

WIJZIGINGSPLAN
BUITENGEBIED ASTEN 2016,
WIJZIGING DIESDONKERWEG 9
GEMEENTE ASTEN

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

14 maart 2023

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan	Buitengebied Asten 2016, wijziging Diesdonkerweg 9
Imro nummer	NL.IMRO.0743.BPW2022002-OW01
Contactpersoon	M.W.A. Bakermans – Van den Heuvel

Voorontwerp vooroverleg	31 maart 2022
Ontwerp	14 maart 2023
Vastgesteld	-

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.2.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'	8
1.2.2	Asten Parapluplan Wonen 2019.....	8
1.3	Doel	9
2.	PROJECTPROFIEL	10
2.1	Huidige situatie	10
2.1.1	Begrenzing plangebied	10
2.1.2	Invulling plangebied	10
2.2	Beoogde situatie	11
2.2.1	Inleiding.....	11
2.2.2	Beoogd inrichting plangebied.....	12
2.2.3	Landschappelijke inpassing	12
2.2.4	Verkeer en parkeren	14
3.	TOETS AAN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Toets aan wijzigingsbevoegdheid artikel 18.6.1	17
3.3	Conclusie.....	19
4.	TOETS AAN BELEIDSKADER	20
4.1	Rijksbeleid	20
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	20
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	21
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	21
4.3	Gemeentelijk beleid	24
4.3.1	Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap	24
4.3.2	Toekomstagenda Asten 2030	25
4.3.3	Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024.....	25
4.3.4	Omgevingsvisie Asten.....	26
5.	MILIEUASPECTEN	28
5.1	Geurhinder.....	28

5.1.1	Inleiding.....	28
5.1.2	Gemeentelijke geurverordening	28
5.1.3	Veehouderijen in de omgeving.....	28
5.1.4	Woon- en leefklimaat	30
5.1.5	Belangenafweging.....	31
5.1.6	Conclusie	32
5.2	Gezondheid	32
5.2.1	Endotoxinen	32
5.2.2	Geitenhouderijen.....	33
5.2.3	Gewasbeschermingsmiddelen	33
5.3	Bodem.....	34
5.4	Geluid.....	34
5.5	Waterhuishouding	35
5.5.1	Inleiding.....	35
5.5.2	Relevant beleid	35
5.5.3	Waterafvoer na herontwikkeling	37
5.5.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	37
5.6	Luchtkwaliteit.....	37
5.6.1	Inleiding.....	37
5.6.2	Blootstelling aan verontreiniging	37
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	39
5.8	Externe veiligheid	40
5.8.1	Inleiding.....	40
5.8.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	40
5.8.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	40
5.8.4	Beoordeling van het plangebied.....	41
5.9	Besluit m.e.r.	43
6.	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	45
6.1	Archeologie	45
6.1.1	Inleiding.....	45
6.1.2	Archeologiebeleid Asten	45
6.2	Cultuurhistorie	45
6.2.1	Omgeving.....	45
6.2.2	Cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.....	46
6.3	Natuur	50
6.3.1	Inleiding.....	50
6.3.2	Gebiedsbescherming	50
6.3.3	Soortenbescherming	52
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	54

7.1	Inleiding	54
7.2	Verbeelding	54
7.3	Regels	54
8.	UITVOERBAARHEID	55
8.1	Economische uitvoerbaarheid	55
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
8.2.1	Procedure	55
8.2.2	Omgevingsdialoog	55
8.2.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	55
8.2.4	Zienswijzen	56

Bijlagen:

1. Standaardadvies Veiligheidsregio
2. AERIUS-berekening
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Historische onderbouwing
5. Verslag omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de beoogde herontwikkeling van de locatie Diesdonkerweg 9 te Ommel, gemeente Asten, hierna 'plangebied' genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' bestemd als 'Wonen', met onder anderen de functie-aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij, bestaande uit één wooneenheid. Beoogd wordt deze boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Enkele vervallen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarvoor in de plaats nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd, behorende bij de beide wooneenheden. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met daarop het plangebied en de omgeving hiervan weergegeven. Het plangebied is rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

Splitsing van de boerderij is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' niet rechtstreeks mogelijk. Wel biedt artikel 18.6.1 van het bestemmingsplan onder voorwaarden de mogelijkheid tot splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor splitsing van de bestaande boerderij in twee wooneenheden.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

1.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 april 2017. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan, waarbij het plangebied is aangegeven met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'

Het plangebied is grotendeels bestemd als 'Wonen', met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' ter plaatse van de bestaande boerderij. Om ook voor de tweede wooneenheid een logische kavel te realiseren en nieuwe bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak te kunnen realiseren, wordt een gedeelte van de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden' betrokken bij onderhavig plangebied.

Het plangebied kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk) en 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beekdal', 'overige zone – recreatief ontwikkelingsgebied', 'vrijwaringszone – radar' en 'overige zone – landschapselement' (in het noorden en westen, grenzend aan de straat).

Binnen de woonbestemming wordt thans één woning toegestaan met bijbehorende bijgebouwen. Artikel 18.6.1 van het vigerende bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid tot splitsing van de bestaande woning in twee wooneenheden.

1.2.2 Asten Parapluplan Wonen 2019

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Asten Parapluplan Wonen 2019' vigerend. Doel van dit bestemmingsplan is de begrippen 'wonen/woondoeleinden',

'woning/wooneenheid' en 'huishouden' duidelijk te omschrijven en aan elkaar te koppelen. Hiermee zijn de begripsbepalingen voor het gehele gemeentelijk grondgebied op elkaar afgestemd. Inhoudelijk heeft dit bestemmingsplan geen wijzigingen tot gevolg gehad voor de (on)mogelijkheden ter plaatse van het plangebied. Dit bestemmingsplan wordt verderop in deze toelichting dan ook niet nader toegelicht.

1.3 Doel

Deze toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure voor splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Diesdonkerweg 9 te Ommel in twee wooneenheden, met gebruikmaking van artikel 18.6.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. Dit wijzigingsplan bestaat uit Regels en Verbeelding, welke tezamen het juridisch bindende deel vormen, en onderhavige Toelichting ter motivering van het plan.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Diesdonkerweg 9 te Ommel en is kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie G, nummer 2331 (gedeeltelijk) en nummer 2332. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied is omkaderd met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Invulling plangebied

In het verleden was ter plaatse van het plangebied sprake van een varkenshouderij. Deze is echter al reeds sinds vele jaren niet meer in bedrijf. Met vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' is het plangebied derhalve reeds bestemd tot 'Wonen'. In de huidige situatie is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij, bestaande uit één wooneenheid met een oud stalgedeelte en voormalige varkensstallen met een oppervlakte van in totaal circa 450 m². De oude daken van de voormalige varkensstallen zijn inmiddels verwijderd. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij is op de gemeentelijke lijsten aangemerkt als 'traditionele boerderij: redelijk oorspronkelijke woonboerderij, kopgevel'. Het betreft een boerderij uit omstreeks 1933.

Navolgend is een (lucht)foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.

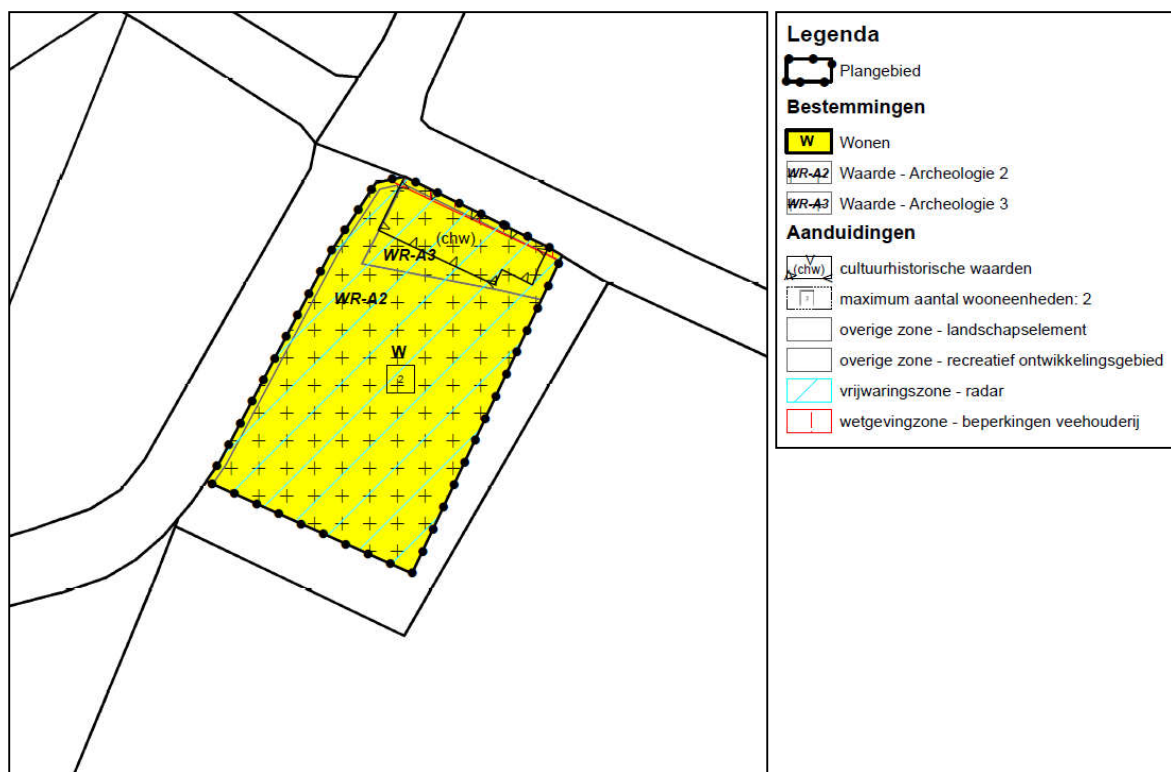


Figuur 4: Huidige situatie plangebied

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld in artikel 18.6.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' ten behoeve van splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Diesdonkerweg 9 te Ommel. Beoogd wordt de voormalige varkensstallen met een oppervlakte van in totaal circa 450 m² te slopen, waarvoor in de plaats nieuwe bijgebouwen bij de twee wooneenheden terug worden gebouwd. De woonbestemming zal daartoe achter de oostelijke woning worden vergroot, om daarmee alle bijgebouwen en de tuin binnen het bestemmingsvlak te kunnen realiseren. De woonbestemming zal een oppervlakte kennen van circa 3.550 m². Aan de woonbestemming zal tevens de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' worden toegekend waarmee is verankerd dat ter plaatse twee wooneenheden zijn toegestaan. De vigerende aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en de vigerende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven conform het bestemmingsplan behouden. Op navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tevens tot onderhavig wijzigingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie

