

GEMEENTE ASTEN

Bestemmingsplan Heusden Sengersbroekweg 9 (Sumiran) 2010

NL.IMRO.0743.BP02010011-VS01



Vastgesteld

INHOUD

BLZ

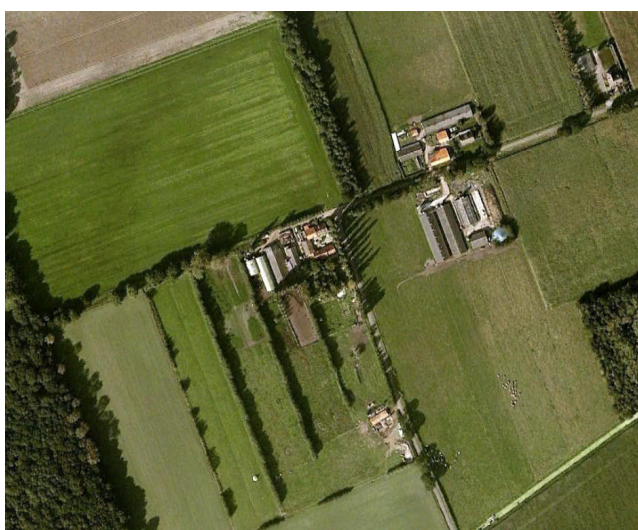
1.	INTRODUCTIE	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	PLANBESCHRIJVING	6
2.1.	Omgeving.....	6
2.2.	Huidige situatie	6
2.3.	Toekomstige situatie	7
3.	BELEID.....	11
3.1.	Provinciaal beleid.....	11
3.2.	Gemeentelijk beleid	12
4.	RANDVOORWAARDEN	15
4.1.	Bodem.....	15
4.2.	Geluid.....	15
4.3.	Luchtkwaliteit	15
4.4.	Geur	16
4.5.	Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.6.	Externe veiligheid.....	17
4.7.	Water.....	18
4.8.	Archeologie	20
4.9.	Cultuurhistorie	21
4.10.	Flora en fauna	22
4.11.	Verkeer en parkeren	22
5.	JURIDISCHE TOELICHTING	24
5.1.	Opbouw van de regels	24
5.2.	Bestemmingen	26
6.	UITVOERBAARHEID.....	27
7.	PROCEDURE	28
8.	PROCEDURE	29
8.1.	Vooroverleg.....	29

8.2. Zienswijzen	29
8.3. Vaststelling.....	29

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

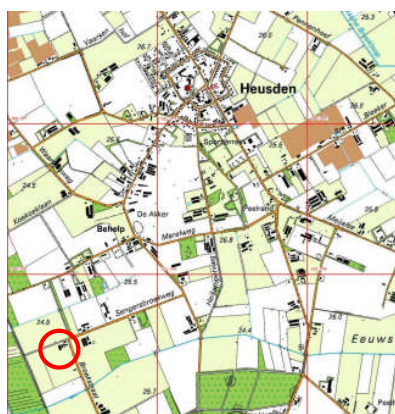
Aan de Sengersbroekweg 9 te Asten, ten noorden van het recreatiegebied de Witte Bergen, is de kleinschalige biologische boerderij Sumiran gevestigd. De boerderij heeft met name een recreatieve functie. Zo zijn de verschillende productieactiviteiten kleinschalig en is de verkoop van de eigen producten gericht op het bedienen van de lokale recreatieve markt. Tevens zijn er een bed & breakfast en een terras aanwezig.



In de huidige situatie heeft het pand een woonbestemming. De diverse recreatieve activiteiten zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het bestemmen van de recreatieve activiteiten en maakt een beperkte uitbreiding van deze activiteiten mogelijk.

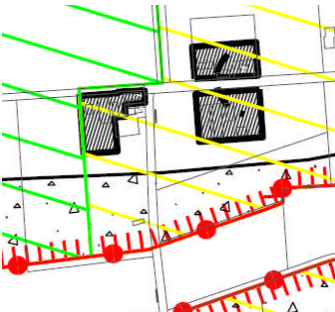
1.2. Plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Heusden in het agrarisch gebied. Het betreft een boerderijgebouw en het erf.





*Uitsnede Bestemmingsplan
Buitengebied Asten 2008: plankaart 1*



*Uitsnede Bestemmingsplan
Buitengebied Asten 2008: plankaart 2*

De bebouwing van Sengersbroekweg 9 en de boomgaard op het perceel maken deel uit van het plangebied. Het naastgelegen erf op Sengersbroekweg 7 maakt geen deel uit van het plangebied.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2008” is vastgesteld door de gemeente op 7 juli 2009. Het plan is herzien middels de “Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008 en Glastuinbouwgebied Kleine Heittrak”.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Asten 2008 de bestemming Wonen. Het pand is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol pand. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft de bestemming Agrarisch met landschappelijke waarden. Het agrarisch gebied betreft een cultuurhistorisch waardevolle akker en/of kampongtinging. Gedeeltelijk is het perceel aangeduid als Archeologisch aandachtsgebied.

De omliggende percelen hebben eveneens de bestemming Agrarisch met landschappelijke waarden. Het naastgelegen bouwvlak betreft een intensieve veehouderij.

Op plankaart 2 van het Bestemmingsplan Buitengebied is het plangebied aangeduid als recreatief ontwikkelingsgebied. Er wordt in deze gebieden ruimte geboden voor verdere kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en kwaliteitsuitbreiding van bestaande bedrijven. Tevens is weergegeven dat het in het verwevingsgebied is gelegen.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2: Geeft een omschrijving van de huidige en toekomstige situatie

Hoofdstuk 3: Omschrijft het relevante beleid

Hoofdstuk 4: Toetst het plan aan de randvoorwaarden vanuit o.a. milieu

Hoofdstuk 5: Licht de juridische regeling van het bestemmingsplan toe

Hoofdstuk 6: Toetst de financiële haalbaarheid van het plan

Hoofdstuk 7: Beschrijft de doorlopen procedure

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Omgeving

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de gemeente Asten. In de directe omgeving ligt het recreatieve gebied de Witte Bergen en de Eeuwelsche Loop. Dit is een recreatief gebied met natuurwaarden. Ten westen van het plangebied ligt de Oude Aa en de Zuid Willemsvaart.

