



**ONTWERPBESTEMMINGSP
HEUSDEN ANTONIUSSTRAAT 47 2011
GEMEENTE ASTEN**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns & E. Cadée

december 2012

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	6
1.2.1 Ligging van het plangebied	6
1.2.2 Begrenzing van het plangebied	6
1.2.3 Juridische status van het plangebied	6
1.3 Leeswijzer	8
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.1.2 Ruimtelijke structuur	10
2.2 Functionele structuur	13
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Europees- en Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Natuurbeleidsplan	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	16
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.3 Verordening ruimte 2012	18
3.2.4 Regeling Ruimte voor Ruimte	21
3.3 Gemeentelijke beleid	24
3.3.1 Toekomstvisie 'De Avance'	24
3.3.2 Woonvisie 2010 t/m 2019	25
3.3.3 iDOP Heusden	26
3.3.4 Economisch Actieprogramma Asten Someren	27
3.3.5 Structuurvisie Bebouwingsconcentraties	28
4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN	31
4.1 Milieu	31
4.1.1 Inleiding	31
4.1.2 Voorgrondbelasting	31
4.1.3 Achtergrondbelasting	33
4.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	34
4.2 Bodem	34
4.3 Geluid	34
4.4 Luchtkwaliteit	34
4.4.1 Inleiding	34

4.4.2	Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit	35
4.4.3	Luchtkwaliteit omgeving	35
4.5	Milieuzonering en bedrijvigheid	36
4.6	Externe veiligheid	37
4.7	Waterhuishouding	38
4.7.1	Algemeen	38
4.7.2	Watertoets	40
4.8	Archeologie	42
4.8.1	Verdrag van Valetta	42
4.8.2	Nota Archeologiebeleid gemeente Asten	42
4.9	Cultuurhistorie	43
4.9.1	Cultuurhistorie omgeving	43
4.9.2	Cultuurhistorie Heusden	44
4.10	Flora en fauna	45
4.11	Landschapswaarden	46
4.12	Verkeer en infrastructuur	46
5.	PLANOPZET	47
5.1	Feitelijke planopzet	47
5.1.1	Kenmerken nieuwe bebouwing	49
5.1.2	Gebruiksfunctie van het project	52
5.2	Juridische planopzet	52
5.3	Bestemmingen	52
5.4	Planvorm	52
5.5	Verbeelding	53
5.6	Planregels	53
5.6.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	53
5.6.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	53
5.6.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	54
5.6.4	Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels	54
6.	UITVOERINGS PARAGRAAF/PROCEDURE	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	55
6.2	Handhaving	55
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.4	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	55
6.5	Zienswijzenprocedure	56

BIJLAGE I: QUICKSCAN NATUURWAARDEN

BIJLAGE II: VOOROVERLEGREACTIES

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de intensieve veehouderijlocatie gelegen aan de Antoniusstraat 47 te Heusden in de gemeente Asten in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte naar een locatie voor ambachtelijke bedrijvigheid met daarbij een bedrijfswoning waarvoor een bouwtitel Ruimte voor Ruimte zal worden ingezet. De bestaande bedrijfswoning bij de intensieve veehouderijlocatie zal worden omgezet in een burgerwoning. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Heusden. Er is in de huidige situatie een agrarisch bouwblok aanwezig op de planlocatie.

Initiatiefnemer heeft van de gemeente Asten reeds principemedewerking verkregen (20 mei 2008) voor de oprichting van een bedrijfsgebouw aan de Antoniusstraat 47 met een maximale oppervlakte van 800 m². Echter, een financieringsopzet bleek slechts sluitend wanneer een bedrijfsgebouw van 1.250 m² opgericht kan worden. Initiatiefnemer heeft dit in een eerder overleg met de gemeente aangetoond. Door oprichting van een bedrijfsgebouw van 800 m² kon niet op financieel verantwoorde wijze tot sanering van de intensieve veehouderij aan de Antoniusstraat 47 gekomen worden. Derhalve ziet de beoogde herontwikkeling van de locatie op:

- de ontwikkeling van één (bedrijfs)woning in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt daarbij aangekocht of zal ontwikkeld worden door een stoppende agrariër binnen de gemeente Asten;
- de ontwikkeling van een bedrijfsruimte met een oppervlakte van 500 m² in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderijlocatie van initiatiefnemer aan de Antoniusstraat 47. De bestaande bedrijfsgebouwen op deze locatie hebben een oppervlakte van circa 835 m².

Per schrijven van 17 september 2010 heeft de gemeente Asten aan initiatiefnemer medegedeeld in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkelingen in het plangebied. De gemeente stelt in dit schrijven:

"In onze vergadering van 7 september 2010 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan de oprichting van een ruimte-voor-ruimtetwoning met 500 m² aan bedrijfsruimte aan de Antoniusstraat 47 te Heusden. (...) [Dit] is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008. De ligging van de locatie binnen een bebouwingsconcentratie biedt echter mogelijkheden om door middel van een herziening van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan dit verzoek."

"Volgens de Ontwerpstructuurvisie bebouwingsconcentratie is de locatie Antoniusstraat 47 gelegen in de bebouwingsconcentratie Antoniusstraat. De functionele mogelijkheden voor hergebruik richten zich in de bebouwingsconcentratie op ambachtelijke bedrijven tot maximaal 800 m² en wonen. De aangevraagde herontwikkeling past binnen de gestelde ontwikkelingsvisie en randvoorwaarden (...), mits ook aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Alle bestaande opstallen op het agrarisch bouwblok (...) worden gesloopt met uitzondering van de huidige bedrijfswoning en maximaal 80 m² aan bijgebouwen;
2. De bedrijfsruimte is bedoeld voor ambachtelijke bedrijven in categorie 1 en 2;

3. Het nieuwe gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
4. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.”

Naar aanleiding van dit principeakkoord is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de intensieve veehouderijlocatie aan de Antoniusstraat 47 te Heusden, gemeente Asten. Deze locatie is gelegen in het bebouwingscluster Antoniusstraat. Figuur 1 geeft een overzicht van de ligging van het plangebied op luchtfoto. Daarbij is de planlocatie uit het totaalbeeld gelicht.



Figuur 1: Plangebied in de omgeving.

1.2.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie P, nummer 197. De grootte van het perceel bedraagt 3 hectare, 61 are en 70 centiare. Slechts een gedeelte van het perceel zal worden herontwikkeld.

1.2.3 Juridische status van het plangebied

Op de planlocatie aan de Antoniusstraat 47 te Heusden is het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van de gemeente Asten heeft bij besluit van 7 juli 2009 het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' gewijzigd vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is de planlocatie aangewezen als 'agrarisch - landschappelijke waarden' met de dubbelbestemming 'archeologisch aandachtsgebied' en de aanduidingen 'agrarisch bouwblok' en 'intensieve veehouderij'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

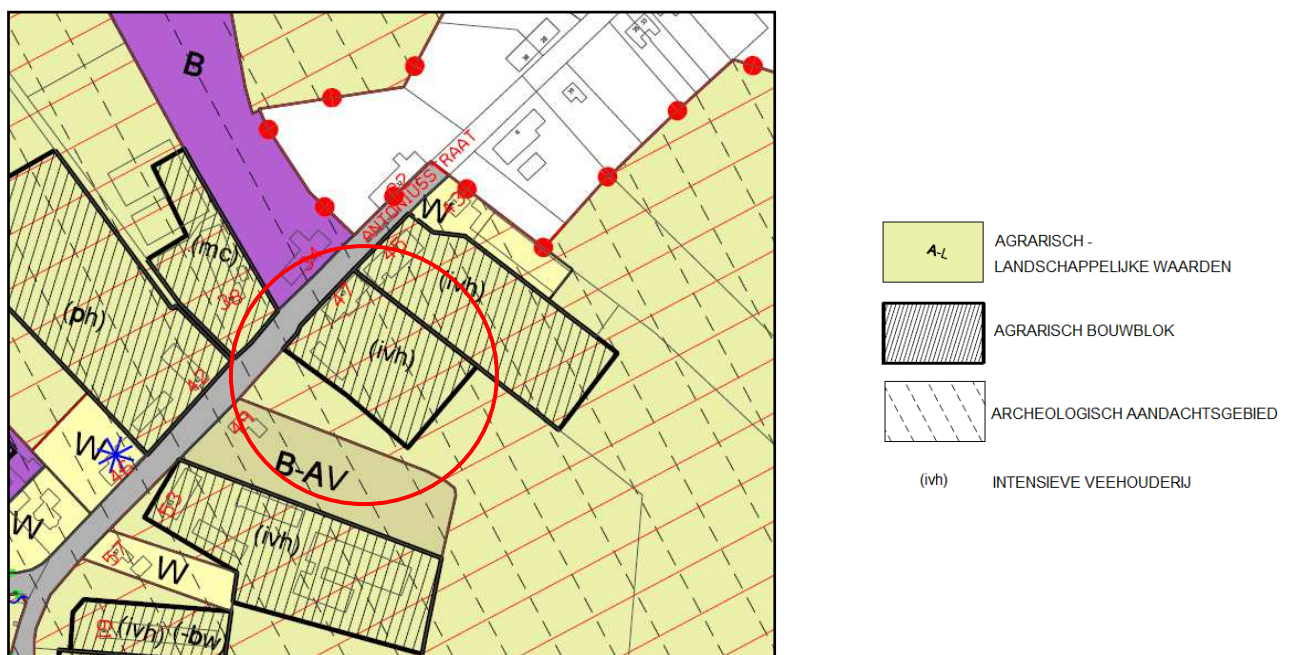
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- nevenactiviteiten;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;

Met betrekking tot de aanduidingen 'agrarisch bouwblok' en 'intensieve veehouderij' is opgenomen:

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bouwblok' op de kaart zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per agrarisch bouwblok is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijkens de aanduiding 'koppelteken' op de kaart sprake is van een gekoppeld bouwblok dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een 'enkel' agrarisch bouwblok van overeenkomstige toepassing.

Op het agrarisch bouwblok mag een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend, voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf- het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de aanduiding op de kaart:

- g: glastuinbouwbedrijf;
- ivh of ivh-gg: intensieve veehouderij;
- ph: paardenhouderij.



Figuur 2: Aanduiding plangebied in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' van de gemeente Asten

Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling in het plangebied binnenplans te regelen. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om een herontwikkeling van de locatie naar een bedrijfslocatie voor ambachtelijke bedrijvigheid met daarbij de oprichting van een bedrijfswoning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte mogelijk te maken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van het gebied waarin het plangebied gelegen is. De ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en functionele structuur worden in dit hoofdstuk beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. Hoofdstuk 4 geeft de planologische verantwoording en randvoorwaarden weer. In hoofdstuk 5 komt de (feitelijke en juridische) planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. Hoofdstuk 6 wordt tenslotte de uitvoeringsparagraaf en de procedure beschreven.

De kern Heusden is gelegen ten zuiden van Asten, oostelijk van de rivier de Aa. Het betreft een aparte ontginning die van Asten wordt gescheiden door de (Voordeldonkse) Broekloop. De ontginning bestond uit een drietal delen: Voorste Heusden, Heusden en Achterste Heusden. Helemaal aan de rand van de cultuurgronden - op de overgang naar het hoogveen van de Peel - lag het gehucht Behelp, dat ook onder Heusden viel. In de naam komt de ongunstige ligging ook naar voren. De naam Heusden gaat overigens ook terug op de ligging, de betekenis is zoveel als "stabiele plek op weke grond". Oorspronkelijk bestond Heusden uit een driesprong tussen de akkers. Door de aanleg van de straatweg van Asten naar Meijel is het zwaartepunt verschoven richting deze weg. Achter de oude wegen zijn nieuwe wegen gelegd die de kern met de kerk aan de doorgaande weg omcirkelen. Door de ontginning van de noordelijke delen van de Peelvenen is de omgeving en daarmee de ontwatering ingrijpend gewijzigd. Het hoogveen is afgegraven en omgezet in landbouwgrond.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied betreft een geknikte, langgerekte kavel die zich uitstrekt vanaf de Antoniusstraat in zuidoostelijke richting naar de Merelweg. De oppervlakte van het perceel bedraagt 3 hectare, 61 are en 70 centiare. Het gehele perceel is thans in landbouwkundig gebruik. De kop van de kavel is thans in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. De locatie is daartoe ook ingericht.

