten behoeve van statische opslag is derhalve passend.
- c. *als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt.*
Er wordt niet beoogd nieuwe bebouwing toe te voegen op de locatie. Statische opslag vindt enkel plaats in bestaande bebouwing.
- d. *voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m² toegestaan en is maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte toegestaan. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;*

Ter plaatse wordt 1.450 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd. Beoogd wordt 1.090 m² aan bebouwing te behouden. Vanwege constructieve redenen is het niet wenselijk de bestaande bebouwing te verkleinen. Beide loodsen verkeren zowel constructief als qua uiterlijke verschijningsvorm in een uitstekende staat. Ter plaatse is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

- e. *de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;*
Ter plaatse bevinden zich geen kassen.
- f. *er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;*
Buitenopslag wordt niet beoogd.
- g. *het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;*
Het bestemmingsvlak is verkleind tot een passende omvang, waarin de (bij)gebouwen en erfverharding vallen.
- h. *de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*
De wijziging leidt niet tot belemmering van omliggende agrarische bedrijven, dit is in navolgend hoofdstuk verder beschreven.
- i. *de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*
Statische opslag is te kenmerken als opslag met weinig en incidentele verkeersbewegingen. De wegenstructuur was reeds toereikend voor de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten die thans komen te vervallen. De wegenstructuur rondom de planlocatie biedt voldoende mogelijkheid tot het verwerken van de verkeersbewegingen ten behoeve van statische opslag.
- j. *detailhandel is niet toegestaan;*
De ontwikkeling leidt niet tot detailhandel.
- k. *een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;*
Er zal een omgevingsdialoog met de direct omwonenden worden gevoerd.
- l. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 32 omschreven aanduidingsregels.*
Ter plaatse gelden geen specifieke aanduidingsregels.

De beoogde herontwikkeling is passend binnen de regels van artikel 18.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie geen nieuwe bebouwing toegevoegd en er worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd. Op de achterzijde van het worden twee varkenstallen gesaneerd en het gehele agrarisch bouwvlak wordt weg bestemd. Ter plaatse vigeert in de beoogde situatie een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. De gronden zullen dan ook niet worden gebruikt ten behoeve van een woonfunctie.

In het kader van de beoogde herontwikkeling wordt een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De planlocatie valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.2.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.2.3 Relevant beleid

5.2.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016 - 2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van 4 programma's:

1. *Veilig en Bewoonbaar beheergebied*

Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale

systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.

2. *Voldoende water en Robuust watersysteem*

Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperiodes hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

3. *Gezond en Natuurlijk water*

Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. We gaan in op hoe we toewerken naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van ons beheergebied van kunnen genieten.

4. *Schoon water*

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

5.2.3.2 Keur waterschap Aa en Maas 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van de planlocatie is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De planlocatie is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

5.2.3.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met

een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een agrarische bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Tevens verkrijgt de woonbestemming aan Beemdstraat 6 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag 1'. Als gevolg van de herontwikkeling worden twee varkensstallen gesaneerd waardoor het verhard oppervlak met tenminste 1.450 m² afneemt.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt derhalve geen compensatie vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.2.3.4 GRP gemeente Asten 2018-2020

De gemeenteraad van de gemeente Asten heeft op 12 december 2017 het 'Gemeentelijk Rioleringsplan gemeente Asten 2018-2020' (GRP) vastgesteld. Middels dit GRP wordt het 'Gemeentelijk Rioleringsplan gemeente Asten 2013-2017' verlengd in combinatie met een actualisatie van het hemelwaterbeleid en een kostendekkingsplan.

Wettelijk heeft de gemeente Asten drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer.

- zorgplicht voor inzameling en transport stedelijk afvalwater (Wet milieubeheer);
- zorgplicht voor afvloeiend hemelwater (Waterwet);
- zorgplicht voorkomen structureel nadelige gevolgen van grondwater (Waterwet).

De zorgplicht voor afvloeiend hemelwater (Waterwet, artikel 3.5) betekent dat de gemeente zorgt voor een doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater, dat perceelseigenaren redelijkerwijs zelf niet kunnen verwerken in de bodem of naar het oppervlaktewater. De zorgplicht benadrukt dat de perceelseigenaar in beginsel zelf verantwoordelijk is voor de hemelwaterverwerking.

Navolgend wordt ingegaan op het geactualiseerde hemelwaterbeleid.

Aanvullend op de beleid van het waterschap betreffende hemelwaterverwerking, hanteert de gemeente beleidsregels voor vier verschillende situaties:

- Ongewijzigde situatie;
- Nieuwbouw;
- Herbouw;
- Verbouw en uitbreiding.