De woning is gelegen in het coulissenlandschap. Het gebied is ontstaan doordat de woeste gronden na de mechanisatie van de landbouw konden worden ontgonnen. Hierdoor is een relatief grootschalig agrarisch landschap ontstaan. De wegen in het gebied worden begeleid door laanbeplanting. Dit geeft het landschap, ondanks de grote schaal een meer besloten karakter.

2.2. Huidige situatie

Aan de Sengersbroekweg 9 staat een langgevelboerderij. Op dit moment is het pand in gebruik als woning met verscheidene kleinschalige recreatief- agrarische activiteiten.

Op het bedrijf worden enkele runderen en varkens gehouden. Het gaat om 2 zeugen en enkele biggen en ongeveer 4 runderen. Op kleine schaal wordt het vlees verwerkt en gerookt. In de winkel op Sengersbroekweg 7 worden de producten verkocht. Op het perceel is tevens een boomgaard aanwezig waarvan de producten worden verwerkt en verkocht.

In 2009 is toestemming verleend voor de aanbouw van een bakhuisje. Hier zal de verwerking van graan tot brood gaan plaatsvinden.



Foto boerderij (www.sumiran.nl)

2.3. Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie zullen de activiteiten verder worden uitgebreid, met name in de recreatieve sfeer. Hierna wordt kort vermeld wat deze uitbreiding inhoudt. De nieuwe en uitgebreide activiteiten kunnen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing en zullen derhalve geen uitbreiding van de bebouwing met zich mee brengen.

In de nieuwe situatie zullen de volgende bedrijfsmatige activiteiten gaan plaatsvinden:

- Boerderijwinkel
- Boerenterras
- Workshops
- Bed & breakfast

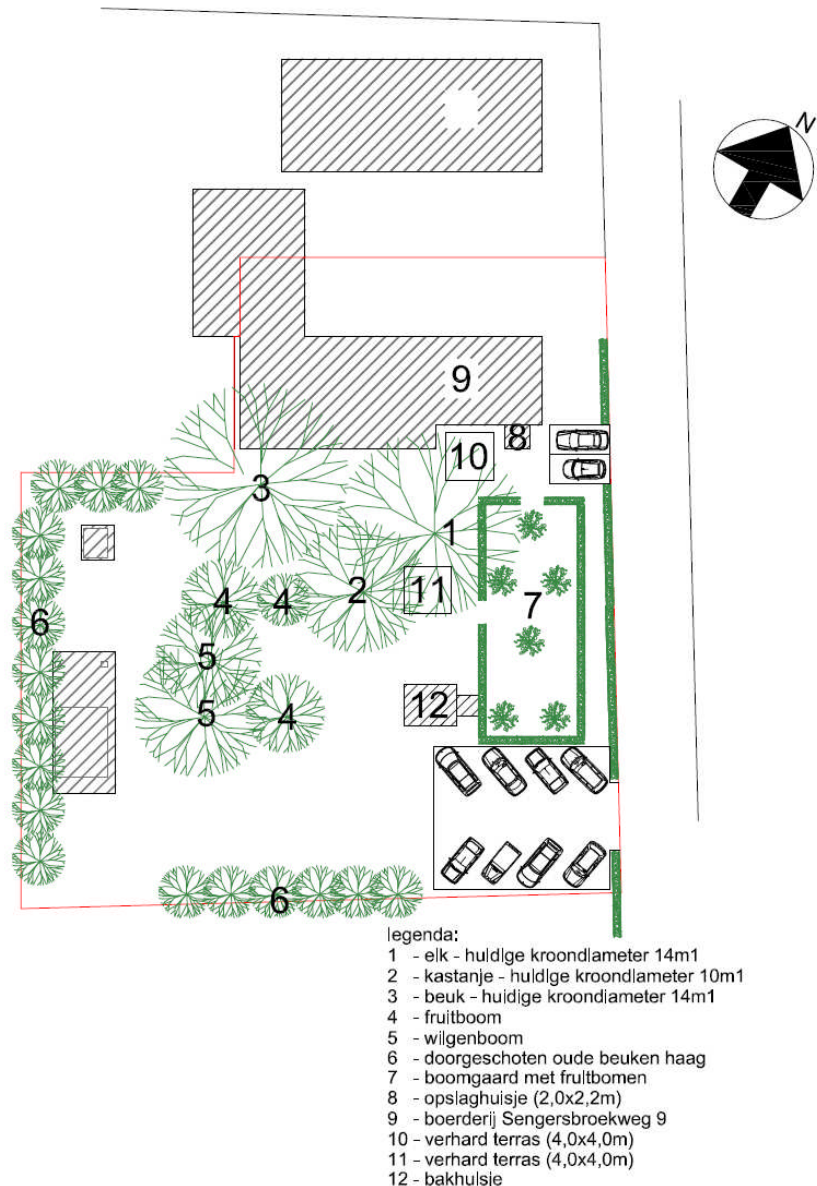
Tevens worden verschillende agrarische producten op het perceel geproduceerd en verwerkt. Het aantal dieren voor de vleesproductie zal gelijk blijven. In een moestuin en de boomgaard zullen biologische producten worden geteeld. Daarnaast zullen enkele hobbydieren op de boerderij worden gehouden.

Boerderijwinkel

De winkel wordt verplaatst van het naastgelegen perceel naar de boerderij. Hier zal inpartij ruimte worden gerealiseerd voor de boerderijwinkel. In de winkel worden streekproducten verkocht en producten van de eigen boerderij en is op vrijdag en zaterdag geopend. De winkel trekt 5 a 10 voertuigen per dag aan en heeft naar verwachting een aandeel van 15% in de gehele omzet van het bedrijf.