2.2.2 Beoogd inrichting plangebied

De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Daartoe zal een tweede voordeur worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande staldeur in de langsgevel, waarbij sprake zal zijn van een gelijke uitstraling. Voor het overige zal er aan de uiterlijke verschijningsvorm van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij weinig wijzigen, anders dan het normale onderhoud en plaatselijk renovatie van delen van de boerderij. De boerderij zal inpandig worden verbouwd, in die zin dat deze feitelijk wordt gesplitst in twee wooneenheden. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen het plangebied zal worden gesloopt. Deze bebouwing is al niet meer voorzien van een dak en bestaat enkel nog uit muren. Hiervoor in de plaats zullen nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd, tot maximaal 150 m² per wooneenheid.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Op grond van de gemeentelijke structuurvisie voor kwaliteitsverbetering dient een inpassingsplan te worden opgesteld. De gemeente Asten hanteert daarvoor de volgende in cursief aangegeven handvatten. Daarbij is opgemerkt of en hoe hiervoor invulling wordt gegeven binnen het plangebied.

- *De ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap*

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt ontsierende bebouwing gesloopt. de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden, waarbij een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan de waarden van het pand. Ook wordt het plangebied verder ingepast met streekeigen beplanting.

- *De bijdrage aan de landschappelijke inpassing moet gerelateerd zijn aan de grootte/omvang aantasting/verlies/impact van de in te passen ontwikkeling*
Er is geen sprake van aantasting van het landschap. Ontsierende bebouwing wordt gesloopt en de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gesplitst, met behoud en duurzaam onderhoud van de cultuurhistorische waarden tot gevolg. De beoogde herontwikkeling heeft geen extra oppervlakte bebouwing tot gevolg. Ook gaan er geen landschapselementen verloren.
- *De landschappelijke inpassing moet passen bij het betreffende landschapstype en dient gerealiseerd te worden met inlands plantmateriaal*
Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met voornamelijk inheems plantmateriaal. Ook enkele niet-inheemse planten worden toegevoegd, als hortensia en olijfbomen. Ook wordt een bloementuin toegevoegd en worden lavendelstruiken toegevoegd en een moestuin. Van buitenaf zichtbare landschapselementen zullen streekeigen zijn.
- *De landschappelijke inpassing bestaat uit diverse soorten landschapselementen en is passend bij de ontwikkeling (bijv. niet wenselijk een inpassing met alleen strak gesnoeide hagen)*
Verschillende landschapselementen worden toegepast. Gewerkt wordt met een haag ten westen van het plangebied, een aantal fruitbomen en groenblijvende struiken als hortensia, lavendel en vlierbessen. Ook wordt een grote eikenboom toegevoegd en een groene haag aan de westzijde ter afscheiding met de straat aan de zijzijde. De bestaande levensvatbare landschapselementen blijven met de beoogde herontwikkeling ook behouden.
- *De landschappelijke inpassing past minimaal 50% van de buitenrand van het bouwvlak in*
Met de inpassing is sprake van minimaal 50% van de buitenranden van het bouwvlak. Enkele elementen zijn gelegen op gemeenteground, waarbij aanvulling niet noodzakelijk is. Deze elementen zijn op het landschappelijk inpassingsplan niet inzichtelijk gemaakt. De achterzijde van het perceel blijft vrij om doorzicht naar het achterliggende landschap te behouden. Vanuit die zijde hebben omwonenden ook geen zicht op het plangebied.
- *De inpassing is zodanig gesitueerd dat deze rekening houdt met de zichtlijnen vanuit de openbare ruimte en direct aanwonenden op de bebouwde objecten (zeker de minder fraaie objecten/bebouwing) binnen het bouwvlak*
Het plangebied wordt niet zodanig dicht beplant dat geen zicht meer bestaat op omliggende gronden. Omwonenden ondervinden geen hinder van de beoogde landschappelijke inpassing. De beoogde herontwikkeling heeft enkel een kwaliteitsimpuls tot gevolg.
- *De landschappelijke inpassing is voorzien van een overzichtskaartje op schaal of met schaallat zodat de afmetingen goed afleesbaar zijn*
De landschappelijke inpassing is op schaal weergegeven op de schets, welke als bijlage bij de regels is gevoegd.
- *De landschappelijke inpassing is voorzien van soortkeuze (latijnse namen), plantafstand, plantmaat en aantallen bij aanplant*

Ook hieraan is invulling gegeven.

- *Per landschapselement is aangegeven hoe deze beheert gaat worden en wat het eindbeeld zal zijn in de toekomst zodat bij handhaving in de toekomst hier geen discussie over kan zijn (bijvoorbeeld dat een lindeboom een vrij uitgroeiende boom wordt en niet uiteindelijk een kleine vormboom wordt)*

Het eindbeeld is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, welke als bijlage bij de regels is gevoegd.

Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven, zowel inheems als niet-inheems is hierop weergegeven om het totaalbeeld inzichtelijk te maken. Dit is tevens verankerd in de regels van dit wijzigingsplan waarmee zeker is gesteld dat deze beplanting duurzaam in stand wordt gehouden en daar waar nog niet aanwezig, deze wordt aangeplant.



Figuur 6: Landschappelijke inpassing na herontwikkeling

2.2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is in het noordoosten ontsloten op de Diesdonkerweg en in het westen op de Nieuwendijk. Deze beide ontsluitingen blijven als gevolg van de beoogde herontwikkeling behouden en kunnen dienst blijven doen als ontsluiting bij de beoogde twee wooneenheden. De toevoeging van één extra wooneenheid binnen het plangebied met daar bij behorende extra vervoersbewegingen van personenauto's zal niet leiden tot negatieve gevolgen over de doorgaande weg.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Conform de gemeentelijke Nota parkeernormen 2016 geldt in het buitengebied een norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning indien het een

tweekapper betreft. Derhalve dient per wooneenheid te worden voorzien in 3 parkeerplaatsen, exclusief eventuele garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

3. TOETS AAN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

3.1 Inleiding

Met onderhavig wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld in artikel 18.6.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' voor splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij ter plaatse van het plangebied Diesdonkerweg 9 te Ommel. In de huidige situatie is sprake van één wooneenheid met vervallen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Beoogd wordt de boerderij te splitsen in twee wooneenheden, de voormalige varkensstallen te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe bijgebouwen te realiseren bij de beoogde twee wooneenheden.

Artikel 18.6.1 van het vigerende bestemmingsplan stelt het navolgende:

“Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of bij (voormalige) (woon)boerderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst. De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 350 m³ per woning;
- e. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 125 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning. Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- h. sloop van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- i. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- j. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

- m. de bestemming 'Wonen' wordt aan de betreffende gronden toegekend;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

3.2 Toets aan wijzigingsbevoegdheid artikel 18.6.1

Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 18.6.1 van het vigerende bestemmingsplan.

- a. **woningsplitsing is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of bij (voormalige) (woon)boerderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie'**

De boerderij kent in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

- b. **de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot**

De boerderij wordt niet vergroot.

- c. **de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast**

Met uitzondering van het toevoegen van een extra voordeur en enkele ramen aan de zijzijde en het normale onderhoud van de woning, zullen aan de uiterlijke verschijningsvorm geen wijzigingen plaatsvinden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal het plan getoetst worden aan welstand en aan de monumentencommissie worden voorgelegd.

- d. **bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst. De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 350 m³ per woning**

Beide woningen zullen een inhoud hebben van minimaal 350 m³.

- e. **de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma**

De toevoeging van één extra wooneenheid middels het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 4.3.3 van deze toelichting.