Op de locatie Antoniusstraat 47 is een bedrijfswoning aanwezig. Daarbij zijn in totaal meer dan 835 m² aan stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig. Zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsbebouwing worden ontsloten vanaf de Antoniusstraat. Dat geldt ook voor de achterliggende landbouwgronden, die ontsloten worden via een smal landbouwpad vanaf deze straat. Op het bedrijf zijn de volgende dierenaantallen vergund:

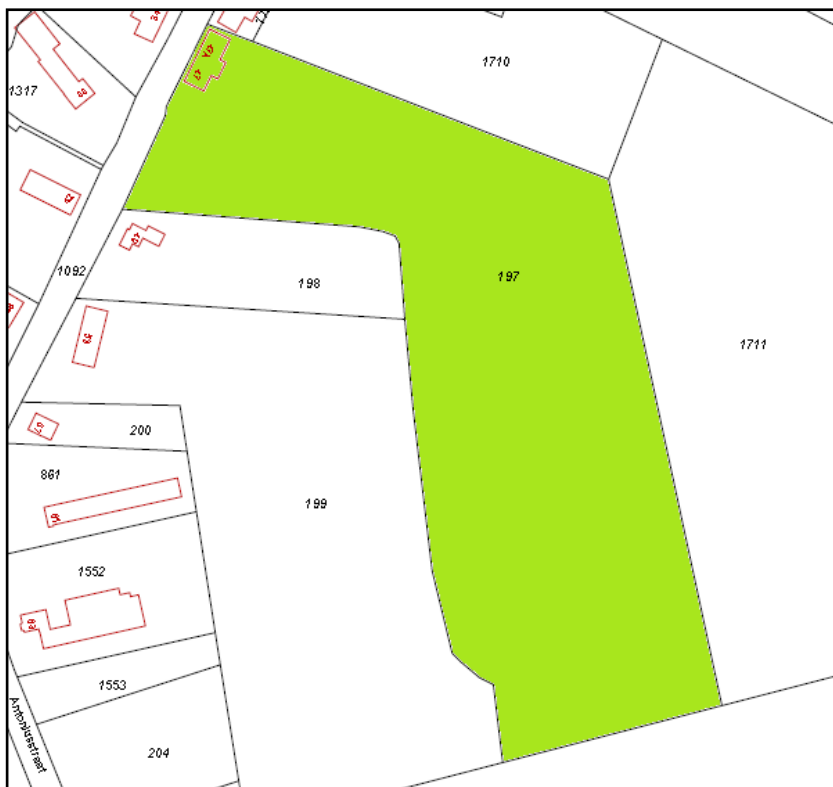
5725 AR, Antoniusstraat 47, HEUSDEN GEM ASTEN

Beschikingsdatum: 26-11-2002
RAV-tabelversie: RAV 2002-2

Stalgroepen		RAV code	2e 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)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.2		bedrijf	4	415	1660	415	18	9545	63
Totale						415	1660	415	18	9545	63

Sluit venster

Figuur 4: Milieuvergunning Antoniusstraat 47 (bron: BVB-bestand)



Figuur 5: De planlocatie betreft het perceel kadastraal bekend als Asten, sectie P, nummer 197.

Zoals gezegd concentreert alle bebouwing zich op de kop van het perceel van circa 3,6 hectare, aan de zijde van de Antoniusstraat. Het woongebouw bestaat uit een langgerekt volume parallel aan de weg gelegen met een zadeldak. Het betreft een oude boerderij van het hallentype (ook wel bekend als langgevelboerderij). De ligging dicht op de weg en de lage langskap zijn kenmerkend voor dergelijke gebouwen. Aan de achterzijde is het hoofdvolume enigszins uitgebouwd onder doortrekking van de kap.



Figuur 6: Bedrijfswoning aan Antoniusstraat 47

De naast het woongebouw gelegen schuren kennen eenzelfde oriëntatie parallel aan de Antoniusstraat. Wel zijn de schuren verder teruggelegen ten opzichte van de straat; nog achter de achtergevelrooilijn van het woongebouw. De schuurgebouwen zijn kenmerkend voor hun utilitaire functie eenvoudig van detaillering. Er is een duidelijk onderscheid in grootte. De meest naar voren gelegen schuur is ongeveer half zo groot als de verder naar achteren gelegen schuur. Zowel de grote als kleine schuur worden gedekt middels een zadeldak met een flauwe dakhelling. De nokrichting is voor beide gebouwen evenwijdig aan de Antoniusstraat.



Figuur 7: Bedrijfsgebouwen op planlocatie

Het erf is functioneel ingericht en aan de voorzijde en rondom de bebouwing voorzien van bestrating. Voor het overige is het erf tuinachtig ingericht. Aan de achterzijde is een tuin aanwezig bij het woonhuis. De stallen kennen geen aparte terreininrichting aan de achterzijde. Buiten de bebouwing op de kop en de hieraan gekoppelde terreininrichting is de rest van de kavel in gebruik als landbouwgrond, zonder enige verdere landschapselementen. Het betreft een open onbeplante strook gelegen tussen andere stukken landbouwgrond. Het perceel maakt deel uit van de oude akker van Heusden.



Figuur 8: Foto plangebied

2.2 Functionele structuur

De kern van het dorp Heusden is gelegen rondom het Vorstermansplein aan de kruising van de oude straatweg (Voorste Heusden / Meijelseweg) met de oude ontginningsas (Antoniusstraat / Patrijsweg). De oude kern lag op de driesprong Antoniusstraat / Heistraat. De oude wegen en paden ('t Hoekske, Heikamperweg en Slobeendweg) zijn aangevuld met een radiale structuur van planmatig aangelegde nieuwe straten met het Vorstermansplein als denkbeeldig middelpunt. Hierdoor is een concentrische structuur ontstaan met enkele lange radialen. Langs deze radialen zijn lintbebouwingen ontstaan. De Antoniusstraat is een dergelijke radiaal.

De lintbebouwing wordt binnen de dorpskern en nabij de Heistraat gedomineerd door woonbebouwing. Later verschuift dit naar agrarische bebouwing gedomineerd door grote schuren en andere bedrijfsbebouwing, met hieraan in maat en schaal ondergeschikte woonbebouwing. De lintbebouwing is onvolledig; er zijn gaten tussen de bebouwing aanwezig waardoor enige zichtrelatie met de achterliggende landbouwgronden mogelijk is. De lintbebouwing lost op bij de Waardjesweg. De bebouwing van het gehucht Behelp is nog steeds losgelegen van de kern van Heusden. De Antoniusweg is de belangrijkste verbinding tussen de verspreide bebouwing rondom Behelp en Heusden. De straat heeft verder geen doorgaande functie. Oostelijk van de oude straatweg is een nieuwe provinciale weg aangelegd die aansluit op de snelwegafslag Asten nabij Ommel. Deze weg heeft de functie van belangrijkste doorgaande verbinding naar Meijel overgenomen van de oude straatweg (de Meijelseweg).

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

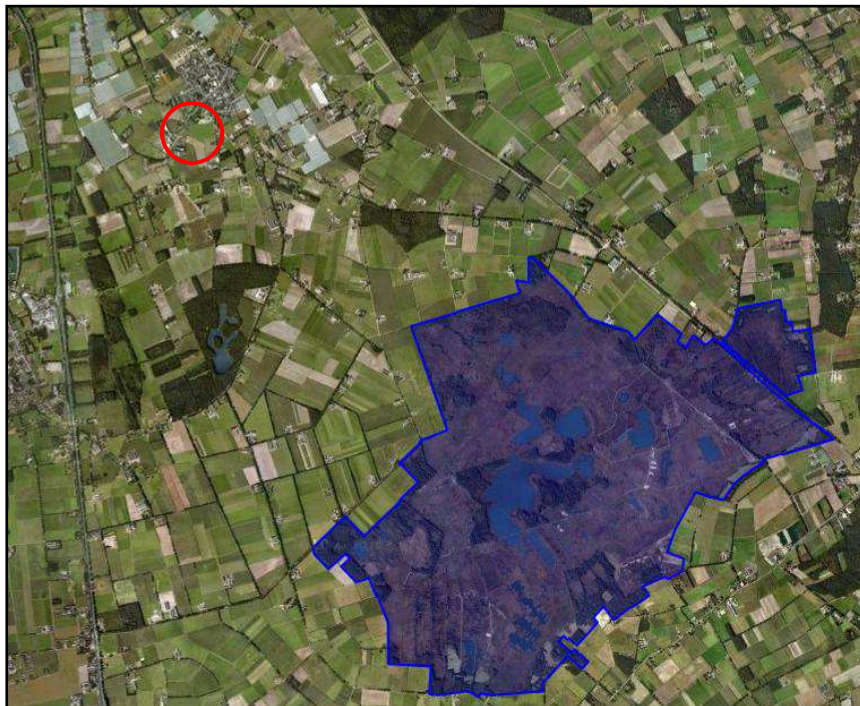
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke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

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Natuurbeleidsplan

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden weer.



Figuur 9: Ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

De geplande ontwikkelingen in het plangebied zullen geen invloed hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De reden hiervoor is dat het dichtstbijzijnde richtlijngebied op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied is gelegen. Door deze grote afstanden is de invloed van de kleinschalige ontwikkelingen aan de Antoniusstraat op deze gebieden te verwaarlozen. Dit is te meer zo omdat de herontwikkeling samenhangt met de sanering van het intensieve veehouderijbedrijf, wat een positieve ontwikkeling is ten opzichte van richtlijngebieden. De ammoniakdepositie neemt bij de sanering van het bedrijf af.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven.

Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven.

In het kader van het thema 'Economie' is aan gegeven dat een breed en gezond MKB in het landelijk gebied van groot belang is voor een economisch vitaal en leefbaar landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een economisch vitaal en leefbaar landelijk gebied en sluit derhalve aan op de visie uit het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.3 Verordening ruimte 2012

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 11 mei 2012. Deze Verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

De Verordening ruimte bevat met name de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling.

3.2.3.1 Aanduidingen in Verordening ruimte

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'

Het stedelijk gebied van de kern Heusden is ten noorden van de het plangebied gelegen. Het plangebied is evenmin gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

Het plangebied is gelegen binnen een extensiveringsgebied. Een extensiveringsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. De planlocatie aan de Antoniusstraat 47 is geen duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Herontwikkeling van de locatie in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte naar een bedrijfslocatie voor ambachtelijke bedrijvigheid met daarbij de oprichting van een bedrijfswoning en de daarmee gepaard gaande sanering van de intensieve veehouderij van initiatiefnemer is dan ook passend binnen het beleid zoals geformuleerd in het reconstructieplan De Peel. De ligging in een bebouwingsconcentratie biedt mogelijkheden voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in agrarisch gebied. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen die de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen en de vestiging van niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen binnen agrarisch gebied onder voorwaarden toestaan.

Het plangebied kent geen nadere aanduiding in het kader van 'Water', 'Natuur en Landschap' en 'Cultuurhistorie'.

3.2.3.2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een locatie waar thans een intensieve veehouderij met een agrarisch bouwvlak aanwezig is. De herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Uit onderhavige toelichting blijkt dat de herontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de in het plan begrepen gronden en de naast omgeving. Het plangebied is gelegen in een gemengde omgeving binnen een bebouwingsconcentratie. De aanwezige functies in de omgeving zijn divers. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is passend binnen de gemengde omgeving. De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De concept 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de Verordening ruimte is bepaald dat het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' niet van toepassing is op Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen. Het te ontwikkelen bedrijfsgebouw dient wel te voldoen aan dit principe. In samenhang met de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 500 m² worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt met een oppervlakte van 835 m². Ook wordt de milieuvergunning van de intensieve veehouderij ingetrokken. Daarnaast worden een tweetal landschapselementen aangelegd met een totale oppervlakte van circa 345 m². Deze landschapselementen zijn op de verbeelding ook als zodanig aangeduid en in de regels verankerd. Middels voornoemde maatregelen wordt voldaan aan de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering.

3.2.3.3 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De beoogde herontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Middels artikel 11.2 biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- binnen een groenblauwe mantel of agrarisch gebied;

- mag niet zijn gelegen in een 'Landbouw Ontwikkelingsgebied' (LOG) of vestigingsgebied Glastuinbouw.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Antoniusstraat'. Tevens is het plangebied in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in agrarisch gebied en is het plangebied niet gelegen in een LOG of vestigingsgebied. Het initiatief voldoet aan artikel 11.2 van de Verordening ruimte. Ten behoeve van de bouw van de bedrijfswoning wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte ingezet. Aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie dient een passende andere bestemming te worden toegekend. Aan de voormalige bedrijfswoning wordt een woonbestemming toegekend.

In de Verordening ruimte is aangegeven dat de oprichting van een bedrijfswoning niet het gevolg mag zijn van een eerder aanwezige, doch afgestoten bedrijfswoning. De op te richten bedrijfswoning is echter slechts bestemd als bedrijfswoning, maar de woning wordt ontwikkeld in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De grondslag voor oprichting van de woning betreft derhalve toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan gaat de bedrijfswoning bewonen en zal het bedrijfsgebouw gaan exploiteren als bedrijfsverzamelgebouw. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor het houden van toezicht op (het gebruik van) het bedrijfsverzamelgebouw.