Boerenterras

De boomgaard zal in de toekomst worden gebruikt als terras. Ook hier zullen streekproducten en producten van eigen boerderij worden aangeboden.



Schets Inrichting buitenterrein

Het boerenterras zal bestaan uit twee verharde delen van ieder 16 m² (10 & 11). Daarnaast zullen er tafels geplaatst worden in de boomgaard (7). In totaal wordt er ruimte gecreëerd voor circa 30 zitplaatsen.

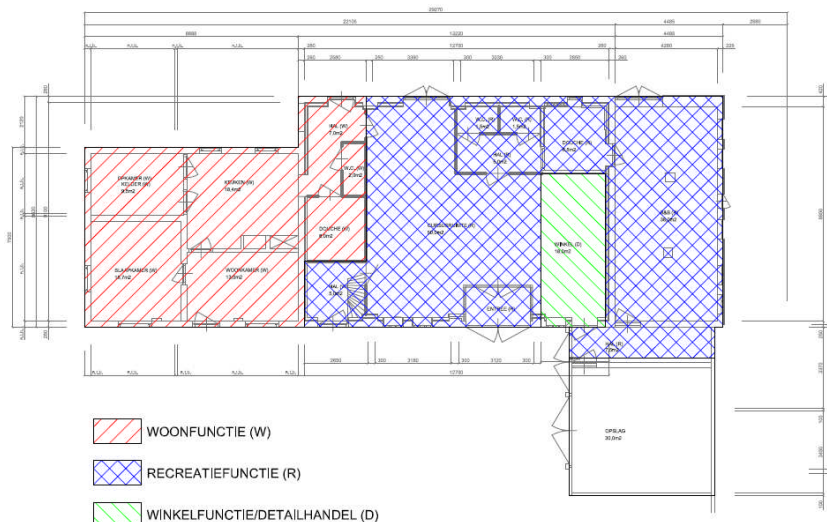
Workshops

Het is de bedoeling om in een cursusruimte in de boerderij workshops aan te bieden. De cursussen hebben betrekking op het verwerken van de biologische producten.

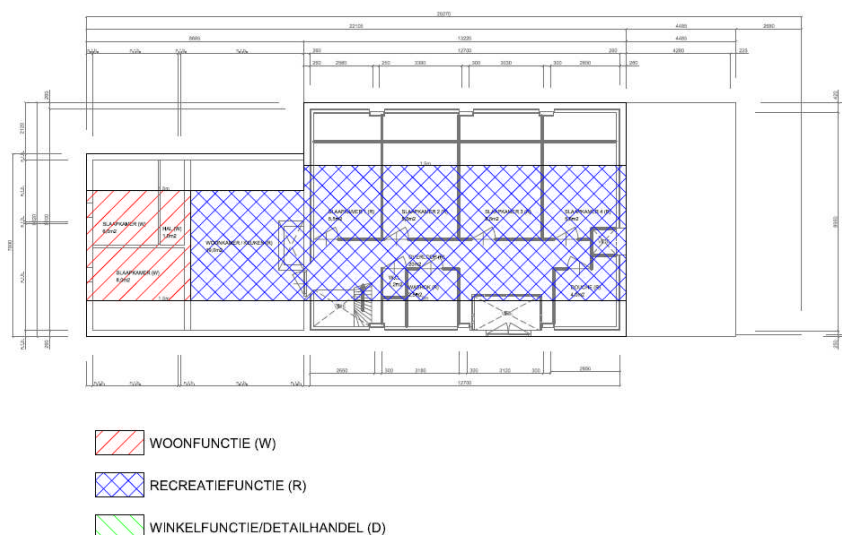
Bed & breakfast

Op de eerste verdieping van de boerderij zullen vier kamers worden gerealiseerd ten behoeve van de bed & breakfast. Hier zullen in totaal 8 gasten kunnen overnachten.

Op onderstaande afbeeldingen is aangegeven welk deel van de woonboerderij voor wonen, recreatie en detailhandel zal worden gebruikt:



SENGERSBROEKWEG 9 HEUSDEN
SUMIRAN FUNCTIE-INDELING BEGANEGROND NIEUW



SENGERSBROEKWEG 9 HEUSDEN
SUMIRAN FUNCTIE-INDELING 1e VERDIEPING NIEUW

Schets Inrichting hoofdgebouw

In totaal zal 70,6 m² vloeroppervlak gebruikt worden voor de woonfunctie. De recreatieve functies (bed & breakfast en cursusrumtes) vragen circa

174 m². Ten slotte is in de inrichtingsschets voor de winkel een vloeroppervlak van 18 m² gereserveerd.

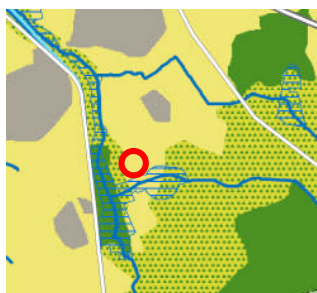
In de bestemmingsplanregeling zijn de bovenstaande maten als uitgangspunt genomen. Echter, om de gebruikers in de toekomst enige flexibiliteit te bieden zijn de maten iets verruimd. Dit betekent dat de bebouwing als geheel niet vergroot mag worden, maar de verdeling van de bestaande ruimte over de verschillende functies kan hierdoor wel wijzigen.

3. BELEID

3.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie (ontwerp)

De provincie Brabant heeft de structuurvisie ruimtelijke ordening op 1 oktober 2010 vastgesteld. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. In de structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid



Structuurvisie

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als zoekruimte primair agrarisch gebied. Deze zoekgebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. Er is in de visie van de provincie in deze gebieden meer ruimte voor schaalvergroting, intensivering en samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking en opslag en voorbereiding van producten.

Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft op 23 april 2010 de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld. Op 10 december 2010 is tevens de verordening fase 2 vastgesteld. De Verordening Ruimte is gebaseerd op artikel 4.1.1. van de Wro, dat aangeeft dat de provincie regels kan stellen over de inhoud van bestemmingsplannen indien provinciale belangen dat noodzakelijk maken. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de bepalingen in de verordening.