- f. **de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving**

Met de beoogde splitsing van de boerderij binnen de vigerende woonbestemming worden omliggende bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

- g. **de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning. Indien sprake is van sloop van voormalige**

bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 125 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning. Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt

Ter plaatse is sprake van circa 450 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Per wooneenheid wordt rechtstreeks 125 m² aan bijgebouwen toegestaan, dus voor twee wooneenheden 250 m². Daarmee is dan ook 200 m² overtoollig. Op basis van de slooibonusregeling kan daarvan 50 m² worden toegevoegd, waarmee per wooneenheid dan ook 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

h. sloop van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan

De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt niet gesloopt. Enkel sprake zal zijn van renovatie van de woning en het bewoonbaar maken van de tweede wooneenheid. Cultuurhistorische waarden blijven behouden.

i. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtoollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt

Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt, waarvoor nieuwe bijgebouwen in de plaats komen.

j. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven

Het plangebied is niet gelegen binnen een geurhindercontour. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie

Ter plaatse van het plangebied is reeds sprake van een burgerwoonbestemming met een reguliere boerderij. Deze gehele boerderij kan in de huidige situatie volledig worden gebruikt voor bewoning. Het gevoelige object wordt niet uitgebreid maar kan enkel worden gebruikt door twee huishoudens in plaats van één.

l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

m. de bestemming 'Wonen' wordt aan de betreffende gronden toegekend

Het plangebied is reeds grotendeels bestemd als 'Wonen'. Het bestemmingsvlak is met vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' gesitueerd rondom de bestaande bebouwing. Met splitsing van de boerderij wordt logischerwijs een nieuw bijgebouw gerealiseerd achter de oostelijke woning. Derhalve wordt de woonbestemming in het zuidoosten uitgebreid om de beoogde bijgebouwen, evenals de tuin, binnen de

woonbestemming te situeren. De woonbestemming zal daarmee een oppervlakte kennen van circa 3.550 m².

n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling

Initiatiefnemers voeren een dialoog met de omgeving. Een verslag van de gevoerde dialoog zal als bijlage bij deze toelichting worden gevoegd.

3.3 Conclusie

Voldaan kan worden aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 18.6.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' voor splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Diesdonkerweg 9 te Ommel. Gebruik wordt gemaakt van de sloopbonusregeling, waarmee per wooneenheid 150 m² aan bijbehorende bijgebouwen wordt toegestaan. Dit is vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan.

4. TOETS AAN BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit wijzigingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder voor 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 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”*. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande boerderij gesplitst in twee wooneenheden, waarmee slechts één extra wooneenheid mogelijk wordt gemaakt. Op basis van vaste jurisprudentie kan worden gesteld dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als een ‘stedelijke ontwikkeling’. Toetsing aan de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening, thans nog de Interim omgevingsverordening.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks

voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

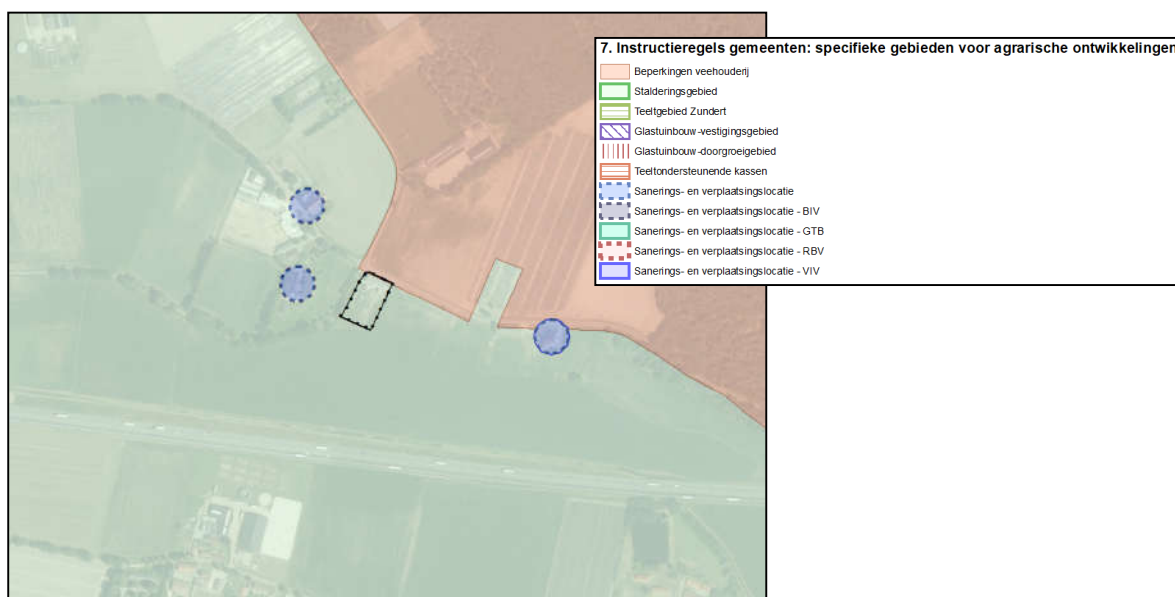
4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij omkaderd met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 7: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels gelden voor het wonen binnen het landelijk gebied; hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de 'Groenblauwe mantel' en het 'Gemengd landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de regels voor het wonen binnen het landelijk gebied.



Figuur 8: Aanwijzing plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand.



Figuur 9: Aanduiding plangebied op themakaart 8: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied kent de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Regels worden gesteld aan waterschappen.

4.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Geen nieuwbouw wordt beoogd, anders dan nieuwe bijgebouwen ter vervanging van ontsierende bebouwing ter plaatse. De oppervlakte bebouwing neemt als gevolg van de beoogde herontwikkeling af. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Als uitwerking van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening (destijds nog 3.2 van de Verordening ruimte) heeft de gemeente Asten de 'Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. In paragraaf 4.3.1 wordt deze structuurvisie nader toegelicht. Daaruit blijkt

dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals gesteld in het gemeentelijk beleid en daarmee dan ook zoals gesteld in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening.

4.2.2.5 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

4.2.2.6 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen binnen Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking hiervan wordt op grond van artikel 3.69 sub b de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toegestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Uit de uitgevoerde historische inventarisatie blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. De onderbouwing is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De gemeente Asten zal naar aanleiding hiervan de boerderij ook als zodanig aanmerken en beschermen. Met de beoogde herontwikkeling wordt geïnvesteerd in het behoud en het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Diesdonkerweg 9. De boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De beoogde splitsing heeft het herstel en het behoud van de cultuurhistorische waarden aldaar tot gevolg. Dit aspect is tevens nader toegelicht in paragraaf 6.2.2 van deze toelichting, waarbij ook wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen onderbouwing. Voldaan wordt aan artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening waarmee splitsing in twee wooneenheden mogelijk wordt gemaakt.

4.2.2.7 Hoofdstuk 4 Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan. De regels die worden gesteld binnen hoofdstuk 4 hebben geen rechtstreeks effect op de beoogde herontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap

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. De impact van een plan wordt gebaseerd op het verschil in planologische mogelijkheden op basis van de volgende aspecten:

- De grootte van een ontwikkeling (vergroting bouwvlak/bouwvolume);
- Gebruikmaking van nieuw of bestaand terrein/bebouwing;
- Nadelige effecten voor de omgeving;
- Gewenste ontwikkeling op basis van beleid.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij welke zal worden gesplitst in twee wooneenheden. Gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing en grotendeels het bestaande bouwperceel welke logischerwijs kleinschalig wordt uitgebreid. De oppervlakte bebouwing zal afnemen. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Sprake zal enkel zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap daar ontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De beoogde herontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de omgeving en betreft een gewenste ontwikkeling op basis van beleid.

Op basis van de totaalscore kan worden geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling, gezien de kleinschalige vergroting van de woonbestemming, een kleine/bepekte impact heeft. Op grond van de gemeentelijke 'Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap' dient dan ook een inpassingsplan te worden opgesteld. In paragraaf 2.2.3 van deze toelichting is de beoogde landschappelijke inpassing nader toegelicht.

4.3.2 Toekomstagenda Asten 2030

De gemeenteraad van Asten heeft de Toekomstagenda Asten 2030 vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2017. Het doel van deze toekomstagenda is de manier van besturen binnen de gemeente Asten aan te laten sluiten bij de veranderende omstandigheden en bij de behoefte van de inwoners van de gemeente Asten. Centraal in de toekomstagenda zijn vier opgaven:

- Transformatie van het buitengebied
- Vitale kernen
- Centrumontwikkeling
- Klimaatbestendig en energieneutraal Asten.

Met de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij in het buitengebied, waarbij ontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen plaats maken voor nieuwe bijgebouwen wordt ingespeeld op de opgave voor Transformatie van het buitengebied.