Ter plaatse van de oprichting van de bedrijfswoning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt aan de locatie wordt conform artikel 11.6 van de Verordening ruimte een bedrijfsbestemming voor ambachtelijke bedrijvigheid aan de locatie toegekend. Artikel 11.6 stelt regels voor de vestiging en uitbreiding van niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel en agrarisch gebied. Zo dienen bedrijven te behoren tot de milieucategorie 1 of 2 en mag de bestemmingsvlakgrootte ten hoogste 5.000 m² bedragen. Daarnaast dient de beoogde ontwikkeling niet te leiden tot een voorziening met een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of tot een detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m². De beoogde herontwikkeling is passend binnen deze regels.

3.2.4 Regeling Ruimte voor Ruimte

Onderhavig bestemmingsplan heeft onder andere betrekking op de ontwikkeling van een woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt daarbij aangekocht. De te slopen stallen binnen het plangebied worden gesloopt ter compensatie van de oprichting van het bedrijfsgebouw.

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door –in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied- de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Aangetoond moet worden dat milieuwinst plaatsvindt. De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. In deze paragraaf wordt de voorstane herontwikkeling getoetst aan de regeling Ruimte voor Ruimte. In onderhavige toetsing is uitgegaan van aankoop van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het certificaat Bouwtitel als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden. Het is echter ook mogelijk een contingent te betrekken van een stoppende agrariër binnen de gemeente Asten waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Indien initiatiefnemer bij een particulier een bouwtitel aankoopt, zal dit bewijsstukendossier hiervan als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd worden.

De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavig initiatief:

1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.

Ten behoeve van de bouw van de bedrijfswoning zal een bouwtitel van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte betrokken worden. Hierdoor is zeker gesteld dat voor het woningbouwcontingent voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

2. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint 'Antoniusstraat' in de kern Heusden. De realisatie van de betreffende bedrijfswoning wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.

3. De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De bouw van de bedrijfswoning past binnen de ruimtelijke structuur. De woningen in de omgeving zijn ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.

4. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.

De groene hoofdstructuur is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte komen te vervallen.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

Ter plaatse is een hoge- of middelhoge indicatieve archeologische waarde aanwezig. Aan het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend zodat gewaarborgd is dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Tevens is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zoveel mogelijk verbeterd.

6. **Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden (Pact van Brakkenstein, maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.**

De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangen samen met de sloop van 1.000 m² stallen en de intrekking van milieurechten.

7. **De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.**

Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van omliggende bedrijven. De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat op de planlocatie.

8. **Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.**

De nieuw op te richten bedrijfswooning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving.

9. **De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.**

De bouwtitel ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning zal worden betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte en dat dus geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn.

10. **Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten (tenminste 3.500 kg fosfaat) van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.**

De bouwtitel ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning zal worden betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldoende sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en milieuwinst heeft plaatsgevonden.

11. **Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.**

De bouwtitel ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning zal worden betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en een passende andere bestemming wordt toegekend.

12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zeker is dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

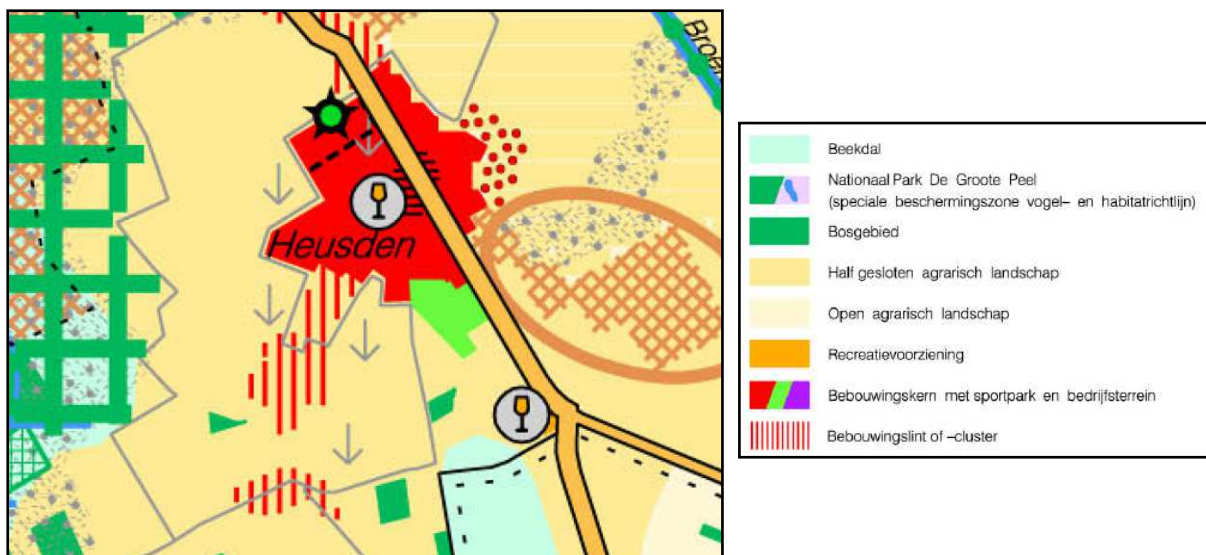
3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Toekomstvisie 'De Avance'

In 'De Avance' heeft de gemeente Asten haar toekomstvisie op de gemeente gegeven. Deze toekomstvisie vormt het kader voor beslissingen van de gemeenteraad van Asten. Ook voor de dagelijkse beleidsvoering is deze visie het toetsingskader. Initiatieven en aanvragen worden getoetst aan de ontwikkelingsrichting die in de toekomstvisie is neergelegd.

Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld legt met de structuur- en strategiekaart de waarden vast die sturend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Asten. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld begrenst daarmee de mogelijkheden voor de toekomstige ruimtelijke ordening in de gemeente.

De strategiekaart geeft de ontwikkelingsmogelijkheden op de lange termijn weer. Het geeft een dynamisch beeld van strategieën voor behoud, herstel en herontwikkeling van de aangegeven kwaliteiten en de toevoeging van nieuwe kwaliteiten. Samen vormen zij het wensbeeld voor de lange termijn (30 jaar).



Figuur 13: Uitsnede strategiekaart 'De Avance'

Het plangebied is op de strategiekaart aangeduid als 'bebouwingslint of -cluster'. Op grond van de regeling Ruimte voor Ruimte is een ontwikkeling naar woningbouw mogelijk in een bebouwingsconcentratie of kernrandzone.

Binnen de gekozen opzet van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld hoeft bij toetsing slechts het betreffende gebiedstype en de bijbehorende koers geraadpleegd te worden. Het plangebied is gelegen in een 'half gesloten agrarisch landschap'. Het 'half gesloten agrarische landschap' kenmerkt zich door de jarenlange invloed die de mens heeft gehad op dit gebied. Deze invloed heeft zijn sporen achtergelaten in de vorm van historische bebouwingslinten- en clusters, oude akkercomplexen met een bolle ligging en agrarische gronden met een verfijnd verkavelingspatroon. Deze cultuurhistorische en landschappelijke waarden koestert de gemeente Asten, zonder de ontwikkeling in het gebied tot een stilstand te roepen. Het 'half gesloten agrarische landschap' biedt volop kansen voor verdere agrarische en stedelijke ontwikkeling.

De volgende deelstrategieën voor het 'half gesloten agrarisch landschap' onderbouwen de sanering van de intensieve veehouderij van initiatiefnemer en de herontwikkeling van de locatie naar kleinschalige woningbouwlocatie:

- Nabij de kwetsbare gebieden op het gebied van water, natuur en landschap, bij en in cultuurhistorisch waardevolle gebieden en bij kernen en bebouwingszones, dient extensivering van de landbouw plaats te vinden.
- De ontwikkeling van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen, maar ook Ruimte voor Ruimte woningen kunnen een bijdrage leveren aan de versterking van het landschapsbeeld van het 'half gesloten landschap'.

Onderhavig plan is passend binnen het beleid zoals weergegeven in de toekomstvisie van de gemeente Asten, 'De Avance', met betrekking tot 'bebouwingslinten- en clusters' en het 'half gesloten agrarisch landschap' waarin het plangebied gelegen is.

3.3.2 Woonvisie 2010 t/m 2019

De gemeente Asten is haar woonbeleid aan het actualiseren. Dit heeft geleid tot een nieuwe gemeentelijke Woonvisie. In deze visie is het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Asten voor de komende 10 jaar vastgelegd. De Woonvisie biedt belangrijke handvatten om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente. De gemeente heeft de ambitie in de komende jaren de positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen te behouden en waar mogelijk te versterken. Met de Woonvisie heeft de gemeente een goede basis om concrete woonprojecten op te pakken. Het geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente.

In de Woonvisie wordt als middel om de positie als aantrekkelijke woongemeente te behouden en mogelijk te versterken, ruimte voor differentiatie en participatie genoemd. Het aanbieden van gevarieerde woonmilieus en woonvormen moet de inwoners meer mogelijkheden bieden om in de huidige wijk of kern naar eigen wens te wonen. Daarvoor wil de gemeente ruimte bieden voor wensen en initiatieven van inwoners. Onderhavig Ruimte voor Ruimte initiatief is een voorbeeld van een particulier gedifferentieerd initiatief.

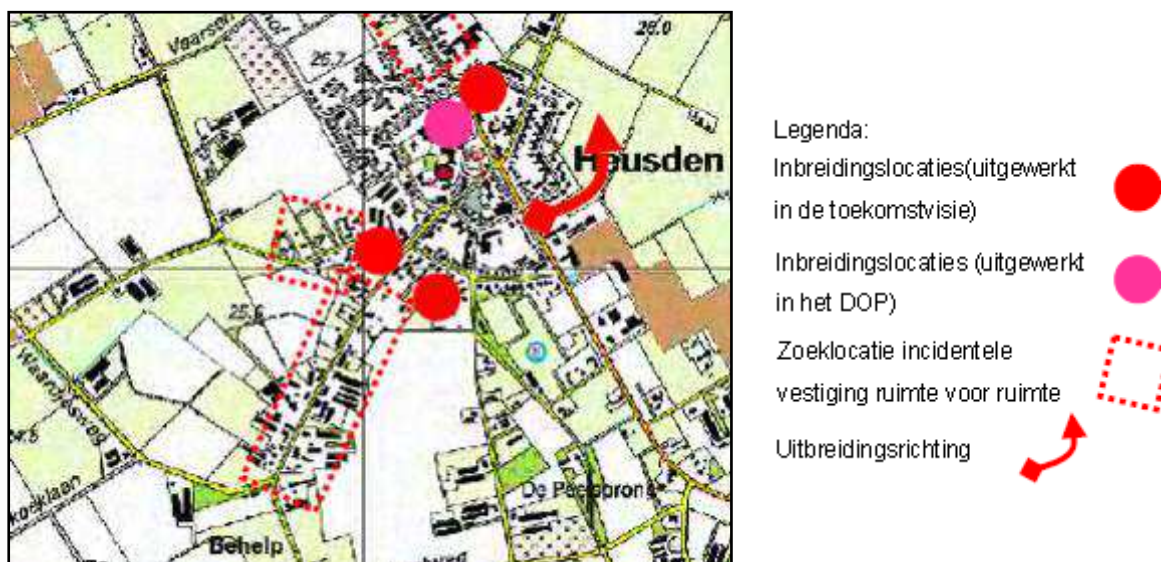
Om doorstroming te bevorderen en Heusden levendig te houden moet worden ingezet op een breed pakket aan woningen. De te ontwikkelen woning aan de Antoniusstraat zal, conform het straatbeeld, zeer ruim van opzet zijn. De woning is daardoor zeer geschikt als doorstroomwoning voor gezinnen. De woning biedt daarnaast de mogelijkheid gelijkvloers te wonen en is daardoor tevens geschikt voor senioren.

De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is passend binnen de Woonvisie. Zo wordt door de ontwikkeling van de bedrijfswoning aan de Antoniusstraat bijgedragen aan het behoud van een vitale kern. Daarnaast valt de Ruimte voor Ruimte woning niet binnen het woningbouwprogramma zodat tevens voldoende woningbouw voor doelgroepen zoals starters plaats kan vinden.

3.3.3 iDOP Heusden

Het integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Heusden heeft tot doel om op de middellange termijn vast te leggen welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om de kern Heusden sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden. Essentieel hiervoor is de realisatie van nieuwe woningen.

In het iDOP Heusden is over het bebouwingslint Antoniusstraat opgenomen dat de Ruimte voor Ruimte regeling daar goed ingezet kan worden. Het plangebied is derhalve opgenomen als 'zoeklocatie incidentele vestiging ruimte voor ruimte'.



Figuur 14: Potentiële woningbouwlocaties Heusden

Daarbij dient wel te worden voldaan aan een aantal randvoorwaarden zoals het behoud van de groene uitstraling aan de straatzijde door een minimaal oppervlak aan verharding in de voortuin en het behoud van de samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld.