Verordening Ruimte: EHS

In de structuurvisie en de verordeningen wordt het provinciale belang vastgelegd. In de verordeningen zijn regels opgesteld die bedoeld zijn dit provinciale belang te beschermen. Deze regels dienen in bestemmingsplannen te worden uitgewerkt en geïmplementeerd.

De onderwerpen die in de verordening fase 1 staan komen voort uit het bestaand beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur, waterberging, regionale uitwerkingsplannen en de intensieve veehouderij.



Verordening Ruimte: Intensieve veehouderij

Het plangebied maakt deel uit van het in de Verordening aangeduide verweingsgebied. Dit houdt in dat er beperkingen gelden ten aanzien van de groei en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Op de kaart 'Ecologische Hoofdstructuur' is af te lezen dat het plangebied geen deel uitmaakt van de EHS.

In de Verordening ruimte fase 2 wordt het nieuwe beleid dat voortvloeit uit de structuurvisie vastgelegd. Hierin wordt ondermeer de zonering van

het buitengebied geregeld. De verordening bevat algemeen beleid ten aanzien van bijvoorbeeld de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en gebiedsspecifiek beleid.



Het specifieke beleid voor het plangebied dat wordt vastgelegd in de 2^e fase heeft betrekking op de zonering van het buitengebied. In deze zonering ligt het plangebied in het agrarisch gebied. Op korte afstand van het perceel begint de groenblauwe mantel.

Reconstructieplan de Peel

Ter uitvoering van de Reconstructiewet zijn in Noord-Brabant zeven Reconstructiegebieden aangewezen. Voor ieder deelgebied is een Reconstructieplan opgesteld waarin de zoneringen en gebiedsgerichte maatregelen ter verbetering van het economische, ecologische en sociaal-culturele functioneren van het buitengebied zijn vastgelegd. De gemeente Asten valt geheel binnen het Reconstructieplan 'De Peel'.

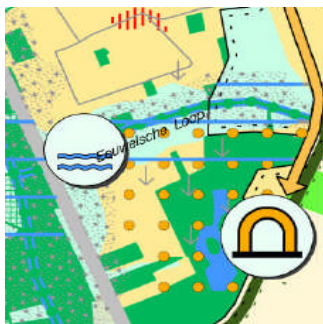
Het plangebied is aangeduid als verwevingsgebied. Het beleid in deze gebieden zijn gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hier is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten. Er is perspectief voor de meeste vormen van landbouw, terwijl er ook ruimte is voor groene dooradering van het landschap.

3.2. Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke toekomstvisie 'De Avance'

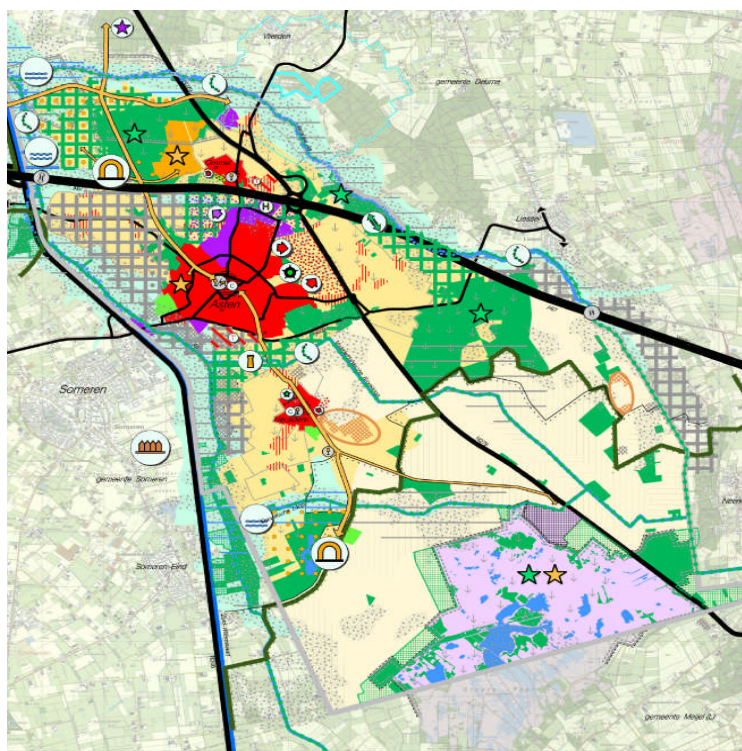
In de door de gemeente vastgestelde toekomstvisie 'De Avance' is een ruimtelijk model beschreven, waarin de ruimtelijke en functionele keuzen voor de komende 15 jaar zijn weergegeven. Het ruimtelijk model is opgesteld aan de hand van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en de strategiekaart. Het 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' geeft inzicht in de kwaliteiten van de gemeente en geeft aan wat behouden, verbeterd en veranderd moet worden. Hiertoe zijn binnen de gemeente Asten zeven verschillende, ruimtelijk samenhangende gebieden onderscheiden. Het plangebied maakt deel uit van het half gesloten agrarisch landschap.

Op de 'Strategiekaart' staan de ontwikkelingsmogelijkheden op de lange termijn. De strategiekaart geeft een dynamisch beeld van strategieën voor behoud, herstel, (her)ontwikkeling van de aangegeven kwaliteiten en/of de toevoeging van nieuwe kwaliteiten. Op basis van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en de strategie kaart is uiteindelijk het 'Ruimtelijk Model' opgesteld (zie figuur), dat de keuzes weer geeft die voor de middellange termijn worden gemaakt ten einde de gewenste ontwikkelingen te realiseren.



Voor het plangebied zijn geen specifieke maatregelen aangeduid. Wel ligt het gebied ten noorden van het beekdal van de Eeuwelsche Loop. Ten zuiden van de loop is het gebied aangeduid als zoekgebied voor toeristisch recreatieve ontwikkelingen.