4.3.3 Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024

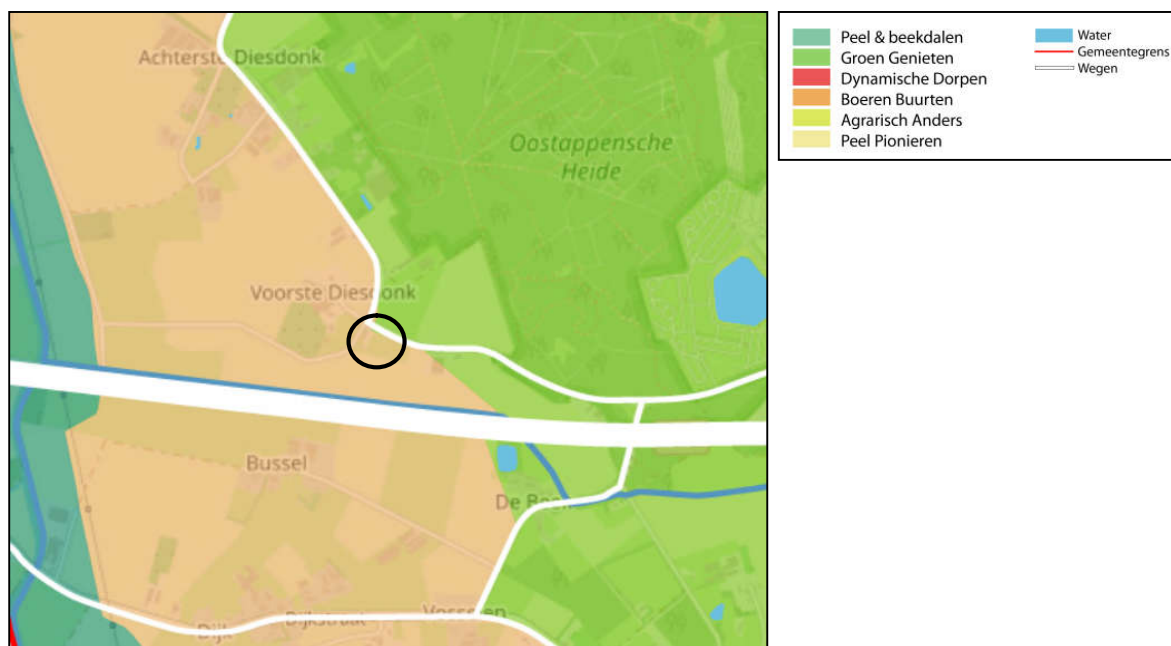
Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid is opgenomen in de 'Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024'. Deze woonvisie fungeert als kapstok om invulling te kunnen geven aan de ambitie ten aanzien van wonen: "De gemeente Asten als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen". In de gemeentelijke woonvisie zijn uitgangspunten opgenomen van het volkshuisvestingsbeleid voor de komende (sinds 2015) 10 jaar.

In de woonvisie is gesteld dat voor de gemeente Asten een woningbouwopgave ligt van 910 woningen in de periode 2015 t/m 2024. Voor Ommel lag hier een kwantitatieve taakstelling van 55

nieuwe woningen. In de woningbouwmonitor gemeente Asten 2017 – 2025 is aangegeven dat er voor Ommel reeds 26 gepland stonden, waarmee nog 29 woningen resteren. Sindsdien is er slechts een enkele extra woning gerealiseerd bovenop de toen bekende harde plannen. Gesteld kan worden dat de toevoeging van één extra wooneenheid in het buitengebied middels het splitsen van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

4.3.4 Omgevingsvisie Asten

De gemeente Asten heeft in 2021 de Omgevingsvisie Asten vastgesteld. In de visie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid rondom de fysieke leefomgeving. De gemeente streeft ernaar om haar beleid op dit gebied te vereenvoudigen (helderheid over de essenties van beleid, terugdringen van het aantal beleidsnota's). In de omgevingsvisie is de gemeente ingedeeld in verschillende deelgebieden, waarbij per deelgebied de kernkwaliteiten zijn aangegeven, maar ook de mogelijke punten van versterking. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de bij de Omgevingsvisie behorende kaart met deelgebieden. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 10: Uitsnede kaart Omgevingsvisie Asten

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangewezen als gelegen binnen 'Boeren Buurten'. De afwisseling en kleinschaligheid zijn volgens de gemeente belangrijke waarden die de Boeren Buurten aantrekkelijk maken. De groenstructuren van laanbeplanting, erfbeplanting en singels maken het gebied aantrekkelijk voor bewoners en recreanten. Het behouden van de bolle akkers is van belang vanwege de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarde. De gemeente koestert het 'buurtgevoel' en de boerenbedrijven die geworteld zijn in het gebied. De gemeente stimuleert de verdere ontwikkeling van landelijk wonen, met respect voor landschap, natuur en cultuurhistorie en in overleg met de burens. Deze woonmilieus zijn toegesneden door gebruik te maken van erfgoed en vrijkomende agrarische bebouwing. De gemeente wil vitale agrarische bedrijven behouden. Voor stoppende agrariërs wil de gemeente ruimte bieden voor

omschakeling naar niet-agrarische bedrijven. Verder vindt de gemeente het binnen de 'Boeren Buurten' belangrijk dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en een passende herbestemming van leegstaande (agrarisch) opstallen wordt gevonden. Dit laatste wil de gemeente onder anderen bereiken door het herontwikkelen van cultuurhistorisch waardevolle panden, bijvoorbeeld door middel van gezamenlijke woonvormen in vrijkomende agrarische bebouwing. De beoogde herontwikkeling past met het behoud en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en daarmee tevens 'het landelijk wonen' binnen de ontwikkelingsmogelijkheden van de 'Boeren Buurten'.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Geurhinder

5.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten 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).

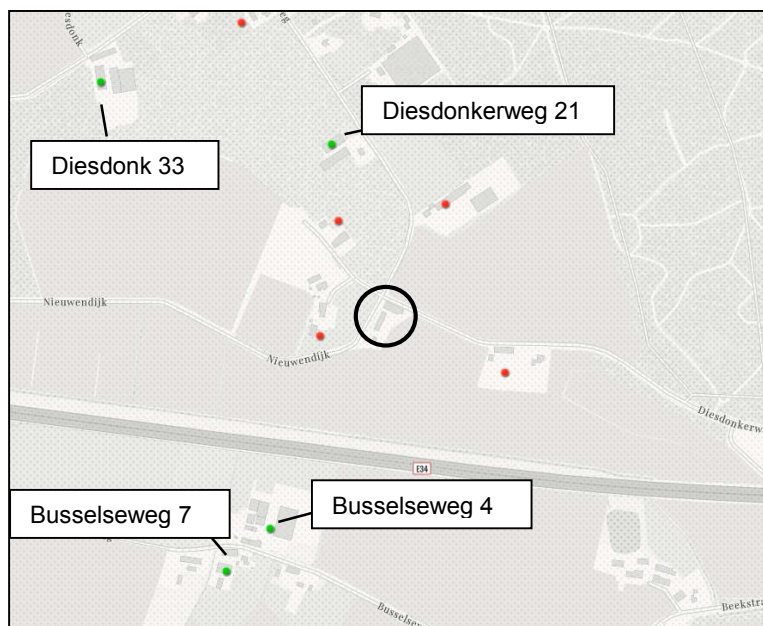
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

5.1.2 Gemeentelijke geurverordening

Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet). De gemeente Asten heeft op 9 maart 2021 de 'Verordening geurhinder en veehouderij Asten 2021' vastgesteld. Met deze verordening stelt de gemeente andere normen vast voor geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Asten. In het buitengebied geldt volgens de geurgebiedsvisie een norm van 10 oue/m³. Ook worden in de verordening andere waarden voor de aan te houden afstand tussen een (melk)rundveehouderij en pelsdierhouderijen en gevoelige objecten. Deze normen gelden voornamelijk bij vergunningverlening bij veehouderijbedrijven. Andersom kan dit eveneens van belang zijn bij het toekennen van nieuwe geurgevoelige objecten in de nabijheid van veehouderijen.

5.1.3 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van omliggende bedrijven weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel. De rode stipjes betreffen voormalige veehouderijbedrijven. De vergunningen zijn reeds ingetrokken en worden verderop in deze paragraaf dan ook niet nader toegelicht.



Figuur 11: Veehouderijen in omgeving plangebied

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5721 PB, Busselseweg 4, ASTEN, ASTEN

Beschikingsdatum: 22-12-2014

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	40	200	0	59	0	0
Totalen								40	200	0	59	0	0

Figuur 12: Vergunde dieren aantallen Busselseweg 4 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5721 PB, Busselseweg 7, ASTEN, ASTEN

Beschikingsdatum: 26-01-2005

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	17	85	0	25	0	0
Totalen								17	85	0	25	0	0

Figuur 13: Vergunde dieren aantallen Busselseweg 7 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5724 PJ, Diesdonk 33, OMMEL, ASTEN

Beschikingsdatum: 23-10-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

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)
A1	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar	A1.13				bedrijf	6	49	294	0	59	0	7
A1	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	59	767	0	71	0	9
A1	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	67	871	0	81	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	116	510	0	29	0	4
Totalen								291	2442	0	240	0	30

Figuur 14: Vergunde dieren aantallen Diesdonk 33 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5724 PE, Diesdonkerweg 21, OMMEL, ASTEN

Beschikingsdatum: 10-12-2002

RAV-tabelversie: RAV 2002-2

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/jr)	PM10 emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	320	221	29	0	2496	24
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	32	266	21	8	892,80	5
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100				bedrijf	4.20	96	403	32	25	1795,20	17
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.50	3	17	2	1	56,10	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1				bedrijf	4.5	600	2700	600	26	13800	92
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.11				bedrijf	1.7	30	51	30	1	690	5
		Totale						1081	3658	714	61	19730,10	144

Figuur 15: Vergunde dieren aantallen Diesdonkerweg 21 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5.1.4 Woon- en leefklimaat

5.1.4.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

5.1.4.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Gezien de geuremissie afkomstig van de omliggende veehouderijbedrijven en de ligging tot het plangebied, kan worden gesteld dat de veehouderij aan Diesdonkerweg 21 de dominante veehouderij betreft. Derhalve is voor deze veehouderij de voorgrondbelasting berekend op het plangebied. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de uiterste hoekpunten van het plangebied. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft hiermee de meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van het bouwvlak. Hiermee is de worst-case-scenario berekend. Navolgend is de berekening weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,217 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Diesdonkerweg 21	177 838	381 820	6,0	0,5	4,00	19 730	6,0

Geur gevoelige locaties:

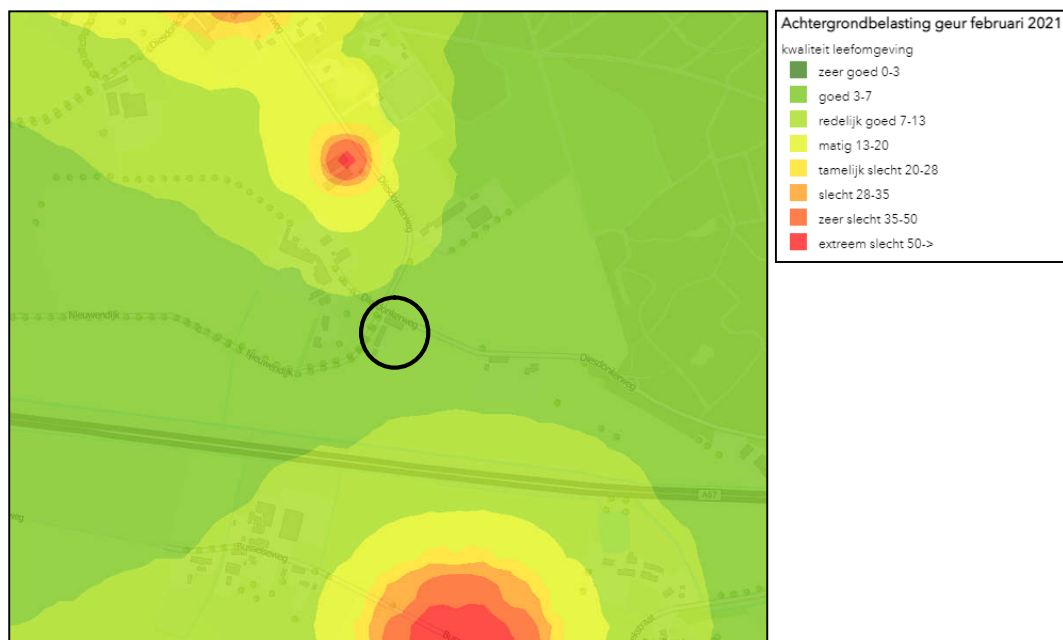
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	177 969	381 619	10,0	2,6
3	ZW	177 929	381 553	10,0	1,9
4	NO	178 007	381 602	10,0	2,2
5	ZO	177 973	381 534	10,0	1,7

Tabel 1: Voorgrondbelasting Diesdonkerweg 21 op het plangebied

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan Diesdonkerweg 21 op het plangebied bedraagt maximaal 2,6 oue/m³. Op grond van de voorgrondbelasting is hiermee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum februari 2021) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 16: Achtergrondbelasting plangebied en omgeving (bron: atlas.odzob.nl)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 7-13 oue/m³. Op grond hiervan kan worden gesteld dat sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

5.1.4.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting ten minste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting bedraagt maximaal 2,6 oue/m³. De achtergrondbelasting bedraagt 7-13 oue/m³. Ter plaatse is dan ook de achtergrondbelasting bepalend. Op grond daarvan kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van aan een redelijk goed woon- en leefklimaat. Gesteld kan dan ook worden dat in het kader van het aspect 'geur' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.5 Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Met de beoogde

herontwikkeling wordt de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij gesplitst in twee wooneenheden. Sprake is reeds van een reguliere woonbestemming met een bestaande woning. Als gevolg van de splitsing komt geen nieuw geurgevoelig object dichterbij tot omliggende veehouderijen dan in de huidige situatie. Omliggende agrarische bedrijven worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer belemmerd dan in de huidige situatie.

5.1.6 Conclusie

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van het plangebied 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).

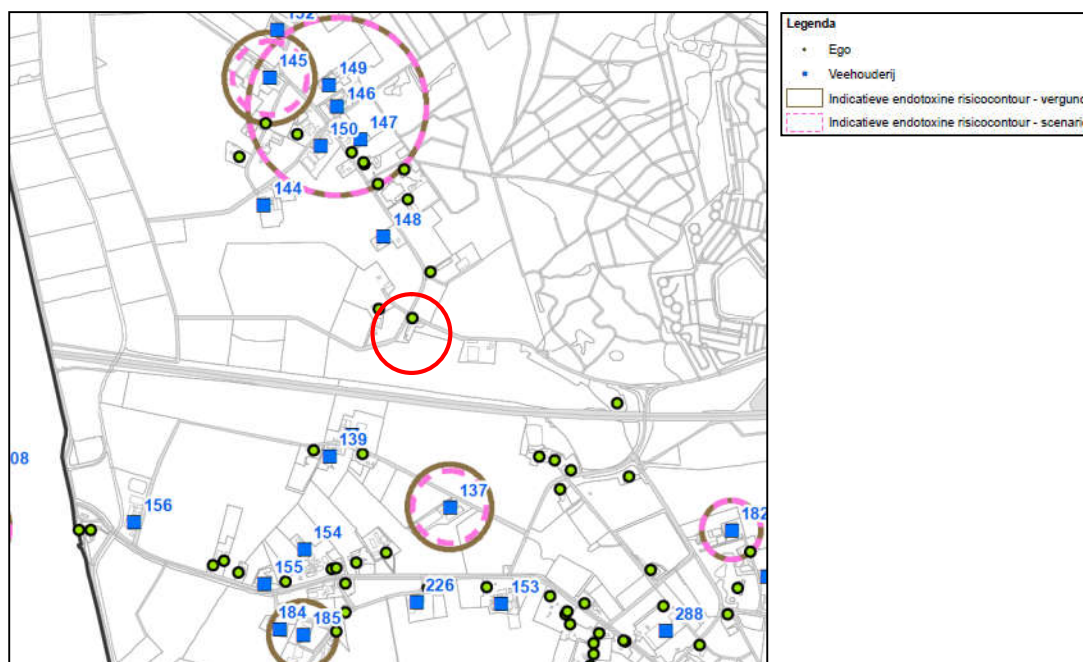
Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen omliggende veehouderijen onevenredig in de belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect geur geen bezwaar.

5.2 Gezondheid

5.2.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

De gemeente Asten oordeelt dat van de endotoxinen-norm ook een omgekeerde werking uitgaat. Dit betekent dat voor de ontwikkeling op het plangebied bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxinen worden meegewogen. De Omgevingsdienst Brabant Noord heeft een kaart voor de gemeente Asten opgesteld waarop de indicatieve endotoxinecontouren zijn opgenomen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze gemeentelijke kaart, waarop het plangebied is aangeduid met de rode cirkel.



Figuur 17: Uitsnede kaart indicatieve endotoxine risicocontouren gemeente Asten

Het plangebied is niet gelegen binnen een endotoxinecontour van een veehouderij. Het aspect endotoxinen is dan ook voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar.

5.2.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied is geen sprake van een geitenbedrijf. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

5.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge

toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, in de directe nabijheid van agrarische landbouwgronden. In de omgeving is echter geen sprake van teelt van gewassen waarbij gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

5.3 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Het Besluit bodemkwaliteit geeft het lokale bevoegd gezag de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe gevoelige functie gerealiseerd. Een extra wooneenheid wordt gerealiseerd, daar waar in de huidige situatie reeds sprake is van een woning. De boerderij kan in de huidige situatie in haar geheel worden bewoond. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een extra wooneenheid gerealiseerd binnen de bestaande massa. Derhalve is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op alle gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB. Daartoe is dan ook een ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd. Het ontwerpbesluit zal gelijktijdig met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gaan.

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt op de eerste verdieping aan de achterzijde van de woningen eveneens overschreden. In principe kan daar dan ook geen ontheffing worden verleende voor een hogere grenswaarde en dient te worden gewerkt met een zogenoemde 'dove gevel'. Op de eerste verdieping worden echter geen 'verblijfsruimten' gerealiseerd, waardoor een 'dove gevel' niet aan de orde is.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, d.d. 23 november 2022) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 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 inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.5.2 Relevant beleid

5.5.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied 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. Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

5.5.2.2 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 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.5.2.3 GRP gemeente Asten 2021-2025

De gemeenteraad van de gemeente Asten heeft op 8 december 2020 het 'Gemeentelijk Rioleringsplan gemeente Asten 2021-2025' (GRP) vastgesteld. Dit plan bevat zowel het riolerings- als het waterbeleid omdat dit niet los van elkaar kan worden gezien. De gemeente geeft in dit plan aandacht aan 9 speerpunten:

1. Duurzame waterketen
2. Klimaatbestendige waterketen
3. Grondwaterhuishouding in balans
4. Een klimaatbestendig watersysteem
5. Schoon en gezond water
6. Water als ordenend principe
7. Beleefbaar water
8. Verder professionaliseren waterketen
9. Samen werken aan water

Om de strategie bij speerpunt 2 te concretiseren is een handreiking hemelwaterbeleid opgesteld. De handreiking geeft duidelijkheid over te hanteren normen ten aanzien van waterberging. In de handreiking zijn 5 categorieën opgenomen:

1. Bestaand (ongewijzigd): Geen extra waterberging wordt vereist.
2. Drukriool buitengebied: Hier geldt een algeheel verbod om hemelwater af te voeren op de drukriolering. Afgedwongen kan worden dat regenwater niet op de drukriolering mag worden geloosd.
3. Nieuwbouw (uitbreiding, inbreiding en bijgebouwen > 40 m², herbouw, aanbouw van 90 m² of meer: Er dient te worden voorzien in een gescheiden afvoer / verwerking van schoon hemelwater en afvalwater. Voor nieuwbouw vereist de gemeente een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² verhard oppervlak. Ook bij herbouw dient eveneens een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein met een minimum van 0,5 m³.
4. Verbouw, aanbouw (tot 90 m²), vrijstaande bijgebouwen (tot 40 m²) bij bestaande gebouwen en woonunits op bouwlocaties: Flexibiliteit wordt gegeven om ruimte voor wateropvang te creëren. De gemeente stimuleert initiatieven van particulieren, bedrijven en instellingen voor duurzame omgang met water.
5. Aanleg van bescheiden riolering: Bio rioolverzwaring of rioolvervanging legt de gemeente een separaat hemelwaterriool aan of wordt het hemelwater ter plaatse geborgen en geïnfiltreerd of geloosd op oppervlaktewater.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal de oppervlakte verharding enkel afnemen. Geen extra waterberging wordt vereist. Indien bij de bouwaanvraag van bijgebouwen blijkt dat alsnog sprake is van een toename aan oppervlakte verharding, zal wordt alsdan getoetst aan de voorwaarden voor hemelwaterafvoer. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor infiltratie op eigen terrein dan wel een gescheiden afvoer richting de aangrenzende sloot aan de Nieuwendijk.