Tevens wordt aangegeven dat nieuwe functies aan het bebouwingslint mogelijk zijn. Belangrijk daarbij is de instandhouding van het beeld en de sfeer in dit landelijk groene lint. Nieuwe economische dragers dienen zich te beperken tot de achterzijde van de percelen.

Herontwikkeling van de locatie aan de Antoniusstraat waarbij de Ruimte voor Ruimte bedrijfswoning aansluit op de bestaande woningen aan de Antoniusstraat en het bedrijfsgebouw gesitueerd is aan de achterzijde van het perceel, is passend binnen de visie op het bebouwingslint Antoniusstraat in het iDOP Heusden.

3.3.4 Economisch Actieprogramma Asten Someren

Het 'Economisch Actieprogramma Asten Someren' is een toekomstvisie op de economische situatie van de gemeenten Asten en Someren in het jaar 2020. Om de beoogde ambities te bereiken is een aantal doelstellingen en actiepunten geformuleerd. In samenspraak met beide gemeenten is een aantal thema's benoemd waarbinnen de actiepunten geformuleerd worden. Deze vier thema's zijn:

- Economische dragers;
- Toerisme-Recreatie en Zorg;
- Bedrijventerreinen;
- Organisatie Economische Zaken.

De hoofddoelstelling van het thema 'bedrijventerreinen' is het bieden van een gevarieerd en voldoende aanbod van geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de verschillende ontwikkelstadia. Een doelstelling behorende tot dit thema luidt 'Ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties'. Met betrekking tot deze doelstelling is het volgende geformuleerd:

Om te kunnen (blijven) voldoen aan de vraag naar ruimte voor economische activiteit, moet er een min of meer continu aanbod van bedrijfslocaties zijn. Binnen Asten en Someren liggen hiervoor diverse meer en minder concrete plannen. Het is zaak deze voortvarend op te pakken. Binnen de bepalingen van het streekplan en regionaal structuurplan zijn de vrijheidsgraden voor Asten en Someren om op eigen initiatief nieuwe terreinen te creëren vastgelegd.

Om tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte van kleinere bedrijven (starters en doorstarters) verdient het aanbeveling om in het ontwerp van nieuwe woongebieden rekening te houden met combinaties van wonen en werken, bijvoorbeeld via praktijk- en kantoorruimtes of ruimere garages. Overgangsgebieden tussen bedrijfslocaties en woongebieden zijn hiervoor het meest geschikt.

De hoofddoelstelling van het thema 'Organisatie Economische Zaken' is het bieden van een transparant en resultaatgericht kader voor het beleidsveld Economische Zaken. Daarbij is onder andere de doelstelling 'Stimuleren en faciliteren van ondernemerschap' geformuleerd. Met betrekking tot deze doelstelling is het volgende opgenomen in het 'Economisch Actieprogramma Asten Someren'.

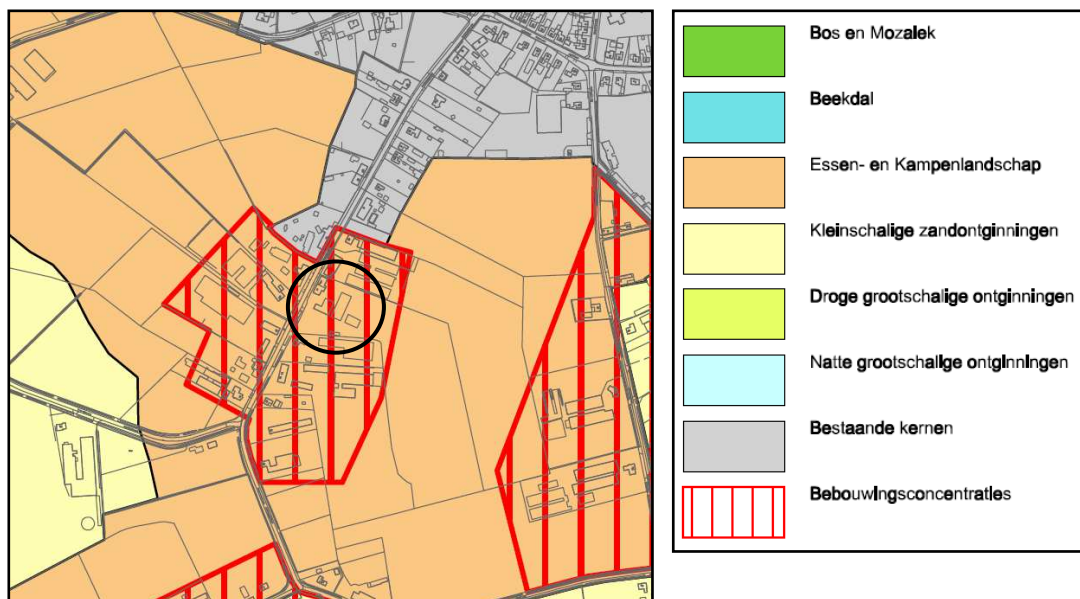
Getuige het hoge aantal startende bedrijven in Asten en Someren ligt er een belangrijke taak om deze economische dynamiek te blijven faciliteren en waar nodig te registreren. Dit betekent in de eerste plaats de zorg voor voldoende bedrijventerreinen en aanbod van kantoorlocaties. Daarnaast gaat het om voldoende ruimte voor kleinschalige initiatieven (starters, doorgroeiers). Dit kan aan huis, door middel van combinaties van wonen en werken, een ontwikkeling waarmee bij het formuleren van woningbouwplannen rekening kan worden gehouden. Het kan ook bijvoorbeeld in bedrijfsverzamelgebouwen. Stimuleren en faciliteren van ondernemerschap betekent ook het zoeken naar maatwerkoplossingen voor bedrijven die, al dan niet als gevolg van een doorgroei, op hun huidige locatie in de knel (zijn) komen te zitten. Dit geldt zowel voor bedrijven in de hoofdkern, in de nevenkernen als in het buitengebied.

Tenslotte is ook vanuit het gezichtspunt ondernemerschap een duidelijke visie op de ontwikkelingen in het buitengebied noodzakelijk. Zo zouden bepaalde vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen prima kunnen dienen als (broed)plaats voor nieuwe economische dragers op het platteland. Hetzelfde geldt voor initiatieven in de kleinere kernen en de kernrandzones. Het gericht (en beheerst) stimuleren en faciliteren van (nieuwe) economische activiteiten buiten de hoofdkern draagt bij aan de economische vitaliteit en leefbaarheid van de nevenkernen en van het platteland. Dit laatste is één van de doelstellingen van de reconstructie.

Uit het 'Economisch Actieplan Asten Someren' blijkt dat herontwikkeling van de locatie aan de Antoniusstraat te Heusden van agrarische locatie naar een bedrijfslocatie met een Ruimte voor Ruimte bedrijfswoning en daarbij een bedrijfsgebouw voor ambachtelijke bedrijvigheid positief bijdraagt aan het economisch klimaat van kleinere bedrijven in de gemeente Asten. Middels de herontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de ruimtebehoefte van kleinere bedrijven door het bieden van een combinatie van wonen en werken. Een gemengde bebouwingsconcentratie zoals de Antoniusstraat, behorende tot de kern Heusden, is uitermate geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

3.3.5 Structuurvisie Bebouwingsconcentraties

Op 14 december 2010 heeft de gemeente Asten de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het bereiken van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Deze structuurvisie koppelt de realisatie van landschappelijke kwaliteit aan 'rode' ontwikkelingen en vormt zo het instrument voor het bereiken van de doelstelling. In de Structuurvisie is het plangebied aan de Antoniusstraat 47 te Heusden aangeduid als gelegen in een bebouwingsconcentratie. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.



Figuur 15: Aanduiding plangebied als gelegen in een bebouwingsconcentratie in de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties'

In de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' is de ruimtelijke en functionele structuur van de bebouwingsconcentratie 'Antoniusstraat' opgenomen. Deze ruimtelijke en functionele structuur is hieronder opgenomen:

De bebouwingscluster Antoniusstraat is onderdeel van een langgerekt lint en staat ook wel bekend als Achterste Heusden. Aan de west- en oostzijde van de bebouwingslint liggen grote open akkergronden. In de kern wordt de straat begeleid met een bomenlaan, daarbuiten ontbreekt de bomenlaan, maar geven de groene erven een landelijke uitstraling. De bebouwingscluster heeft een gesloten karakter door de beplanting en vele bebouwing op de bouwblokken.

De diversiteit aan bebouwing is groot; van kleinschalige woningen aan de voorzijde tot grote agrarische opstallen aan de achterzijde. Enkele gebouwen zijn cultuurhistorisch waardevol. Vanuit de cluster is op enkele plekken zicht op het achterliggende open landschap.

Bij de Antoniusstraat is vanuit het dorp naar het buitengebied een sterke overgang aanwezig. De noordzijde van de straat bestaat vooral uit woonfuncties met enkele niet agrarische bedrijvigheid, waaronder een bedrijf in hypotheek en verzekeringen. In het zuidelijke gedeelte wordt het cluster steeds minder dicht, maar neemt de hoeveelheid aan van 'agrarische' bedrijven toe. Enkele hiervan zijn verwant aan de agrarische sector. Het gaat hierbij om een grondverzetbedrijf en een loonwerkerbedrijf. De geurhindercontouren van de veehouderijbedrijven beslaan grote delen van de cluster.

Vervolgens komen in de Structuurvisie bebouwingsconcentraties de kansen en knelpunten en komt de visie op de bebouwingsconcentratie aan de orde. In de Structuurvisie bebouwingsconcentraties staat opgenomen:

Voor de ruimtelijke kwaliteit liggen er kansen bij het beter landschappelijk inpassen van enkele bouwblokken zoals de buitenopslag ten zuiden van de bebouwingscluster dat open in het landschap ligt. De agrarische bedrijven vormen een belemmering bij eventuele functieverandering naar geurgevoelige functies.

Voor een aantal bouwblokken is het wenselijk de erven beter landschappelijk in te passen, middels kleinschalige landschapselementen. Verdichting van het oude bebouwingslint is onder strikte eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige situering en maatvoering denkbaar. Relatie met het open landschap mag niet substantieel worden aangetast. De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich met name op vormen van dienstverlening en ambachtelijke bedrijven en daarnaast op wonen in lage dichtheid.

Navolgende figuur geeft een beeld van de visie op de bebouwingsconcentratie 'Antoniusstraat' uit de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' weer.



Figuur 16: Visie op bebouwingsconcentratie 'Antoniusstraat' uit de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties'

De achterzijde van het plangebied is aangeduid als 'waardevolle open ruimte'. Een waardevolle open ruimte is een veelal alzijdig begrensde landschappelijke eenheid waarbij de samenhang tussen de open ruimte en het groene landschapskader, dan wel de insluiting door erven, beeldbepalend is. Deze waardevolle ruimte mag niet worden bebouwd en de gemeente stelt extra kwaliteitseisen aan de randen. Derhalve zal de achterzijde van het perceel ingepast worden in het landschap. Deze landschappelijke inpassing zal bestaan uit een 6 meter brede houtsingel, bestaande uit inheemse soorten.

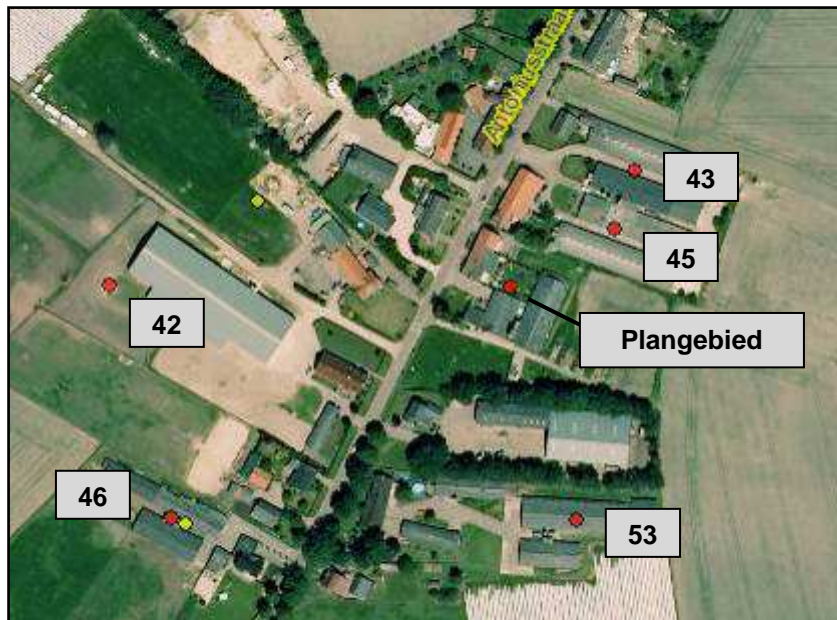
4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

In de nabijheid van het plangebied zijn vijf intensieve veehouderijen gelegen, te weten:

- Antoniusstraat 42;
- Antoniusstraat 43;
- Antoniusstraat 45;
- Antoniusstraat 46;
- Antoniusstraat 53.