Recreatie en toerisme wordt gezien als een van de nieuwe economische dragers van het landelijk gebied. Er wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling, middels een duidelijke zonering. In het noorden is ruimte voor meer intensieve recreatie vormen terwijl in het zuiden en langs de beken ruimte wordt geboden aan extensievere recreatiemogelijkheden



*Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, Ruimtelijk model
(Bron: Toekomstvisie de Avance, 2006)*

Uitvoeringsprogramma recreatie en toerisme 2007-2010

In het uitvoeringsprogramma recreatie en toerisme 2007-2010, Gemeente Asten staat de missie voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme opgenomen. In de gemeentelijke recreatienota worden in het buitengebied van Asten twee specifieke gebieden aangeduid, waar de sector recreatie en toerisme meer dan wel minder groeimogelijkheden krijgt te weten. Het betreffen de recreatieve ontwikkelingsgebieden en het kansrijk extensief recreatief landelijk gebied.

Het plangebied maakt deel uit van het recreatief ontwikkelingsgebied rond de Witte Bergen. De recreatieve ontwikkelingsgebieden betreffen gebieden waar reeds veel toeristisch aanbod bestaat en waar verdere toeristische ontwikkeling mogelijk is. Er wordt in deze gebieden ruimte

geboden voor verdere kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en kwaliteitsuitbreiding van bestaande bedrijven. Daarnaast is in deze gebieden 'planologische' ruimte voor nieuwvestiging van kleinschalige intensieve en extensieve recreatieve voorzieningen. Hiertoe is voor het gebied de Witte Bergen reeds een aparte gebiedsvisie 'Witte Bergen' opgesteld (vastgesteld dd. 20 10 08).

Gebiedsvisie Witte Bergen (oktober 2008)

Sinds 2004 wordt in de nabijheid van De Witte Bergen gewerkt aan plannen voor de realisatie van een 18-holes golfbaan. Deze nieuwe golfbaan wordt gekoppeld aan de bestaande 9 –holes golfbaan langs de Gezandebaan. Later zijn daar de realisatie van de Ecologische Verbindingszone Eeuwse Loop en het aanleggen van een waterbergingslocatie aan toegevoegd.

De Witte Bergen is door de gemeente Asten aangeduid als 'Intensief recreatief gebied'. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met de voorwaarden die zijn gesteld in het kader van de Ecologische verbindingszone. In het gebied worden een 'natte' en een 'droge' ecologische verbindingszone aangelegd. De 'natte' ecologische verbindingszone de Eeuwse Loop verbindt de Groote Peel via de Witte Bergen met het Starkriet.

Uit de visie blijkt dat in het gebied zich reeds een aantal toeristisch-recreatieve bedrijven bevinden, maar dat er ook ruimte dient te zijn voor een aantal nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en tenslotte dienen een aantal bestaande knelpunten te worden aangepakt, waarvoor een integrale aanpak vereist is. In en rond de Witte Bergen spelen diverse recreatieve ontwikkelingen. Dit betreft naast de golfbaan ook een landschapscamping, een bed en breakfast voorziening, een groepsaccommodatie, een mincamping en enige extensieve recreatie.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Bodem

Bouwen op verontreinigde grond is, vanuit de woningwet en de wet bodembescherming, niet toegestaan.

Met de functieverandering die door voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt worden geen nieuwe bebouwingmogelijkheden toegekend. De ruimtes voor de nieuwe activiteiten wordt gerealiseerd aan de achterzijde van de boerderij. De bestaande vloer op de begane grond blijft in de nieuwe situatie. Omdat er geen uitbreiding plaatsvindt op onbebouwde gronden en de huidige vloer niet wordt vervangen wordt nader bodemonderzoek niet nodig geacht.

4.2. Geluid

Conform de Wet geluidhinder dienen nieuwe geluidsgevoelige objecten die binnen de geluidszones van wegen, spoor of geluidsgezoneerde terreinen, getoetst te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden. Daarnaast geldt dat in het kader van 'goede ruimtelijke ordening' ook de geluidsbelasting van niet gezoneerde wegen en terreinen beoordeeld dienen te worden.

Een Bed & Breakfast voorziening wordt binnen de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Dit geldt ook voor de overige functies die met dit plan mogelijk worden gemaakt (m.u.v de bestaande woning). Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Op basis van de beperkte verkeersaantrekkende werking zal er geen sprake zijn van een verslechtering 'niet in betekenende mate'. Het plan voldoet dan ook aan de eisen van art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

4.4. Geur

Bij realisering van nieuwe geurgevoelige functies dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Tevens mag de nieuwe functie er niet toe leiden dat omliggende bedrijven in hun belangen worden geschaad.

De naastgelegen biologische boerderij aan de Sengersbroekweg 7 heeft op 27 februari 2008 een melding gedaan met betrekking tot het Besluit Landbouw. In het Besluit Landbouw gelden aan te houden afstanden ten opzichte van cat. I t/m V objecten.

De huidige bebouwing aan de Sengersbroekweg 9 valt onder een categorie III object: "verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent." (definitie Besluit Landbouw).

Het plan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk en ook de functie van de bebouwing verandert niet zodanig dat er sprake is van een hogere categorie object. De afstand tot de stallen van de naastgelegen boerderij nemen derhalve niet verder af. Het plan leidt dan ook niet tot schade aan de (vigerende) rechten van de naastgelegen agrariër.