Het afvoeren van hemelwater op het riool is verboden.

5.5.3 Waterafvoer na herontwikkeling

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt geen toename van oppervlakteverharding plaats. Een extra wooneenheid wordt toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. Deze extra woning wordt aangesloten op het bestaande riool ter plaatse. De toevoeging van één wooneenheid leidt niet tot problemen op het riool. Over de extra aansluiting worden tussen gemeente en initiatiefnemer nader afspraken gemaakt.

5.5.4 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 etcetera). 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.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). De beoogde herontwikkeling valt hiermee binnen het begrip NIBM. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

5.6.2 Blootstelling aan verontreiniging

5.6.2.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

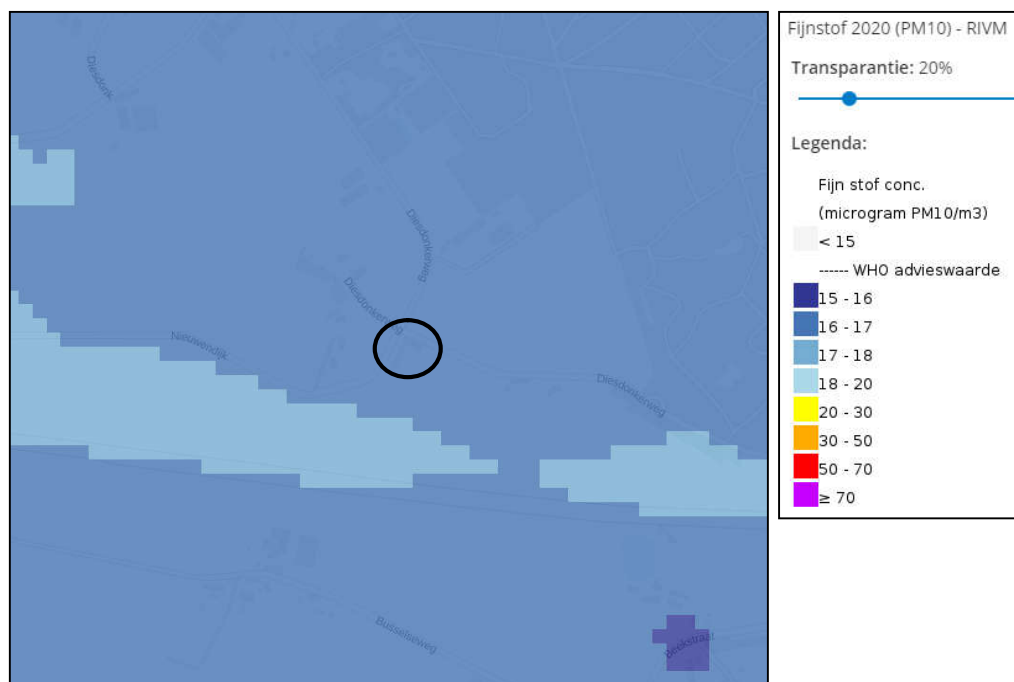
5.6.2.2 Fijn stof

De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

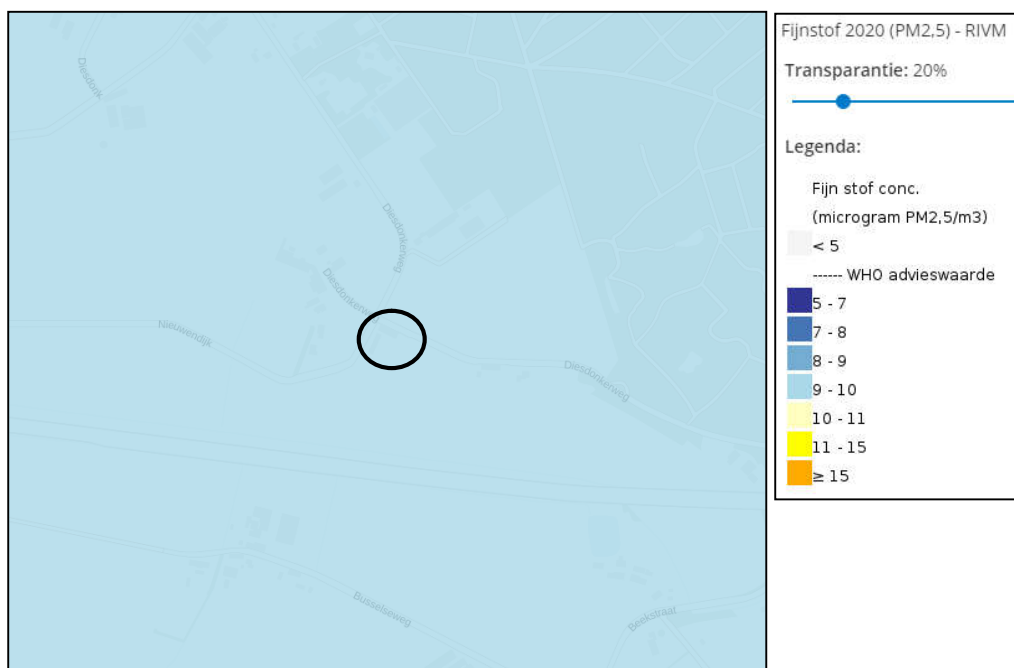
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.

- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Fijn stof PM₁₀ 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 19: Fijn stof PM_{2,5} 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³. Gesteld kan worden dat hiermee de

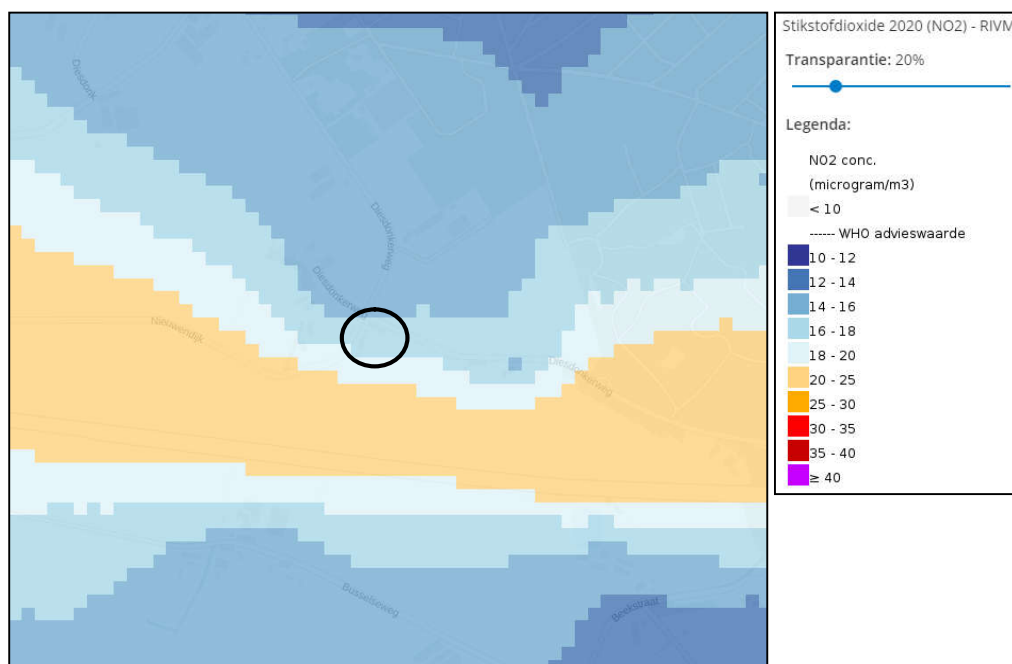
luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

5.6.2.3 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 20: Stikstofdioxide 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 16-18 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.7 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' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 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 planologisch mogelijk is.