Figuur 17: Veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie. Omgekeerd mag de beoogde woning de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren.

4.1.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. In de Wgv is de volgende definitie van het begrip 'geurgevoelig object' opgenomen:

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

De op te richten Ruimte voor Ruimte woning is derhalve aan te merken als 'geurgevoelig object'. Het beoogde bedrijfsgebouw voor ambachtelijke bedrijvigheid aan de Antoniusstraat 47 zal gebruikt gaan worden voor het onderbrengen van bijvoorbeeld een stukadoorsbedrijf, klussenbedrijf, een loodgieter of een ander dergelijk bedrijf. Dergelijke ambachtelijke bedrijven voeren hun werkzaamheden niet uit op de bedrijfslocatie, maar hebben daar enkel hun (statische) opslag. Aangezien de werkzaamheden elders worden uitgevoerd en er dus op zeer beperkt schaal sprake is van menselijk verblijf op de locatie aan de Antoniusstraat, kan het op te richten bedrijfsgebouw aangemerkt worden als een niet-geurgevoelig object. Het beoogde bedrijfsgebouw voor ambachtelijke bedrijvigheid is derhalve in de beoordeling van de beoogde herontwikkeling in het kader van geurhinder niet meegenomen.

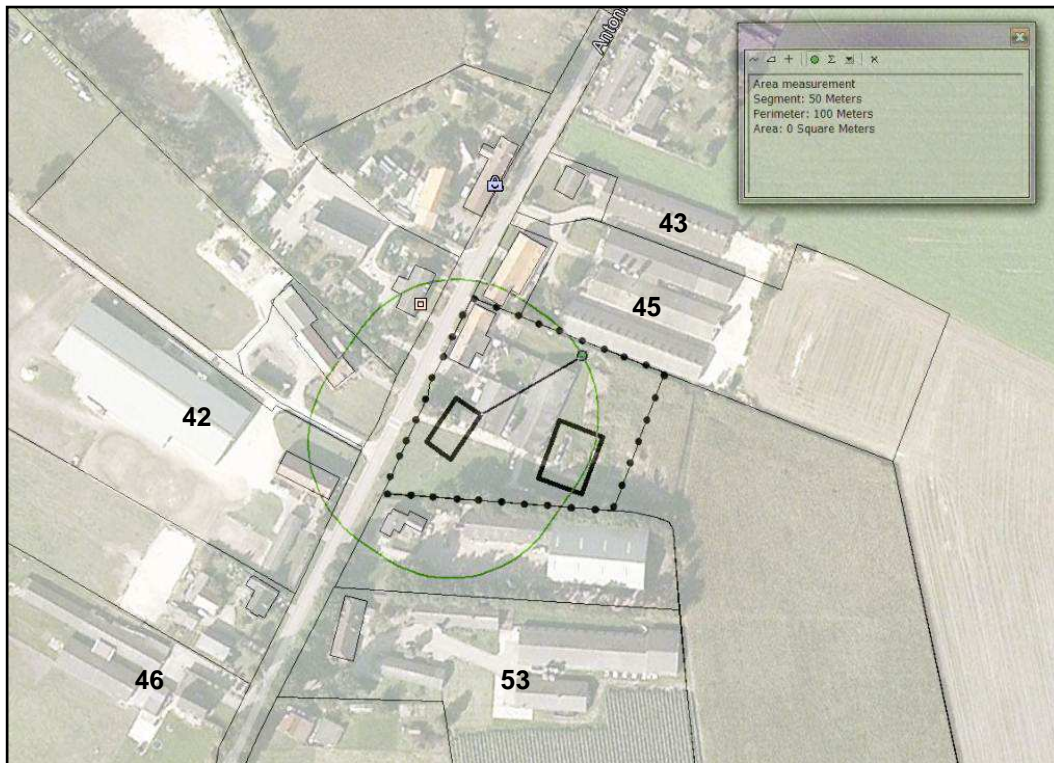
De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Ter plaatse van het plangebied geldt derhalve een norm van $14 \text{ oue}/\text{m}^3$.

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is tevens in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van een veehouderij, op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

In de Regeling geurhinder en veehouderij zijn geuremissiefactoren vastgesteld, evenals de minimumafstanden voor pelsdieren en de wijze van omrekening naar geurbelasting en afstandsbepaling wordt hierin beschreven. In de Regeling geurhinder en veehouderij is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelige object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt.

De op te richten bedrijfswoning aan de Antoniusstraat is gelegen op een afstand van minimaal 50 meter van de emissiepunten van de omliggende veehouderijen (zie navolgende figuren). Herontwikkeling van de planlocatie naar woningbouwlocatie is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

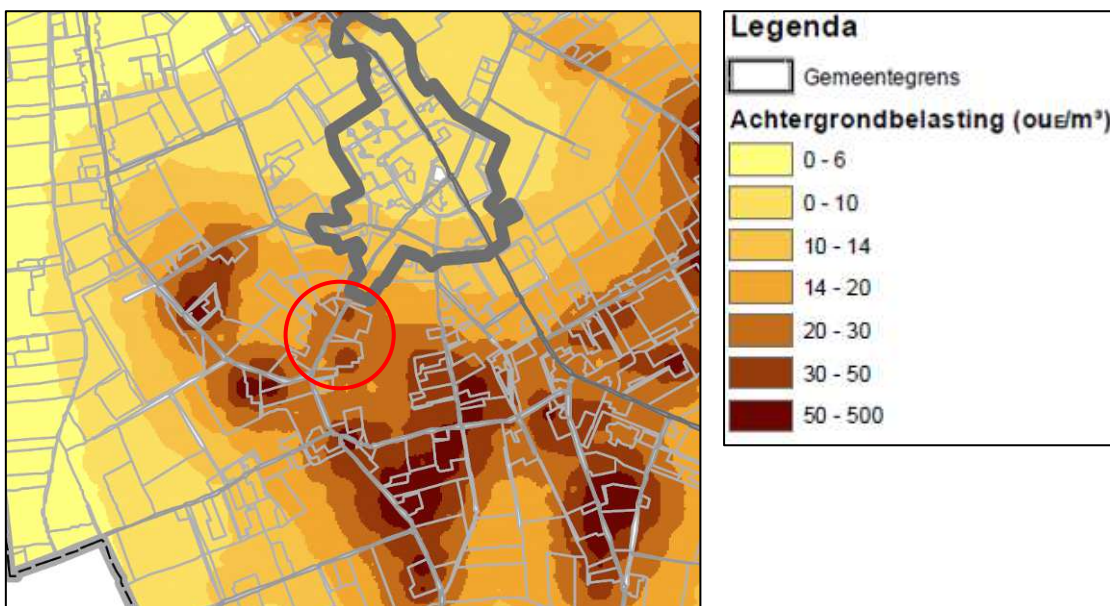
De bedrijfswoning aan Antoniusstraat 47 zal worden omgezet in een burgerwoning. Ten aanzien van de bedrijfswoning dient thans een vaste afstand tussen de omliggende veehouderijen en de bedrijfswoning te worden gehanteerd van 50 meter. Ten aanzien van voormalige agrarische bedrijfswoningen die op na 19 maart 2000 zijn opgehouden deel uit te maken van een intensieve veehouderij, dient tevens een afstand van 50 meter te worden gehanteerd. Het beschermingsniveau van de (voormalige) bedrijfswoning aan Antoniusstraat 47 wijzigt door de beoogde herontwikkeling derhalve niet en staat deze dan ook niet in de weg.



Figuur 18: Zone van 50 meter geprojecteerd op luchtfoto en verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008'

4.1.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat. In navolgende figuur is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 19: Achtergrondbelasting

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 20-30 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting tussen de 20 en 30 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 20% - 26%. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is tevens bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 20% - 26% sprake is van een slecht woon- en leefklimaat. Bij de bepaling van de achtergrondbelasting is de geuremissie uit het te saneren bedrijf aan de Antoniusstraat 47 meegenomen in de berekening. Het leefklimaat ter plaatse van het plangebied zal als gevolg van de sanering van de intensieve veehouderij aan de Antoniusstraat 47 verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat na herontwikkeling van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied aan Antoniusstraat 47 mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Door burger- en bedrijfswoningen gelegen in de directe nabijheid van de intensieve veehouderijen worden deze reeds belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Herontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie heeft geen verdere belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven tot gevolg.

4.2 Bodem

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen zal een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 worden uitgevoerd. De doelstelling van het bodemonderzoek is om na te gaan of op deze locatie sprake is van een verontreiniging van de bodem.

4.3 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. De locatie bevindt zich in een zone waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Derhalve worden er geen eisen gesteld aan de geluidbelasting en zal geen nader onderzoek naar het wegverkeerslawaai worden uitgevoerd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

4.4.2 Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de concentraties fijn stof en/of NO₂ in de lucht als de 3% grens niet wordt overschreden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' een project altijd NIBM is. Er zijn alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden en mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

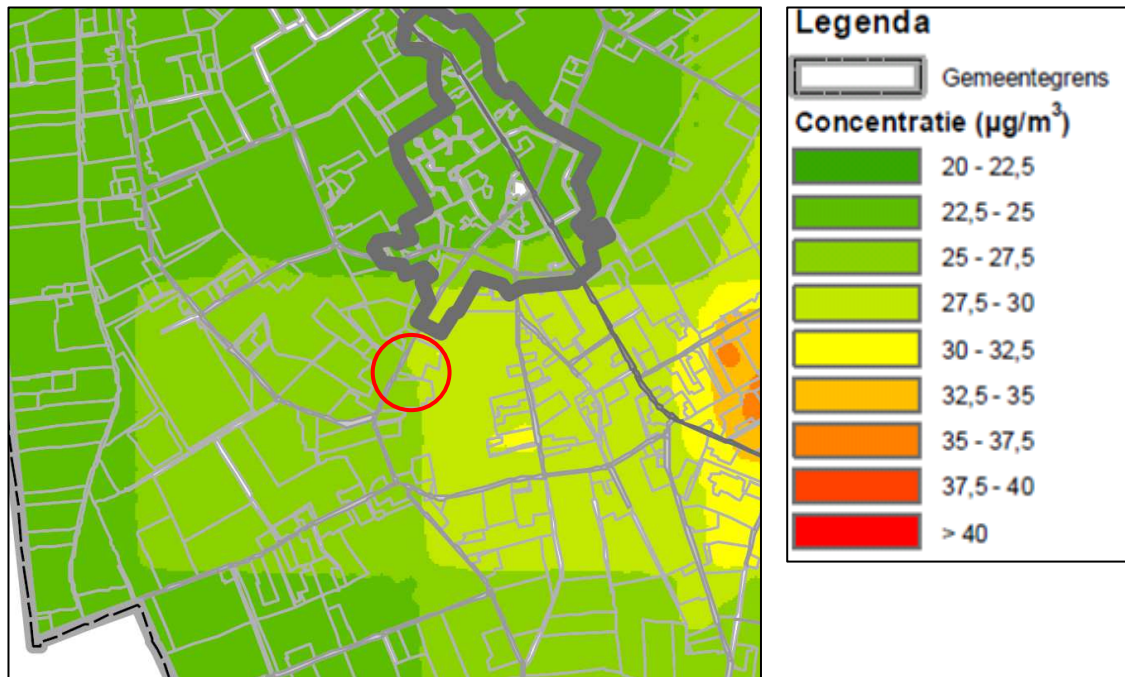
Voor kantoorlocaties gelden de volgende NIBM-grenzen:

- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg.
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de oprichting van één woning en een bedrijfsverzamelgebouw met een oppervlakte 500 m², met een goothoogte van 5,5 meter en een nokhoogte van 10 meter mogelijk. Het aantal woningen dat gebouwd wordt, zal derhalve de NIBM-grenzen zoals aangeven in bijlage 3A van de Regeling NIBM niet overschrijden. In het bedrijfsgebouw is ambachtelijk bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Gezien de aard van de bedrijvigheid zal het aantal transportbewegingen niet meer bedragen dan bij een kantorencomplex van 100.000 m². Gesteld kan worden dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4.3 Luchtkwaliteit omgeving

In Nederland zijn een aantal plekken waar de achtergrondconcentratie fijnstof boven de wettelijke norm zit. Het gaat onder andere om de gemeente Asten. Volgens EU-normen mag de daggemiddelde concentratie niet meer dan 35 dagen per jaar hoger zijn dan 50 µg/m³. Voor het jaargemiddelde geldt een norm van 40 µg/m³. Uit navolgende figuur blijkt dat de concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied 25 – 30 µg/m³ bedraagt. De concentratie fijnstof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane normen van 40 µg/m³ en 50 µg/m³. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof geen bezwaar.