Gezien de aard van de activiteiten (recreatie in een agrarische omgeving) en de activiteiten van de naastgelegen veehouderij (biologische landbouw, houden van beperkt aantal dieren), wordt het verblijfklimaat aanvaardbaar geacht voor de te realiseren recreatieve functies.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de

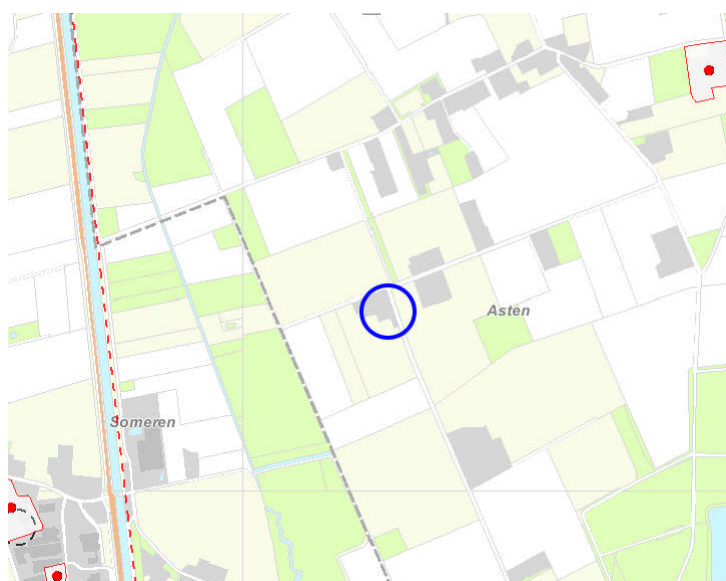
afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als richtinggevend beschouwd. Voor het houden van varkens en pluimvee geldt een richtafstand van 200 meter (200 meter voor geur, 50 meter voor geluid) en voor rundvee een richtafstand 100 meter (100 meter voor geur, 30 meter voor geluid).

In voorliggend geval is er sprake van een woning. Dit betreft een hindergevoelige functie. Middels dit bestemmingsplan wijzigt de functie naar recreatie, ook dit is een hindergevoelige functie. De afstanden tussen de hindergevoelige functies en de hinderveroorzakende functie blijven ongewijzigd. Daarnaast geldt dat de activiteiten van een naastgelegen agrariër van beperkte omvang zijn. De inschatting is dan ook dat deze activiteiten niet zullen leiden tot zodanige hinder dat te realiseren functies niet te verenigen zijn met de naastgelegen activiteiten. Dit geldt ook voor de verder gelegen agrarische bedrijven.

4.6. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Langs de Zuid Willemsvaart ligt op een afstand van 700 meter ten westen van het plangebied een gasleiding. Ten noordoosten ligt op een afstand van 1000 meter eveneens een risicobron behorende bij een kalvermesterij (propaantank). Deze afstand van het plangebied tot deze risicobronnen is zodanig, dat een nadere toetsing achterweg kan blijven.



Uitsnede Risicokaart

4.7. Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing. In de waterparagraaf worden de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de waterkwaliteit en –kwantiteit getoetst.

Beleid

Op verschillende niveaus is beleid ten aanzien van water geformuleerd. Recent is op Nationaal, Provinciaal en waterschapsniveau nieuw beleid vastgesteld. Hier wordt het relevante beleid kort samengevat en de verantwoordelijkheden toegelicht.

Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waar grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen, Waterbeheer 21e eeuw e.d. als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

Provinciaal beleid

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. De hoofddoelen uit het beleid zijn:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

Waterschap Aa en Maas

Op 13 november 2009 heeft het waterschap Aa en Maas het waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de activiteiten die het waterschap in de periode 2010 – 2015 gaat uitvoeren. Het plan is afgestemd met het Provinciaal waterplan, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas dat naar aanleiding van de Kaderrichtlijn Water is opgesteld.

In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

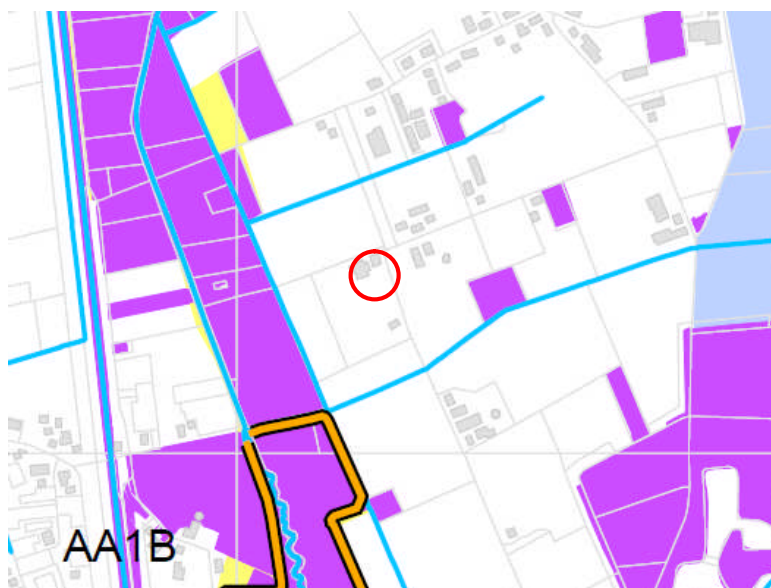
- veilig en bewoonbaar beheergebied,
- voldoende water,

- schoon water en,
- natuurlijk en recreatief water.

Keur

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In onderstaande Keurkaart is te zien dat het plangebied direct grenst aan een leggerwatergang of beschermde zone.

*Uitsnede Keurkaart
Waterschap Aa en Maas*



Gemeente

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. De gemeenten zijn met deze nieuwe wet verantwoordelijk geworden voor de ruimtelijke inpassing van maatregelen die de waterbeheerder treft. Daarnaast kent de wet zorgplicht toe aan de gemeenten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeente is hiermee verantwoordelijk voor het zoveel mogelijk apart afvoeren van afvalwater en hemelwater.

Beschrijving van het watersysteem

Bodem en grondwater



Zoals bovenstaand kaartje laat zien is het plangebied gelegen op de overgang van drogere voedselarme zandbodems naar een beekdallandschap met een matig voedselrijke, vochtig tot natte bodem.

Doordat het plangebied op de overgang naar het beekdal ligt, is er ook een variatie in de grondwaterstanden. Aan de oostzijde van het plangebied is de GHG op 100-120 centimeter onder maaiveld gelegen en aan de westzijde is dit 40-60 centimeter onder maaiveld.

Ten slotte zorgt de ligging in het beekdal voor kwel in het plangebied. Op enkele plekken in de omgeving is sprake van maaiveldkwel. In het plangebied is dit niet het geval.