In paragraaf 5.1 van deze toelichting zijn de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied beschreven.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven. De meest dicht bij het plangebied gelegen bedrijfsbestemmingen zijn gelegen op 780 meter ten noordwesten van het plangebied (een agrarisch verwant bedrijf) en op ruim 600 meter ten oosten van het plangebied (eveneens een agrarisch verwant bedrijf). Deze bedrijven zijn gelegen op ruim voldoende afstand, waarmee geen bedrijfshinder wordt ondervonden. Gesteld kan worden dat het aspect Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar is voor de beoogde herontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

5.8.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

5.8.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal

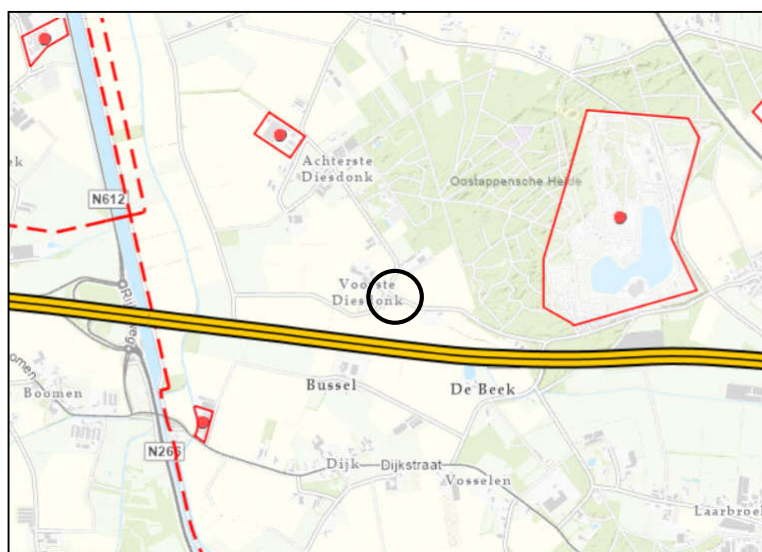
veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

5.8.4 Beoordeling van het plangebied

5.8.4.1 Inleiding

Op navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart met daarop alle risico-objecten en –trajecten in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 21: Uitsnede risicokaart

5.8.4.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot externe veiligheid. De meest dicht bij het plangebied gelegen risico-objecten bevinden zich op een afstand van ruim 700 meter ten noorden en 700 meter ten oosten van het plangebied. Interactie kan normaliter niet plaatsvinden.

5.8.4.3 Transport

Spoor

Op het grondgebied van de gemeente Asten bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente Asten waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de provinciale wegen N277 en de N279 en de Rijksweg A67. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicogebieden van de N277 en de N279. Voor de A67 geldt een invloedsgebied van 4 kilometer. Met een afstand van circa 230 meter tussen plangebied en A67, is het plangebied wel gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande boerderij gesplitst in twee wooneenheden. Hiermee zal sprake zijn van de toevoeging van één extra wooneenheid binnen de woonbestemming. Er dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hiervoor kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio gebruikt worden.

Water

Op het grondgebied van de gemeente Asten bevindt zich geen waterwegverbinding waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding betreft een gasleiding, op een afstand van ruim 1 kilometer ten westen van het plangebied. Op dusdanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 1 kilometer ten westen van het plangebied is een hoogspanningslijn gesitueerd. Op zodanig grote afstand kan worden gesteld dat interactie evenmin kan plaatshebben.

5.8.4.4 Groepsrisico

Gezien het feit dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67 is gelegen, dient er op grond van artikel 7 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden. De veiligheidsregio heeft een standaardadvies ontwikkeld dat toegepast kan worden aan bepaalde afwegingscriteria, het gaat dan bijvoorbeeld om de afstand en de aard van de ontwikkeling. In dit geval is het plan niet bestemd voor zeer kwetsbare personen en neemt het aantal personen binnen het plangebied toe met slechts één huishouden. Derhalve kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio overgenomen worden. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

Communicatie

Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de

risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.

Bereikbaarheid & bluswatervoorziening

Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Zelfredzaamheid

Tevens kan worden gesteld dat de toevoeging van één extra wooneenheid binnen de bestaande boerderij de zelfredzaamheid van de aanwezige personen niet verkleint. De beoogde herontwikkeling beperkt geen ontvluchtingsmogelijkheden en de personen in de woning kunnen als zelfredzaam worden beschouwd. Ontvluchtingsmogelijkheden van de risicobron zijn aanwezig in de vorm van de Diesdonkerweg en de Nieuwendijk.

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.9 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De beoogde herontwikkeling ziet toe op de toevoeging van één wooneenheid door splitsing van de bestaande boerderij. Conform jurisprudentie wordt de toevoeging van slechts één wooneenheid niet onder het begrip van 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen

kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

6.1.1 Inleiding

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden.

6.1.2 Archeologiebeleid Asten

De gemeente Asten heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Middels dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' is dit beleid vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen. Aan het plangebied Diesdonkerweg 9 is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend (de gronden rondom de boerderij) en gedeeltelijk 'Waarde – Archeologie 3' (ter plaatse van de boerderij). Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemverstoringen over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemverstoringen over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld. Met de beoogde herontwikkeling worden geen bodemingrepen voorzien welke over een oppervlakte van meer dan 250 m² dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld, daar waar de bodem niet reeds zodanig is geroerd. Onderzoek naar archeologische waarden is dan ook in het kader van de beoogde herontwikkeling niet noodzakelijk. Niettemin blijven de vigerende dubbelbestemmingen behouden, waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst beschermd blijven.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Omgeving

Het plangebied ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'Peelrand'. Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het archeologisch landschap 'Dekzandeiland Asten-Deurne'. Dit landschap bestaat uit de met oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandeilanden van Asten, Deurne, Vlierden en Milheeze. De eilanden worden van elkaar gescheiden door de beken de Astensche Aa, Oude Aa en Kaweische loop. In het noorden wordt de grens gevormd door het beekdal van de Esperloop, in het zuiden door het beekdal van de Aa. De genoemde beekdalen ontspringen op de oostelijker gelegen Peelhorst.

De Diesdonkerweg betreft een historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. Deze historische geografische lijn loopt ten westen van het plangebied nog een stuk door richting nu geheten Nieuwendijk. Op historische kaarten van omstreeks 1850 zijn deze wegen reeds zichtbaar.

6.2.2 Cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

6.2.2.1 Historie en huidige situatie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij: Diesdonkerweg 9 te Ommel. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij is op de gemeentelijke lijsten aangemerkt als *'traditionele boerderij: redelijk oorspronkelijke woonboerderij, kopgevel'*. Het betreft een boerderij uit omstreeks 1933. Voor die datum stond ter plaatse reeds een andere boerderij, toen nog plaatselijk bekend als Voorste Diesdonk 7 en nog eerder Diesdonk 5. Op historische topografische kaarten van rond 1900 is ter plaatse reeds de oude boerderij zichtbaar.



Figuur 22: Historische topografische kaart omstreeks 1900, met in de rode cirkel het plangebied (Bron: topotijdreis.nl)

Deze boerderij is omstreeks 1930 afgebrand en in 1933 is ter plaatse de huidige boerderij gerealiseerd. Het betreft een kortgevelboerderij welke wordt aangemerkt als *'zeer authentiek'*. Navolgend is een afbeelding weergegeven van de voorgevel van het ontwerp destijds.



Figuur 23: Ontwerptekening boerderij (Bron: Heemkundekring De Vonder)

Uit de historische onderbouwing blijkt dat de gevel in de loop der jaren nauwelijks is gewijzigd. Het siermetselwerk, de rollagen en de balkankers zijn allemaal nog aanwezig. De oude gemetselde raamdorpels zijn vervangen door keramische raamdorpelstenen. De oude houten kozijnen zijn ook vervangen door andere houten exemplaren, maar zijn thans in slechte staat.

Rond 1960 is de boerderij uitgebreid met een extra stal aan de westzijde. De langsgewel heeft verder in de loop der jaren weinig tot geen wijzigingen ondergaan sinds de boerderij is gebouwd en uitgebreid. Het siermetselwerk, de rollagen, alle balkankers, kozijnen, deuren en staldeuren zijn nog in originele staat. De kopgevel aan de westzijde van het pand is een vrij eenvoudige gevel. Hier is wel nog sprake van een luik om de zolder te bereiken. Het aanwezige siermetselwerk bij de dakrand is nog volledig intact. De achterzijde van de boerderij is eveneens een vrij eenvoudige gevel. In het verleden werd aan de achterzijde minder aandacht geschonken en diende deze zijde voornamelijk functioneel te zijn met diverse deuren en ramen.

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de boerderij in de huidige situatie.



Figuur 24: Foto boerderij in de huidige situatie



Figuur 25: Foto rechterzijde langsegevel met oude staldeur (Bron: Historische onderbouwing Sander Swinkels Bouwkundig Teken- & Adviesburo)

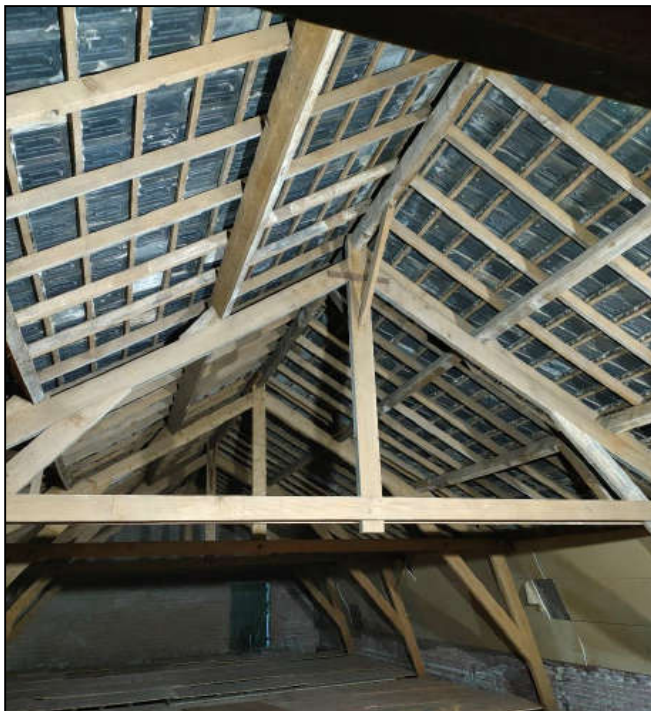


Figuur 26: Foto kopgevel westzijde (Bron: Historische onderbouwing Sander Swinkels Bouwkundig Teken- & Adviesburo)



Figuur 27: Foto achterzijde (Bron: Historische onderbouwing Sander Swinkels Bouwkundig Teken- & Adviesburo)

Ook aan het interieur hebben nauwelijks wijzigingen plaatsgevonden. De oude gebintconstructie is nog volledig intact. Uit historische stukken blijkt dat ook de huidige stalen draagbalken al aanwezig waren sinds de realisatie van de boerderij. Navolgend is eveneens een foto weergegeven van gebintconstructie.