Figuur 20: Concentratie fijnstof

4.5 Milieuzonering en bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verkleind indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. De omgeving van het plangebied is te bestempelen als gemengd gebied.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de vestiging van ambachtelijke bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 op de achterzijde van het plangebied mogelijk. De minimale richtafstand van de grens van een bestemming waarbinnen bedrijvigheid met een milieucategorie 2 is toegestaan tot de gevel van een woning bedraagt binnen een gemengd gebied 10 meter. Op de beoogde bedrijfslocatie aan de Antoniusstraat vinden de bedrijfsactiviteiten plaats op de achterzijde van het perceel. Het overige deel van het perceel zal in gebruik zijn ten behoeve van de bedrijfswoning. De herontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

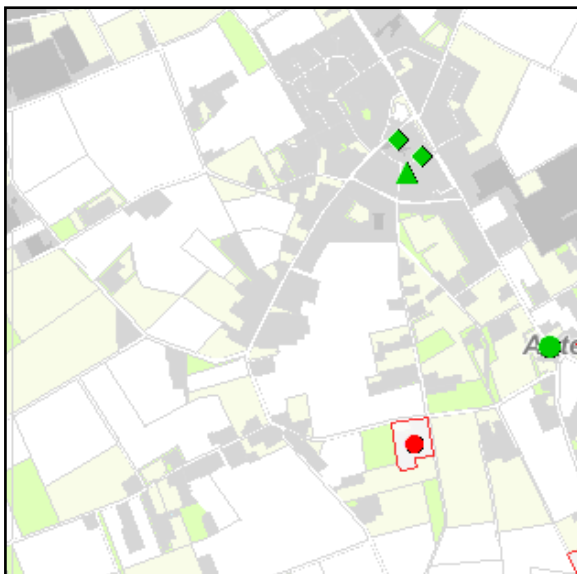
4.6 Externe veiligheid

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 en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied met betrekking tot de externe veiligheid. Op enige afstand van het plangebied zijn aan de Merelweg, Gezandebaan en Bleekerweg objecten gelegen in de categorie 'overig'. Onder de categorie 'overig' worden de 'overige inrichtingen met gevaarlijke stoffen' getoond. Dit zijn de inrichtingen welke niet afzonderlijk als categorie zijn genoemd. Het gaat hier specifiek om een drietal propaantanks. De locatie aan de Antoniusstraat is ruim buiten de veiligheidszone van ieder risico-object gelegen. Er zijn verder geen risicovolle objecten in de nabijheid van de projectlocatie aan de Antoniusstraat gelegen. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het plangebied ten opzichte van de bedrijven in het kader van de Bevi.



Figuur 21: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het water en per spoor

Oostelijk van het plangebied is de provinciale weg N279 gelegen. Aan de westzijde is de N266 gelegen. Deze weg volgt de Zuid-Willemsvaart. Over deze (water)wegen kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Tussen de geprojecteerde nieuwe woning en de bedrijfsruimte en de betreffende (water)weg zijn echter reeds burgerwoningen gelegen. In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen per spoor vervoerd. Deze aspecten zijn derhalve niet aan de orde.

Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plan zijn geen hoogspanningslijnen gelegen en er vindt dus ook geen interactie plaats.

Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

Langs de Zuid-Willemsvaart is er een hoofdtransportleiding van gas aanwezig. Voor buisleidingen geldt, in tegenstelling tot andere transportvormen, nog geen risico.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Algemeen

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een zogenaamde waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. De hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert de volgende principes als uitgangspunt bij de watertoets.

4.7.1.1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is om alleen het vuile water via de riolering af te voeren naar de rioolwaterzuivering en het schone afstromende hemelwater binnen het plangebied te houden en alleen indien nodig vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

In onderhavige ontwikkeling worden het vuile en schone hemelwater gescheiden, waarbij alleen het vuile water wordt afgevoerd. Het schone hemelwater infiltreert binnen het plangebied.

4.7.1.2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Onderdeel van de watertoets is het omgaan met het schone hemelwater. De afwegingsstappen dienen te zijn: hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer. Deze afwegingsstappen zijn afgeleid van de trits vasthouden – bergen – afvoeren.

Vanwege het relatief kleinschalige initiatief zal in het plangebied geen sprake zijn van hergebruik van hemelwater. Het hemelwater zal worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij wordt de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" (afgeleid van de kwantiteitstrits "vasthouden-bergen-afvoeren") doorlopen.

Hergebruik

Hergebruik is daarbij de eerste afweging om het schone hemelwater ter plaatse te verwerken (hergebruiken). Afhankelijk van de mate waarin het water hergebruikt kan worden, levert dit een reductie op van het volume te infiltreren of te bergen water. Voor particuliere woningen wordt dit, mede gezien de landelijke ervaringen met deze systemen, niet gestimuleerd. Binnen onderhavig initiatief zal hergebruik dan ook niet worden toegepast.

Infiltratie

De mogelijkheden voor infiltratie van water hangen af van o.a. de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand en de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwel, intermediair of infiltratiegebied), de opbouw van de bodem en eventueel aanwezige, door water te mobiliseren, bodemverontreinigingen. In onderhavig initiatief wordt het schone hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. In de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied infiltratie voorkomt. De gemiddelde hoogste waterstand ter plaatse van het plangebied bedraagt volgens de Wateratlas 40 cm tot 60 cm beneden maaiveld. Middels een verkennend bodemonderzoek is aangetoond dat ter plaatse van het plangebied geen vervuilde grond aanwezig is. In het plangebied is sprake van een eerdgrond. Eerdgrond is een bodemtype dat gekenmerkt wordt door een dikke laag humus aan de oppervlakte. Dit bodemtype is kenmerken voor oude bouwlanden en akkercomplexen. Betreffende bodemstructuren genieten geen specifieke bescherming en in het kader hydrologisch neutraal bouwen zijn ter plaatse voldoende mogelijkheden voor de infiltratie van hemelwater.

Buffering

Als het schone hemelwater niet geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Hiermee kan bereikt worden dat de afvoer naar het watersysteem niet in pieken (of 'golven') plaatsvindt, waarmee het systeem tijdelijk overbelast wordt. In onderhavig initiatief wordt gebruik gemaakt van infiltratie, wat het bufferen van hemelwater overbodig maakt.

Afvoer

Als het schone afstromende hemelwater ook niet gebufferd kan worden, is het afvoeren van het water de laatste optie. Het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' wordt hiermee voor het plangebied losgelaten. Met 'afvoeren' wordt dan bedoeld het transporteren van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied. In onderhavig initiatief wordt gebruik gemaakt van infiltratie, wat het afvoeren van hemelwater overbodig maakt.

4.7.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat een ontwikkeling geen negatief effect heeft op de hydrologische situatie. Grondwaterstanden blijven gelijk en de afvoer van hemelwater uit het plangebied neemt niet toe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Afstromend hemelwater van nieuwe verharding of afgekoppeld hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd en/of via een bergingsvoorziening vertraagd afgevoerd naar een watervoerende sloot.

Als het netto verhard oppervlak in de nieuwe situatie kleiner wordt, dan neemt hiermee de behoefte aan berging (als som van infiltratie en buffering) af. Bestaande berging wordt natuurlijk niet teniet gedaan, dus kun je een dergelijk plan hydrologisch positief noemen. In dit soort plannen worden geen aanvullende eisen gesteld.

4.7.1.4 Water als kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. 'Water', in de vorm van vijvers en waterpartijen kan een hoge belevingswaarde en dus een toegevoegde waarde voor het plangebied hebben.

Ook infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen hebben een belevingswaarde en kunnen deel uitmaken van de uitstraling van een wijk. In onderhavig initiatief zal water worden geïnfiltreerd. Initiatiefnemer zal bij de aanvraag om een omgevingsvergunning aangeven op welke wijze de infiltratie zal plaatsvinden.

4.7.1.5 Meervoudig Ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken, wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. Het verlies van het aantal m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water kan zo worden beperkt. Onderhavig initiatief betreft een kleinschalig initiatief. Er is in onderhavig project geen sprake van meervoudig ruimtegebruik.

4.7.1.6 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

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-uitlogende bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende 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.

4.7.2 Watertoets

4.7.2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie wordt het hemelwater binnen het plangebied deels afgevoerd middels het riool en deels vloeit het hemelwater via de verharding af op de tuin en het erf en infiltreert aldaar rechtstreeks in de bodem.

De Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht in samenhang met de sloop van de bedrijfsbebouwing behorende bij het te saneren intensieve veehouderijbedrijf van de initiatiefnemer binnen het plangebied. In totaal wordt circa 835 m² aan stalruimte gesaneerd. Het terrein rondom de stallen is grotendeels verhard. Samengenomen bedraagt het verharde oppervlak circa 1.250 m².

4.7.2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het hemelwater dat valt op bebouwing en verharding binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Hemelwater dat valt op bebouwing zal worden afgekoppeld, hemelwater dat valt op verhardingen zal afvloeien op de onverharde gronden.

Bebouwing

De nieuwe woning heeft een oppervlakte van circa 175 m² met maximaal 80 m² aan bijgebouwen. Daarnaast zal achter de nieuwe woning een bedrijfsruimte worden opgericht met een maximaal oppervlak van 500 m².

Voor de woning en de bedrijfsruimte betreft de bebouwde oppervlakte na de ontwikkeling circa 755 m². Hiermee zal de bebouwde oppervlakte per saldo afnemen met circa 80 m². Met de netto afname van het bebouwd oppervlak wordt de hydrologische situatie verbeterd.

In de toekomstige situatie zal afgekoppeld hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd. Ten behoeve van de infiltratie kan gebruik worden gemaakt van onder andere een infiltratieveld, infiltratiekragen, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 22: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

De toekomstige bewoners van de woning zullen binnen de daarvoor aangegeven randvoorwaarden een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning bij de gemeente aanvragen. Zaken als riolering en hemelwaterafvoer dienen tijdens de omgevingsvergunningfase bekend te zijn. Dit dient de bouwer/architect dan ook aan te geven in de omgevingsvergunningaanvraag.

Verharding

Als gevolg van de herontwikkeling zal circa 620 m² worden verhard, bestaande uit:

- 75 m² verharding bij de woning woning;
- 295 m² verharding ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijfsgebouw;
- 250 m² verharding bij het bedrijfsgebouw.

De aan te leggen verharding zal uitgevoerd worden met klinkers. Het water van de ontsluiting zal afstromen naar de omliggende gronden en daar infiltreren.

4.7.2.3 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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

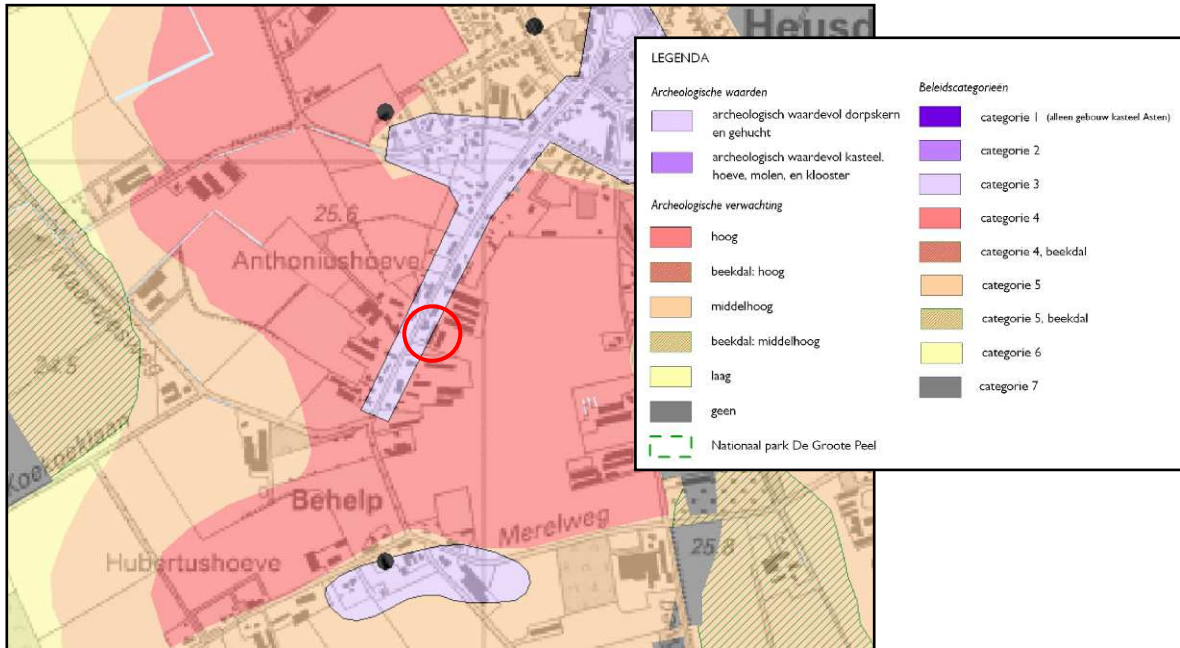
4.8 Archeologie

4.8.1 Verdrag van Valetta

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

4.8.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Asten

De gemeente Asten heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. In de gemeentelijke 'Nota Archeologiebeleid gemeente Asten' worden de beleidsuitgangspunten beschreven. De 'Nota Archeologiebeleid gemeente Asten' en de kaart 'Archeologiebeleid' vormen samen de basis voor het gemeentelijk archeologiebeleid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart 'Archeologiebeleid' weer waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 23: Uitsnede beleidskaart 'Archeologiebeleid' gemeente Asten

Conform de gemeentelijke beleidskaart 'Archeologie' is de archeologische verwachting voor het plangebied 'hoog' en is het plangebied gelegen in een zone van categorie 3 en 4. Conform de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Asten' is archeologisch onderzoek noodzakelijk zodra ruimtelijke ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld gaan plaatsvinden. In beide gevallen geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld én een verstoringsoppervlak van meer dan 250 m². Aangezien de voorgenomen ingrepen binnen het plangebied een oppervlakte van circa 750 m² beslaan (500 m² bedrijfsgebouw, 175 m² woning, 80 m² bijgebouwen) is inventariserend archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen zal een inventariserend archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd.