Oppervlaktewater

Het plangebied wordt aan de zuidwestelijke zijde begrensd door twee sloten. Daarnaast zijn in het achtergelegen land enkele sloten aanwezig.

Huidige en toekomstige situatie

Hemelwater

In het plangebied neemt de hoeveelheid bebouwing met 25 m² toe, het bakhuisje. Het verharde oppervlak dat planologisch mogelijk wordt gemaakt neemt met 290 m² toe. In totaal zal het verhard oppervlak met 315 m² kunnen toenemen.

Doordat het verharde oppervlak slechts beperkt toeneemt en de activiteiten op het terrein niet wezenlijk veranderen is er geen invloed op waterkwantiteit en –kwaliteit te verwachten. Daarnaast kan de verharding voor de terrassen en de parkeerplaatsen met halfverharding worden uitgevoerd. Vanwege de beperkte omvang van de ontwikkelingen wordt voorgesteld de huidige situatie ten aanzien van het hemelwater te handhaven. Dit houdt in dat het regenwater in de omliggende sloten wordt opgevangen. Daarnaast wordt een deel van het hemelwater in regentonnen opgevangen en hergebruikt.

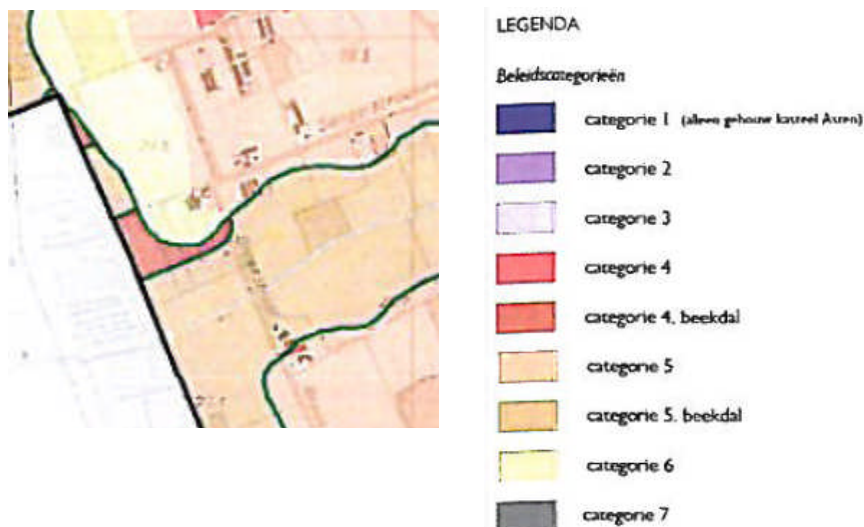
Afvalwater

Het afvalwater wordt in de huidige situatie via het drukriool afgevoerd. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

4.8. Archeologie

In 1992 is het verdrag van Malta ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet.

Op de archeologische verwachtingswaardenkaart van de provincie is het plangebied gesitueerd op de grens van een gebied met een (middel)hoge en lage verwachtingswaarde.



De gemeente werkt aan het archeologiebeleid (verwachte vaststelling juni 2011). Momenteel is het concept van het archeologiebeleid en de bijbehorende kaart gereed. Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede uit de archeologiekaart. Hieruit blijkt dat het plangebied gelegen is in categorie 5. Voor ontwikkelingen in deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht tot een verstoringsoppervlakte van 2500 m² en tot een verstoringsdiepte van 40 cm.

In voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden om een bakhuisje van 25 m² op te richten. Daarnaast wordt het aanleggen van 290 m² verharding mogelijk gemaakt (inclusief parkeerplaats). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat bij de uitvoering van de plannen op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid geen onderzoeksplicht bestaat.

4.9. Cultuurhistorie

De boerderij is een typische Brabantse langgevelboerderij. De boerderij heeft een monumentale status. In de gemeente Asten liggen meerdere historische waardevolle panden, met name langgevelboerderijen. Deze panden, waaronder Sengersbroekweg 9, zijn niet op de gemeentelijke monumentenlijst opgenomen, maar ze stralen toch een bepaalde waarde uit omdat er sprake is van historische bouwkunst. Het doel is deze historisch waardevolle panden te behouden.

Voor het pand is in het vigerende bestemmingsplan een sloopverbod opgenomen en voorliggend plan voorziet niet in de sloop van bebouwing. In de nieuwe bestemmingsregeling zal eveneens een sloopverbod voor het pand worden opgenomen. Zo blijft de cultuurhistorische waarde van de boerderij ook in de toekomst gewaarborgd.

4.10. Flora en fauna

De natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden, de Natura 2000 gebieden en de beschermde Natuurmonumenten. Op 1 oktober 2005 is de natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied, tevens is het niet in een straal van 3 kilometer van een Natura 2000 gelegen. Derhalve heeft dit bestemmingsplan geen directe gevolgen voor de natuurgebieden.

Middels de flora en faunawetgeving worden specifieke soorten beschermd, ook buiten beschermde natuurgebieden. Vanuit Europees oogpunt gaat het daarbij om alle vogelsoorten die op het Europees grondgebied voorkomen (Vogelrichtlijn), en alle soorten vermeld op bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Daarnaast is er een aantal soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming genieten.

Voorliggend plan maakt geen uitbreiding van de bebouwing mogelijk. Tevens wordt geen bebouwing afgebroken. Derhalve zijn er geen negatieve gevolgen op de leefomgeving van beschermde soorten te verwachten. Derhalve wordt nader flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.11. Verkeer en parkeren

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Asten. De locatie is gelegen aan de Sengersbroekweg. Deze weg is gecategoriseerd als een erftoegangsweg type II (conform de principes van Duurzaam Veilig, de indeling in wegcategorieën en wegtypen).

De toegestane snelheid op de Sengersbroekweg bedraagt 60 km/uur. Doordat de ontwikkeling nabij een haakse bocht ligt, is de werkelijk gereden snelheid veel lager. Het wegvak fungeert alleen als erfontsluitingsweg van circa tien boerderijen en kent een beperkte verkeersintensiteit (minder 200 mvt./etm.). De ontwikkeling voorziet in de planologische realisatie van vier bed and breakfast kamers en een cursusruimte van 50 m².