Hoewel binnen de planlocatie minimaal 1.450 m² aan verhard oppervlak wordt gesaneerd, valt de beoogde ontwikkeling binnen de planlocatie onder 'Ongewijzigde situatie'. Bij bestaande bebouwing waar niets verandert, wordt geen waterberging geëist, ook niet als een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is vanwege een functiewijziging.

5.2.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

5.2.4.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa NAP +26 meter. De GHG ter plaatse van de planlocatie is gelegen op circa 140 cm-mv. Ter plaatse is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden.

5.2.4.2 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.5 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie wordt afgevoerd via het gemeentelijk drukrioleringsstelsel. Middels onderhavige herontwikkeling zal de bestaande situatie niet wijzigen.

5.3 Cultuurhistorie

De planlocatie ligt op basis van de cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. Tevens is de planlocatie gelegen op het 'Dekzandeiland Asten-Deurne', dit landschap met cultuurhistorisch belang bestaat uit dekzandeilanden die van elkaar worden gescheiden door beekdalen. De Beemdstraat betreft een lijn van redelijk hoge waarde. Aan de planlocatie is verder geen specifieke cultuurhistorische waarde toegekend. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in de omgeving van de planlocatie en is in het kader van cultuurhistorie dan ook geen bezwaar.

5.4 Archeologie

5.4.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

5.4.2 Wet op archeologische monumentenzorg

Het archeologisch beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 juli 2013 en omvat het gehele grondgebied van de gemeente Asten waarover het gemeentelijk archeologiebeleid geïmplementeerd is. In het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' is aan de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend, waarbij archeologisch onderzoek wordt vereist bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 250 m².

Middels de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Een archeologisch onderzoek wordt ter plaatse van de planlocatie dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.5.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de 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 dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'De Grootte Peel'. Dit gebied is op een afstand van circa 3,7 kilometer van de planlocatie gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

5.5.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de

bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Met de beoogde herontwikkeling zal de huidige bedrijfsbebouwing deels worden gesaneerd. De twee te saneren varkensstallen zijn gedekt met asbest golfplaten en zijn aan de binnenzijde strak afgetimmerd met asbest platen waardoor er geen ruimte is voor vleermuisverblijven. Navolgende figuur toont de binnenzijde van de varkensstallen en de afwerking aan de binnenzijde.



Figuur 13: Binnenzijde varkensstallen

Ter plaatse van de stallen wordt een gedeelte van de beplanting verwijderd. Ter afbakening van de woonbestemming wordt na het saneren van de stallen nieuwe beplanting, in de vorm van onder meer een struweelhaag, aangelegd. Er kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in de directe omgeving van de planlocatie. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij de planlocatie mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt.

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op flora- en fauna-waarden in de omgeving van de planlocatie.

5.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Wanneer de wijziging via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Inleiding

5.7.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de planlocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

5.7.1.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect milieu van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor maximale voorgrondbelasting of aan de wettelijk vastgelegde standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening.

5.7.1.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

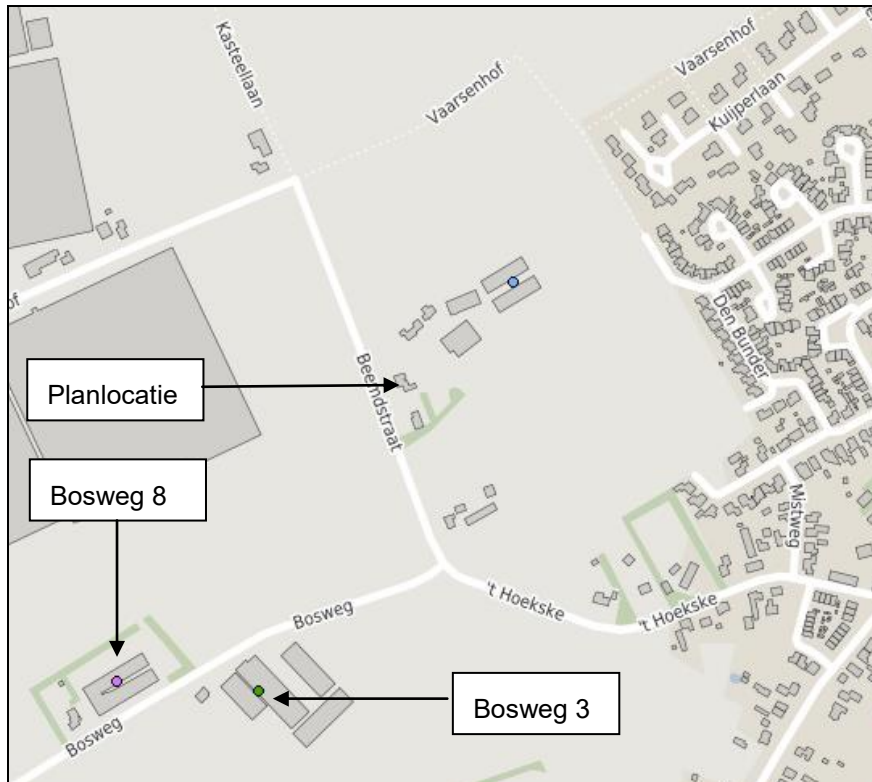
5.7.1.4 Geurverordening

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. De gemeenteraad van de gemeente Asten heeft op 5 juli 2016 de 'Verordening geurhinder en veehouderij Asten 2016' vastgesteld. Deze is op 9 september