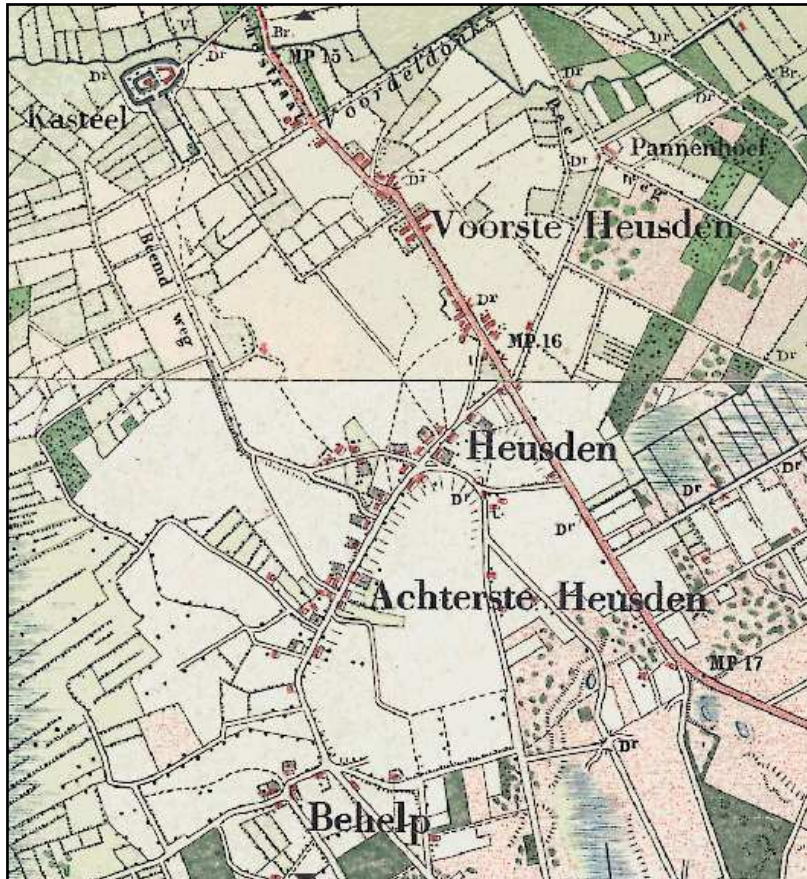
4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Cultuurhistorie omgeving

Het plangebied aan de Antoniusstraat 47 is gelegen in het gebied De Peelrand. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

4.9.2 Cultuurhistorie Heusden

In het midden van de 19^e eeuw lagen een viertal gehuchtjes langs een oude zandbaan dwars door de Peel naar Nederweert; Voorste Heusden, Heusden, Achterste Heusden en Behelp. Navolgende figuur geeft een uitsnede van een historische topografische kaart uit de periode 1890-1899 weer waarop de vier gehuchten zijn aangegeven.



Figuur 24: Historische topografische kaart periode 1890-1899

Op de verbeelding is tevens ten noordwesten van de vier gehuchten het Kasteel Asten aangegeven. De oudste beschrijving van het kasteel dateert van 1640. De aanwezigheid van een kasteelruïne met poort en voorhoeve wijst erop dat Heusden een zeer oud gehucht moet zijn geweest. Als kerkdorp is Heusden ontstaan in 1921 toen de Heusdense kerk werd gebouwd. De bewoners van de vier gehuchten bestonden voornamelijk uit boeren die in de Peel turf staken en deze elders gingen verkopen. Ten zuiden van Heusden gingen de akkers en weiden geleidelijk aan over van de hoger gelegen heidegronden naar de uitgestrekte peelvlakte. Toen de turfwinning onrendabel werd, probeerden zij de Peel voor de landbouw geschikt te maken. Dit is in het landschap te herkennen aan de grootschalige ontginningen. Tijdens de ontginning van de Peel ontstonden begin 20^e eeuw ontginningsboerderijen die van Heusden een uitgestrekte parochie maakten.

4.10 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

In het kader van de beoogde herontwikkeling is door Fopma NatuurAdvies een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 27 oktober 2012 met rapportnummer 2012/41 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek luiden:

7.1 Conclusie Flora- en faunawet

Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen en grotendeels buiten het broedseizoen plaatsvinden en enkele van de aanbevelingen worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op vogels voorkomen worden en is er voor vogels geen ontheffing art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. In de tabel 4 zijn de effecten samengevat. Wij adviseren wel om deze conclusie (het rapport) door het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning (Gemeente Asten) te laten bevestigen. Het is ook raadzaam, maar geen wettelijke verplichting, om het rapport voor te leggen ter beoordeling aan Dienst Regelingen. Dienst Regelingen schrijft hierover zelf: *"Voorkom overtreding van de Flora- en faunawet door voordat u begint met uw project uw mitigerende maatregelen aan Dienst Regelingen voor te leggen. Het gaat dan om het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de soort. Het betreft hier de functies van het leefgebied die ervoor zorgen dat de soort succesvol kan rusten of voortplanten, bijvoorbeeld migratieroutes en foerageergebied. Als u deze veilig stelt door vooraf mitigerende maatregelen te treffen, heeft u mogelijk geen ontheffing meer nodig. Om zeker te zijn dat uw maatregelen voldoende zijn, laat u ze vóóraf beoordelen door Dienst Regelingen. Met dit besluit kunt u aantonen dat u zich houdt aan de Flora- en faunawet. Het besluit heeft u bijvoorbeeld nodig als iemand bezwaar maakt tegen uw project of vraagt om handhaving van de Flora- en faunawet."* Dit is dus niet een ontheffingaanvraag.

7.2 Conclusie ecologische hoofdstructuur (EHS)

Er zijn geen effecten op de EHS te verwachten.

7.3 Conclusie Natura 2000

Er zijn geen effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Er is geen Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk voor deze activiteit.

4.11 Landschapswaarden

De planlocatie is gelegen in een lintbebouwing. Het betreft een plek die in het verleden werd aangeduid als de Achterste Heusden. Later is hier de naam Antoniusstraat ingevoerd. Het betreft een landelijk bebouwingslint met daaraan een gevarieerde bebouwing met grote variatie in korrelgrootte. De lintbebouwing is onregelmatig en niet overal aan beide zijden van de straat doorlopend.

De nieuwe woning en bedrijfsbebouwing worden gesitueerd overeenkomstig de hier overwegend voorkomende ruimtelijke ligging van bebouwing en teruggelegen bebouwing aan de Antoniusstraat. Daarmee past de nieuwbouw in het bestaande lint en wordt de continuïteit zowel ruimtelijk als wat betreft gebruiksgeschiedenis voortgezet. Door de concentratie van de bebouwing op de kop van het perceel wordt aangesloten op de landschappelijke opbouw en blijft de achterliggende bouwgrond vrij van bebouwing. Dit open landbouwgebied maakt immers deel uit van het oude akkerareaal rondom Heusden en is in de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' aangeduid als 'waardevolle open ruimte'. Een waardevolle open ruimte is een veelal alzijdig begrensde landschappelijke eenheid waarbij de samenhang tussen de open ruimte en het groene landschapskader, dan wel de insluiting door erven, beeldbepalend is. Deze waardevolle ruimte mag niet worden bebouwd en de gemeente stelt extra kwaliteitseisen aan de randen. Derhalve zal de achterzijde van het perceel ingepast worden in het landschap. Deze landschappelijke inpassing zal bestaan uit een 6 meter brede houtsingels, bestaande uit inheemse soorten. Daarnaast zal een landschapselement worden aangelegd tussen het plangebied en noordelijk gelegen perceel. Dit landschapselement zal een breedte hebben van 3 meter.

4.12 Verkeer en infrastructuur

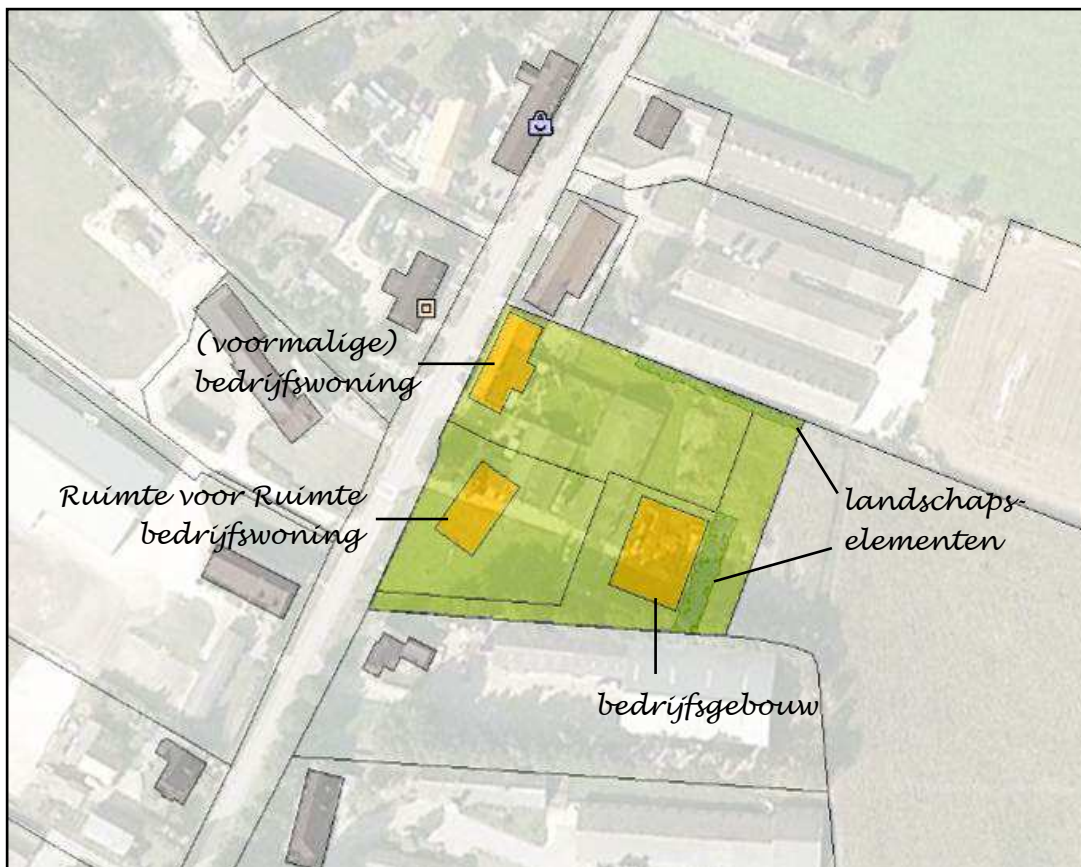
De nieuwe bedrijfswoning en de bedrijfsruimte worden ontsloten op de Antoniusstraat. De verkeersintensiteit zal met de sanering van de intensieve veehouderij afnemen. Wel zal de bouw van een extra woning en een bedrijfsruimte leiden tot hieraan gekoppelde verkeersbewegingen. De totale verkeersbelasting van de nieuwe situatie vergeleken met de huidige situatie zal ongeveer gelijk zijn. Lettend op het soort verkeer is een functiewijziging zelfs gunstig; er zal geen vrachtverkeer met grote trucks meer plaatsvinden in de nieuwe situatie. De ontsluiting van de woning op de Antoniusstraat is als passend op de bestaande infrastructuur te beoordelen. Voor de woning dient ruimte gevonden te worden voor het parkeren van twee voertuigen op eigen terrein, exclusief garage. Dit zal in de terreininrichting moeten worden opgelost.

5. PLANOPZET

5.1 Feitelijke planopzet

De beoogde herontwikkeling van het plangebied bestaat uit de herontwikkeling van de intensieve veehouderijlocatie aan de Antoniusstraat 47 naar een bedrijfslocatie met een bedrijfswoning in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' en een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 500 m² voor ambachtelijke bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderijlocatie aan de Antoniusstraat 47.