Figuur 28: Foto gebintconstructie (Bron: Historische onderbouwing Sander Swinkels Bouwkundig Teken- & Adviesburo)

De volledige historische onderbouwing is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij waarbij sinds de realisatie niet veel is gewijzigd. Waardevolle elementen zoals de staldeuren, het zolderluik, het siermetselwerk, de rollagen en balkankers zijn nog allemaal aanwezig. Ook de gebintconstructie is nog volledig intact.

6.2.2.2 Splitsing

Beoogd wordt de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. De authentieke verschijningsvorm van de boerderij blijft overeind. Het voormalige stalgedeelte van de boerderij zal echter eveneens bewoonbaar worden gemaakt en tevens toegankelijk voor bewoning. Derhalve wordt de huidige staldeur aan de langsgevel vervangen door een nieuwe deur, welke dienst kan doen als voordeur van de tweede wooneenheid. De nieuwe deur zal een gelijke uitstraling hebben als de huidige deur, waarbij het de uitstraling blijft behouden van stalgedeelte.

De oude gemetselde raamdorpels zijn vervangen door keramische raamdorpelstenen. Deze zullen mogelijk worden vervangen door betonnen of hardstenen raamdorpels. De houten kozijnen zullen worden vervangen gezien de slechte staat. De raamverdeling van de huidige ramen blijft gehandhaafd. Het metselwerk en voegwerk wordt daar waar nodig aangeheeld en/of vervangen zodat dit weer in originele staat is. De betonnen stalraampjes worden vervangen door houten exemplaren met de zelfde roedeverdeling als de huidige ramen. De huidige staldeuren (klein en groot) worden vervangen door gelijke deuren of hersteld daar waar nodig. Het houten luik in de kopgevel aan de westzijde zal worden bewaard en wordt hersteld of wordt indien noodzakelijk vervangen door een nieuwe van gelijke uitstraling. Wel zal dit luik 'geopend' worden met een nieuw raam, om meer lichtinval te creëren aan deze zijde.

De oude gebintconstructie blijft eveneens intact en beoogd wordt zelfs deze terug te laten komen in het interieur.

De duurzame passende herbestemming van de boerderij heeft het herstel, onderhoud en daarmee het behoud van cultuurhistorische waarden tot gevolg. Alle waardevolle elementen blijven behouden of worden daar waar nodig aangepast of vernieuwd, maar altijd met als doel de oude elementen tot uiting te laten komen.

Het bouwplan wordt bij aanvraag van de omgevings-vergunning voor de activiteit bouwen nog aan de monumentencommissie voorgelegd.

De beoogde herontwikkeling heeft dan ook enkel een positief effect op de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied en daarmee ook in de omgeving hiervan.

6.3 Natuur

6.3.1 Inleiding

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. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

6.3.2 Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

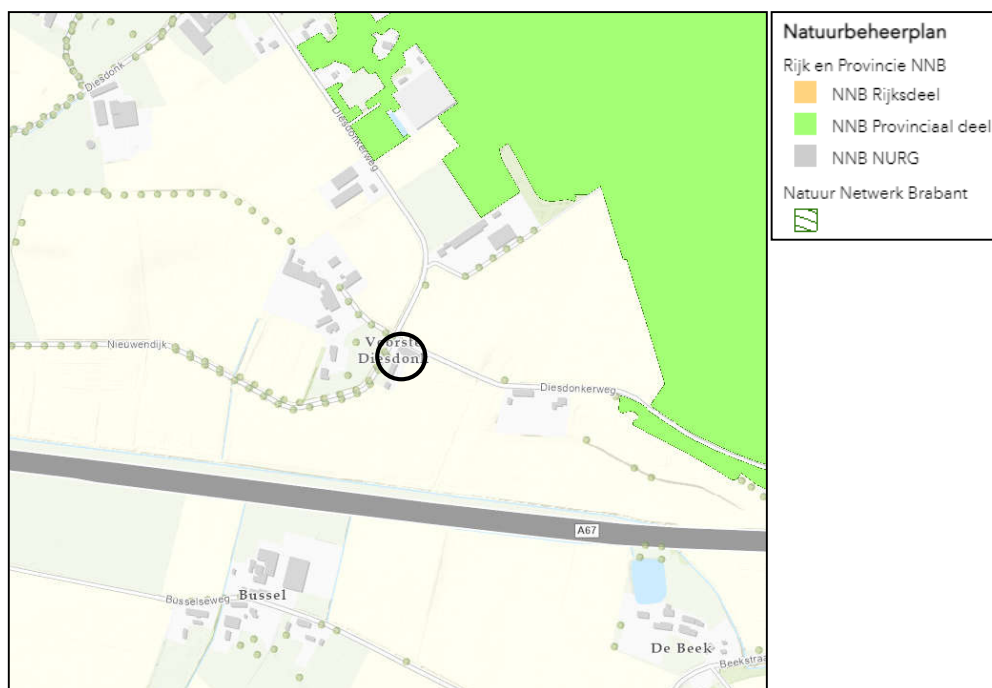
- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij

welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Het dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft de 'Strabrechtse Heide & Beuven', gelegen op een afstand van circa 4,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Wel zijn enkele bossen en bossages in de omgeving aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (NNB). Op een afstand van circa 340 meter ten noorden van het plangebied is dan ook het Natuur Netwerk Brabant gelegen. Op navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van het Natuurbeheerplan, waarop het plangebied met de zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 29: Natuurbeheerplan

De splitsing van de boerderij binnen het plangebied heeft geen negatief effect op het NNB.

Met AERIUS Calculator is de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden berekend. Initiatiefnemers zullen van het gasnetwerk af gaan, waarmee dan ook enkel is geregend met vervoersbewegingen van de twee wooneenheden ter plaatse. Voor de volledigheid is hierbij gerekend met twee woningen binnen het plangebied met daar bij behorende vervoersbewegingen over de doorgaande weg (in totaal 16 vervoersbewegingen van licht verkeer per etmaal). Uit de berekening blijkt dat de beoogde woningen niet bijdragen aan een stikstofdepostie groter dan 0,00 mol/ha/jr. De uitgevoerde AERIUS-berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.3.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal de voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt, waarvoor in de plaats nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd behorende bij de twee wooneenheden. De te saneren bebouwing is thans niet meer voorzien van een dak en biedt geen mogelijkheden voor de vestiging van beschermde soorten. Als gevolg van de sloop gaan dan ook geen waarden verloren. Met de beoogde herontwikkeling zullen ook geen landschapselementen verloren gaan. In de toekomst worden enkel landschapselementen toegevoegd ten behoeve van de afscheiding van het plangebied en tussen de beoogde twee wooneenheden. Geen natuurwaarden gaan verloren en de beoogde herontwikkeling.

Wel wordt de woonboerderij verbouwd, waarbij in elk geval werkzaamheden zullen plaatsvinden aan het dak. Rekening dient te worden gehouden met eventuele aanwezigheid van bijvoorbeeld huismussen of vleermuizen onder het dakbeschoot. Echter, in de langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied kan de aanwezigheid van dergelijke soorten worden uitgesloten. Navolgend is een foto weergegeven van de binnenzijde van de boerderij, waarbij de onderkant van het dak zichtbaar is. Geen sprake is van beschoot waartussen zich soorten kunnen nestelen.



Figuur 30: Foto onderzijde dak

Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden evenwel continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Onderhavige toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, zijn de bestemmingen en aanduidingen van de gronden in het plangebied aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens).

7.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Asten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in 2022 een omgevingsdialoog gevoerd. Algemene trend in de gevoerde dialoog is zeer positief. Omwonenden waarderen het dat de inmiddels in verval geraakte boerderij wordt opgeknapt en duurzaam in stand wordt gehouden. Geen bezwaren zijn tegen de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden. Een verslag van de gevoerde dialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.2.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

De provincie geeft aan dat in het voorontwerp nog niet voldoende bleek dat daadwerkelijk sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Vooralsnog werd dan ook niet voldaan aan de regels voor splitsing. Naar aanleiding van dit vooroverleg is de boerderij nader onder de loep genomen voor wat betreft cultuurhistorie. Een historische onderbouwing is als bijlage bij deze

toelichting gevoegd. Uit de stukken blijkt dat daadwerkelijk sprake is van cultuurhistorische waarden en dat splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij door middel van bewoning en daarmee het duurzame behoud en onderhoud een toegevoegde waarde biedt voor de waarden. Alle waarden blijven behouden.

Het waterschap heeft geen inhoudelijke reactie gegeven op de plannen.

8.2.4 Zienswijzen

Dit wijzigingsplan zal voor een termijn van zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd voor de zienswijzentermijn.