2016 in werking getreden en legt afwijkende normen voor de voorgrondbelasting binnen de gehele gemeente vast alsmede andere waarden voor de vaste afstanden ten opzichte van melkveehouderij en pelsdierhouderij. Ter plaatse van de planlocatie is op basis van deze geurverordening sprake van een maximale geurbelasting van 5 oue/m³.

5.7.1.5 Bedrijven in omgeving planlocatie

In de omgeving van de planlocatie liggen enkele veehouderijbedrijven. Het betreft de bedrijven Bosweg 3 en Bosweg 8. Nvolgende kaart geeft een overzicht van de veehouderijbedrijven in de omgeving van de planlocatie.



Figuur 14: Uitsnede veehouderijbedrijvenkaart provincie Noord-Brabant

Op de planlocatie is thans nog een milieuvergunning voor het houden van schapen vigerend. Deze vergunning is onderstaand weergegeven. De vergunning staat abusievelijk aangegeven op het adres Beemdstraat 12 terwijl de dieren feitelijk gehouden zijn op het adres Beemdstraat 6. De vergunning zal ingetrokken worden in samenhang met de beoogde herontwikkeling.

5725 TD, Beemdstraat 12, HEUSDEN GEM ASTEN, ASTEN

Beschikingsdatum: 01-01-1993

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	100	70	33	5	780	0
Totalen								100	70	33	5	780	0

Figuur 15: Vergunde dieren aantallen Beemdstraat 12 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Op de locaties Bosweg 3 en Bosweg 8 zijn de volgende dieraantallen vergund.

5725 TE, Bosweg 3, HEUSDEN GEM ASTEN, ASTEN

Beschikingsdatum: 31-10-2013

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	90	558	0	54	0	15
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.5				bedrijf	0.45	3960	1782	2829	173	22968	123
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	56	168	56	2	1288	9
Totalen								4106	2508	2885	229	24256	147

Figuur 16: Vergunde dieraantallen Bosweg 3 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5725 TE, Bosweg 8, HEUSDEN GEM ASTEN, ASTEN

Beschikingsdatum: 30-05-2011

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	40	28	13	2	312	0
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.9.1				bedrijf	0.125	15300	1913	340	40	5202	1285
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	1	5	0	1	0	0
Totalen								15341	1946	353	43	5514	1285

Figuur 17: Vergunde dieraantallen Bosweg 8 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5.7.1.6 Voormalige agrarische bedrijfswoning

De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning maakte deel uit van een intensieve veehouderij die in gebruik was op of na 19 maart 2000 en is gelegen buiten de bebouwde kom. Op grond van de Wgv dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot omliggende veehouderijbedrijven.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich twee veehouderijbedrijven. Beide zijn gelegen aan de Bosweg en bevinden zich op een afstand van meer dan 250 meter tot de planlocatie. Op de locatie Beemdstraat 12 is thans nog een milieuvergunning aanwezig voor het houden van schapen. Deze vergunning hoort feitelijk toe aan het plangebied en wordt gelijktijdig met de ontwikkeling ingetrokken.

De omliggende veehouderijbedrijven vormen derhalve voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar. Tevens geldt dat de omliggende veehouderijbedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad omdat de geursituatie niet verandert in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7.1.7 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De achtergrondbelasting is voor de planlocatie doorgerekend met behulp van het programma V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Asten en de gemeente Someren ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De achtergrondbelasting is hierbij berekend op beide woonbestemmingen. Navolgende tabel geeft de gemeten achtergrondbelasting voor de planlocatie weer.

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>			
<i>RecepID</i>	<i>X-coor</i>	<i>Y-coor</i>	<i>Geurbelasting [OU/m³]</i>
1001	180575.0	377274.0	8.860
1002	180674.0	377383.0	7.678
1003	180689.0	377315.0	8.472
1004	180598.0	377206.0	10.049

Tabel 1: Achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie

Er is sprake van een maximale achtergrondbelasting van 10,0 oue/m³. In het kader van de achtergrondbelasting is er sprake van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van de planlocatie is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk': *“Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.*

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen*

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

De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook kernrandzones in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De planlocatie kan door de ligging aan een bebouwingslint in het buitengebied, met in de omgeving zowel bedrijfs-, agrarische- als niet-agrarische locaties, worden gezien als gelegen binnen het 'gemengd gebied'.