De oprichting van het bedrijfsgebouw zal plaatsvinden in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij van initiatiefnemer. De geuremissie van de intensieve varkenshouderij (9.545 oue/m³) wordt in samenhang gesaneerd. De bedrijfsgebouwen van het bedrijf met een oppervlakte van circa 835 m² worden dan gesloopt. Initiatiefnemer zal voor de oprichting van de bedrijfswoning een bouwtitel verwerven bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of bij een stoppende agrariër binnen de gemeente Asten, waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte.



Figuur 25: Structuur bebouwingscluster na de herontwikkeling.

Vanwege de ligging van het plangebied in een bebouwingsconcentratie aan de rand van de kern van Heusden en de ligging van de locatie in een extensiveringsgebied is een verdere ontwikkeling naar grootschaligere duurzame agrarische locatie ter plaatse niet gewenst.

De nieuwe woning en bedrijfsruimte die de initiatiefnemer hier beoogt te ontwikkelen, hangen samen met de sanering van de intensieve veehouderijlocatie aan de Antoniusstraat 47. Door de te ontwikkelen bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing op de huidige locatie van de af te breken agrarische bedrijfsbebouwing (stallen) te situeren, wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur van het bebouwingslint langs de Antoniusstraat.



Figuur 26: Beelden van bebouwing langs de Antoniusstraat

De Antoniusstraat is een groene straat. Dit komt door zowel het openbare profiel als de voortuinen die nagenoeg allemaal groen zijn. In het lint zitten op tal van plaatsen doorzichten naar het achtergelegen buitengebied. Op de planlocatie zal één vrijstaande woning direct aan de Antoniusstraat worden opgericht. De te ontwikkelen bedrijfswoning zal passen en aansluiten bij de huidige woningen in de omgeving wat betreft situering, vorm, maatvoering, materiaalgebruik en detaillering. Tevens zal op de locatie Antoniusstraat 47 een teruggelegen bedrijfsgebouw worden opgericht.

Wat betreft de bouwkundige uitwerking van de nieuwe volumes bestaat de ambitie om verder te willen gaan dan regionale en historische verwijzingen. De hoofdvolumes dienen uit te gaan van hoofdvolumes die qua massa aansluiten bij de regionale bebouwing (langgevelboerderijen), maar in detaillering (woongebouw) en materialisatie (bedrijfsgebouw) een eigentijdse accent kunnen krijgen. De bebouwing in de omgeving van het plangebied is ruim van opzet, waarbij de historische bebouwing kenmerkend dicht op de straat is gebouwd en de naoorlogse toevoegingen op enige afstand van de weg zijn gelegen. Het uiteindelijke bouwplan zal ter toetsing worden voorgelegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Naast het oprichten van twee nieuwe gebouwen op de plek van de af te breken stallen, wordt de bestemming van de huidige bedrijfswoning Antoniusstraat 47 gewijzigd in een woonbestemming. De bebouwingsvoorschriften voor de op te richten woning zijn in de regels van onderhavig bestemmingsplan beschreven. De architectuur voor de woning moet refereren aan de plaatselijke en regionale architectuurkenmerken en bebouwingstypologieën.

5.1.1 Kenmerken nieuwe bebouwing

5.1.1.1 Bouwvolume en kavelgrootte

De nieuwe bouwvolumes nabij Antoniusstraat 47 dienen zich te voegen naar de omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de directe omgeving aan de Antoiniusstraat zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle andere (bedrijfs)woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie. Qua situering staan alle woningen op enige afstand van de naastgelegen weg, uitgezonderd de bebouwing van voor 1935 welke vaak (zeer) dicht op de weg gebouwd is.

In het inrichtingsplan wordt aangesloten op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwingscluster aan de Antoniusstraat, namelijk een ruime vrijstaande woning op een grote kavel met teruggelegen bijgebouwen. De kavel van de nieuwe woning heeft een oppervlakte van circa 1.950 m². De maximale inhoud van de hierop te realiseren woning bedraagt maximaal 1.000 m³. De totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 80 m².

5.1.1.2 Beeldkwaliteit bedrijfswoning

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Over het algemeen betreft het eenvoudige naoorlogse bebouwing die past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, korte schoorstenen en een eenvoudige dakafwerking en -vorm. Wel hebben veel van de (bedrijfs)woningen in vergelijking met soortgelijke gebouwen in het dorp Heusden meer details gekregen die aansluiten bij de afgelegen landelijke ligging. Denk daarbij aan (niet functionele) luiken, meer variatie in vorm en grootte van gevelopeningen, het toepassen van rollagen en het toepassen van verbijzonderingen als balkons, veranda's, portalen en hout op de gevel.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is derhalve te omschrijven als: rechthoekig grondplan, met de lange zijde op de weg georiënteerd en gedekt met een zadeldak. Dit betekent dat er geen platte daken mogen worden toegepast, ook niet voor aanbouwen en bijgebouwen. Bijgebouwen mogen aangebouwd worden uitgevoerd (langgevelboerderij met woon- en 'stal'-gedeelte). Vrijstaande bijgebouwen zijn echter ook toegestaan.

Gezien de landelijke ligging wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Ten behoeve van een stedenbouwkundige inpassing zal worden aangesloten op de stedenbouwkundige kwaliteit van nu aanwezige woningbouw ter hoogte van het plangebied. De woning zal derhalve worden gebouwd met één bouwlaag met kap.



Figuur 27: Uitgangspunt: bebouwing in directe omgeving

De woning dient te worden bedekt met pannen of (gedeeltelijk) met riet. De kleur van de dakpannen dient rood of (donker)grijs te zijn. Dakkapellen aan de voorzijde worden toegestaan, mits de dakkapel niet dominant is ten opzichte van de hoofdmassa en een onderdeel vormt van de totale architectuur van het hoofdgebouw. De dakkapel is bescheiden en bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

De woning dient traditioneel in steen te worden opgetrokken. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. Alleen de kleuren wit en grijs zijn uitgesloten. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten. Het is daarnaast ook mogelijk -delen van - de gevel in hout uit te voeren. Dit heeft echter niet de voorkeur. Gevelbekleding in de vorm van hardkernplaten, metaal of glaspanelen zijn niet toegestaan. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij.

Ondersteunend aan het ambachtelijke karakter van de nieuwe woning is de toepassing van een plint tot de onderkant van de ramen. Deze plint kan bestaan uit hetzelfde materiaal als de rest van de gevel, maar in een ander patroon of metselverband. Ook kan de plint uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal, maar in een andere kleur.

Het ambachtelijke karakter kan versterkt worden door de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roede-verdeling. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk. Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen heeft niet de voorkeur, maar is bij voldoende kwaliteit van het geheel mogelijk. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten toegestaan. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in afwijkend verband. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij.

Hoewel het uitgangspunt voor de woning het ambachtelijke karakter is, zijn moderne ingrepen niet bij voorbaat uitgesloten. Het toepassen van moderne elementen en materialen is aan de achterzijde zonder meer toegestaan. Het is belangrijk een eigentijdse woning te bouwen die aansluit op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen etc.) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. De inrichting is vrij en niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar een niet-symmetrische opzet.

5.1.1.3 Beeldkwaliteit bedrijfsgebouw

Achter de nieuwe woning wordt teruggelegen van de Antoniusstraat een nieuw bedrijfsgebouw opgetrokken. Dit gebouw is qua oppervlakte gemaximeerd op 500 m². Dit bedrijfsgebouw zal qua uitstraling aansluiten op de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 28:
Impressie op te richten
bedrijfsgebouw



De basisvorm van het bedrijfsgebouw is een rechthoek met de lange zijde parallel aan de Antoniusstraat. Het is niet de bedoeling deze basisvorm te verdoezelen met aanbouwen of teruggelegen geveldelen. Het nieuwe gebouw dient te worden afgedekt met een zadeldak parallel aan de Antoniusstraat. Het bedrijfsgebouw zal middels een groenstrook landschappelijk worden ingepast in de omgeving.

5.1.2 Gebruiksfunctie van het project

Na de bestemmingsplanherziening zal het plangebied deels in gebruik zijn ten behoeve van wonen en deels ten behoeve van ambachtelijke bedrijvigheid.

5.2 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan 'Antoniusstraat 47' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting en bijlagen.

5.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied is de woning aan de Antoniusstraat 47 (de bestaande woning) bestemd als 'Wonen'. Daarnaast is een bedrijfsbestemming gelegen waarbinnen een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Achter voornoemde bestemmingen is een strook gelegen met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', aansluitend op het achtergelegen landschap. Ook aan de voorzijde van de locatie zijn een tweetal stroken met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' gelegen. Aan het gehele plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend.

De inhoud van de bedrijfswoning welke in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt opgericht, zal maximaal 1.000 m³ bedragen. Bij de woning is maximaal 80 m² aan bijgebouwen toegestaan. Daarbij gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen onder andere de volgende bepalingen:

- De woning dient binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning' te worden opgericht.
- De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.
- De nokhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen.

De maximaal nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing ter plaatse van de Antoniusstraat 47 betreft een bruto vloeroppervlak van 500 m². Daarbij gelden onder andere de volgende bepalingen:

- De goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 5,5 meter bedragen.
- De nokhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen

5.4 Planvorm

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan.

5.5 Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond d.d. 1 april 2011, schaal 1:500. De bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Wonen' en 'Bedrijf' zijn aangegeven. Voor de Ruimte voor Ruimte bedrijfswoning is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. De gronden hebben tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De landschapselementen zijn aangeduid met een functieaanduiding.

5.6 Planregels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Heusden Antoniusstraat 47 2011' is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008'. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

5.6.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. De begrippen zijn afkomstig uit de SVBP2008 en er is aangesloten bij gehanteerde begrippen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' van de gemeente Asten.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008.

5.6.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving
2. bouwregels
3. afwijken van de bouwregels
4. specifieke gebruiksregels
5. afwijken van de gebruiksregels
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
8. wijzigingsbevoegdheid
10. specifieke procedureregels

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om bouwvergunning overzichtelijk is.

In de planregels betreft artikel 3 de regels inzake de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Artikel 4 betreft regels inzake de bestemming 'Bedrijf'. Artikel 5 betreft de regels inzake de bestemming 'Wonen' en artikel 6 betreft de regels inzake de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

5.6.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In artikel 8 zijn regels gegeven voor het ondergronds bouwen en het toestaan van ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilaster en kozijnen. Ook wordt ingegaan op het aansluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening en wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

Artikel 9 Algemene regels voor het afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 9 worden algemene regels gegeven voor het afwijken van in het plan opgenomen maatvoering- en situeringseisen middels een omgevingsvergunning.

5.6.4 Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

In artikel 10 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 11 Slotregel

In artikel 11 worden de regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Heusden Antoniusstraat 47 2011'.

6. UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Asten zal middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

6.2 Handhaving

Met betrekking tot de handavingsparagraaf wordt door de initiatiefnemer aangesloten bij de manier van het handhaving van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' van de gemeente Asten.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.4 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Conform artikel 3.1.1. Bro zijn de provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap Aa en Maas in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De vooroverlegreacties van deze instanties zijn als bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen. Onderstaand zijn samengevat de reacties van de betrokken instanties weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant geeft aan dat de documenten waarmee wordt aangetoond dat de herontwikkeling voldoet aan het bepaalde in de artikelen 11.2 en 11.3 van de Verordening ruimte ontbreken. Daarnaast geven zij aan dat het plan voorziet in de opsplitsing van één bouwvlak in twee afzonderlijke bouwvlakken, waarbij er zowel een woon- als een bedrijfsbestemming wordt toegekend waarbij één van beide gezien kan worden als een VAB-vestiging en de ander moet worden beschouwd als een nieuwvestiging. Dit is in strijd met de Verordening ruimte.

Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas verzoekt in de toelichting op te nemen dat, om verontreiniging van grondwater te voorkomen, bij de bouw geen uitlogende materialen worden toegepast.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is de opzet van de beoogde herontwikkeling aangepast. Dit heeft geleid tot aanpassing van onderhavige toelichting, de regels en de verbeelding. De herontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Aan de voormalige bedrijfswoning wordt de passende andere bestemming 'Wonen' toegekend. Ter plaatse van de oprichting van de bedrijfswoning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt aan de locatie wordt conform artikel 11.6 van de Verordening ruimte een bedrijfsbestemming voor ambachtelijke bedrijvigheid aan de locatie toegekend. De Ruimte voor Ruimte woning wordt een bedrijfswoning hierbij. De grondslag voor de oprichting van de woning betreft echter toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte zal voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd worden.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas is paragraaf 4.7.2.3 aan onderhavige toelichting toegevoegd.

6.5 Zienswijzenprocedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.