Om het noodzakelijke aantal extra parkeerplaatsen te bepalen wordt binnen het stedelijke gebied doorgaans gebruik gemaakt van CROW publicatie 182, parkeercijfers – basis voor parkeernormering, 3^e gewijzigde druk. Aangezien de ontwikkeling in het buitengebied gelegen is, zijn de parkeernormen uit deze CROW publicatie slechts als referentiekader gebruikt.

Er zijn geen parkeernormen bekend voor B&B kamers en workshopruimtes. Voor B&B kamers wordt daarom een vergelijking getrokken met de functie hotelkamer. Hiervoor is de norm minimaal 0,5

parkeerplaats tot maximaal 1,5 parkeerplaats per kamer. Normaal gesproken wordt op basis van het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) uitgegaan van de maximale norm. In deze situatie wordt echter uitgegaan van de gemiddelde norm, 1 parkeerplaats per kamer. Reden hiervoor is dat er geen extra parkeergelegenheid nodig is voor personeel. Voor de functie workshopruimte is aansluiting gezocht met de functie 'evenementenhal / congresgebouw' uit de CROW publicatie. Hiervoor geldt een norm van 6 tot 11 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Uitgaande van de maximale norm zijn voor deze functie 6 extra parkeerplaatsen noodzakelijk. In totaal dienen er ten behoeve van de ontwikkeling 10 extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Op basis van deze berekening voor het aantal parkeerplaatsen kan geconcludeerd worden dat per dag op het terrein 6 motorvoertuigen voor de cursussen verwacht kunnen worden. Voor de bed & breakfast kunnen 4 motorvoertuigen per dag verwacht worden.

De verkeerstoename, als gevolg van de ontwikkeling, is beperkt. Op een cursusdag rijden de cursisten alleen naar en van de locatie, 'uitstapjes' zijn er naar verwachting niet, zodat een toename van de intensiteit van 6 x 2 verkeersbewegingen = 12 mvt per etmaal wordt gegenereerd. Bezoekers van de B&B gaan er juist wel op uit om een uitstapje te maken. Hierbij wordt aangenomen dat deze bezoekers gemiddeld 2 ritten genereren, oftewel 4 verkeersbewegingen. Dit komt neer op een toename van de intensiteit van 4 x 4 verkeersbewegingen = 16 mvt per etmaal. In totaal neemt de etmaalintensiteit toe met 28 mvt/etmaal. Deze toename is dusmate beperkt dat er geen sprake is van een significante toename. Het is uiteraard wel noodzakelijk dat de in- en uitrit overzichtelijk op de weg aansluit.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een verbeelding (voorheen de plankaart) en de regels (voorheen voorschriften) die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. In de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008'.

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de bestemming en aanduidingen op een topografische/kadastrale ondergrond. De verbeelding wordt zowel analoog als digitaal weergegeven. Sinds 1 januari 2010 ligt het primaat bij de digitale verbeelding. De informatie die voorheen op de plankaart (analoog) stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding zoals die op het beeldscherm verschijnt.

Het bestemmingsplan is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008), zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM, en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De verbeelding heeft, zoals gezegd, een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen en dergelijke, kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

5.1. Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. Het bestemmingsartikel is opgezet volgens een vast stramien (conform de SVBP 2008):

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd).

- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan.
- *Specifieke gebruiksregels:*
in deze bepaling is expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- *Afwijken van de gebruiksregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan.
- *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Anti-dubbeltelbepaling*
Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene bouwregels*
Hier is een bepaald waaraan ondergrondse bouwwerken moeten voldoen.
- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om middels een omgevingsvergunning met maximaal 10 % te kunnen afwijken van de in het plan opgenomen maatvoeringen.
- *Overige regels*
Hier is een "overige regel" opgenomen inzake bedrijfswoningen opgenomen. Een bedrijfswoning blijft ongeacht het feitelijk gebruik als bedrijfswoning aangemerkt.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels" bevat bepalingen die min of meer los staan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
In deze bepaling is het standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen opgenomen zoals geformuleerd in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.2. Bestemmingen

Recreatie

De gronden voor het recreatiebedrijf zijn bestemd als Recreatie.

Hierbinnen zijn de diverse recreatieve voorzieningen toegestaan (een boerderijwinkel, boerenterras, bed & breakfast en workshops). Ook is agrarisch (grond)gebruik en productie en verwerking van agrarische producten toegestaan, alsmede een bedrijfswoning.

Tenslotte zijn de gronden bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Aan de doeleinden is een aantal nadere eisen gesteld (bijv. maximale verkoopvloeroppervlakte). De maatvoering in de regels is afgestemd op de plannen zoals in de toelichting omschreven. Wel is de maatvoering beperkt verruimd om enige flexibiliteit te behouden.

Voor de situering van gebouwen is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. In de regels is geregeld dat gebouwen en verhardingen binnen het bouwvlak dienen te worden gesitueerd.

Omdat het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, mag de totale oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte. Ook is een sloopregeling opgenomen op basis waarvan voor de betreffende gebouwen alleen mag worden gesloopt, als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

In afwijking van de hoofdregel mogen gebouwen van een bepaalde beperkte omvang buiten het bouwvlak worden gesitueerd. Het betreft het op te richten bakhuisje.

Ook mogen buiten het bouwvlak in beperkte mate verhardingen worden gerealiseerd ten behoeve van het boerenterras en parkeervoorzieningen.

6. UITVOERBAARHEID

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan moet middels een verhaalscontract, de opdrachtgever zich bereid verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

7. PROCEDURE

8. PROCEDURE

8.1. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg hebben verschillende instanties positief gereageerd op het plan. Het vooroverleg geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

8.2. Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

8.3. Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 20 september 2011 ongewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Asten. Hierbij is door de raad tevens besloten geen exploitatieplan op te stellen.