In de omgeving van de planlocatie zijn binnen een afstand van 350 meter geen niet-agrarische bedrijven gevestigd.

Beoogd wordt binnen de planlocatie twee loodsen in gebruik te nemen voor statische opslag. De loodsen zullen worden gebruikt als caravanstalling. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn derhalve seizoensgebonden en vinden daarom vooral plaats bij aanvang van het kampeerseizoen en bij na het sluiten van het seizoen of in de vakantieperiodes.

Ingevolge de VNG-Brochure valt een dergelijke onderneming in milieucategorie 2. Als gevolg van de factor geluid dient een grootste afstand te worden gehanteerd van 30 meter. Deze afstand mag teruggebracht worden naar 10 meter omdat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Binnen deze afstand bevinden zich geen woningen. Thans is binnen de planlocatie een agrarisch bedrijf toegestaan waaronder een schapenhouderij. Een dergelijk bedrijf valt binnen milieucategorie 3.1. Het woon- en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie zal dan ook alleen maar verbeteren.

In de nieuwe situatie wordt statische opslag toegestaan binnen bestaande bebouwing. Buitenopslag is ter plaatse niet beoogd en niet toegestaan. De afstand van de woning aan Beemdstraat 10 tot de meest dichtbij gelegen woning bedraagt 23 meter. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling is in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar is.

5.9 Externe veiligheid

De planlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risico- of invloedsgebied gebied van een bedrijf, leiding of transportlijn met betrekking tot de externe veiligheid. Bovendien wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd waardoor toetsing aan deze aspecten voor onderhavige ontwikkeling niet relevant is.

5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts het positief bestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag 1' mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.11 Verkeer en parkeren

Middels onderhavige ontwikkeling wordt ter plaatse van de locatie Beemdstraat 6 de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' herbestemd naar 'Wonen'. Het agrarisch bouwvlak komt hierbij te vervallen en de gebruiksmogelijkheden binnen de planlocatie nemen derhalve af. Dit heeft een positief effect op de verkeerssituatie ter plaatse. Tevens wordt beoogd ter plaatse van de locatie Beemdstraat 8 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag 1' op te nemen ten behoeve van statische opslag. Het gebruik van de loodsen voor statische opslag brengt een lage verkeersintensiteit met zich mee. De wegenstructuur in de omgeving van de planlocatie biedt hiervoor ruim afdoende mogelijkheden. Bij beide locaties is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet 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 Asten zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Asten een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

BIJLAGE 1: VERBEELDING

Beemdstraat 6 en 8 Asten-Heusden - verbeelding



Legenda

 Planlocatie

Bestemmingen

 Agrarisch met waarden

 Wonen

 Waarde - Archeologie 2

Aanduidingen

 overige zone - urgentiegebied

 'specifieke vorm van wonen - opslag 1'

0 20 40 80 Meters

Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 - 471777
I: www.crijns-rentmeesters.nl



HE Leenders v.d. Beuken

Beemdstraat 6

5725 TD Heusden gem. Asten

04936-1887

06 37 29 13 18

Heusden Asten 19-11-2018

Verslag dialooggesprek met dhr. en mw. Nijssen Beemdstraat 2 Heusden Asten

Aanleiding is verandering Beemdstraat 6 van bedrijfswoning naar woonbestemming.

Heb de beoogde verandering m.b.t. het gebruik toegelicht, alsook de verandering in het bestemmingsplan, die daarmee samen hangt.

Hebben nog gesproken over de bestemming Beemdstraat 2 en of er evt. gevolgen daarvoor zouden zijn. Dhr. Nijssen had daarover enige tijd geleden bij de gemeente reeds geïnformeerd.

Dhr en mw. gaven aan geen bezwaren te zien tegen genoemde verandering.

Verslag HE Leenders v.d. Beuken.

HE Leenders v.d. Beuken

Beemdstraat 6

5725 TD Heusden gem. Asten

04936-1887

06 37 29 13 18

Heusden Asten 19-11-2018

Verslag dialooggesprek met dhr. P. Peters Beemdstraat 12 Heusden Asten

Aanleiding is verandering Beemdstraat 6 van bedrijfswoning naar woonbestemming.

Heb de beoogde verandering m.b.t. het gebruik toegelicht, alsook de verandering in het bestemmingsplan, die daarmee samen hangt.

Hebben nog gesproken over de bestemming Beemdstraat 12 en of er evt. gevolgen daarvoor zouden zijn. Het huis waarin Dhr. en Mw. Peters wonen is heeft ook woonbestemming.

Dhr. Peters gaf aan geen bezwaren te zien tegen genoemde verandering.

Verslag HE Leenders v.d. Beuken.