

# BESTEMMINGSPLAN OMMEL KLOOSTERSTRAAT 35 2011

TOELICHTING

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns & E. Cadée

mei 2012



# INHOUD

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.2.1 Ligging plangebied	5
1.2.2 Begrenzing plangebied	6
1.2.3 Juridische status van het plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
<b>2. GEBIEDSBESCHRIJVING</b>	<b>9</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.1.2 Ruimtelijke structuur	10
2.2 Functionele structuur	11
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1 Europees- en Rijksbeleid	13
3.1.1 Nota Ruimte	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011	14
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied	20
3.3.2 Structuurvisie bebouwingsconcentraties	21
3.3.3 Toekomstvisie 'De Avance'	24
3.3.4 Economisch Actieprogramma Asten Someren	25
3.3.5 iDOP Ommel	26
<b>4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN</b>	<b>29</b>
4.1 Milieu	29
4.1.1 Inleiding	29
4.1.2 Voor- en achtergrondbelasting	29
4.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	29
4.2 Bodem	29
4.3 Geluid	30
4.4 Luchtkwaliteit	30
4.5 Milieuzonering/bedrijvigheid	31
4.5.1 Inleiding	31
4.5.2 Omgeving	31
4.5.3 Plangebied	31
4.6 Externe veiligheid	32
4.6.1 Inleiding	32

4.6.2	Bedrijven	32
4.6.3	Transport	32
4.7	Wartertoets	33
4.7.1	Inleiding	33
4.7.2	Relevant beleid	33
4.7.3	Principes waterschap Aa en Maas	34
4.7.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	35
4.7.5	Waterparagraaf	36
4.8	Archeologie	38
4.9	Cultuurhistorie	40
4.10	Flora en fauna	41
4.10.1	Flora- en faunawet	41
4.11	Landschapswaarden	43
4.12	Verkeer en infrastructuur	44
<b>5.</b>	<b>PLANOPZET</b>	<b>45</b>
5.1	Feitelijke planopzet	45
5.2	Juridische planopzet	46
5.3	Bestemmingen	46
5.4	Planvorm	46
5.5	Verbeelding	46
5.6	Planregels	46
5.6.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	47
5.6.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	47
5.6.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	47
5.6.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	48
<b>6.</b>	<b>UITVOERINGS-PARAGRAAF/PROCEDURE</b>	<b>49</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	49
6.2	Handhaving	49
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.4	Inspraakprocedure	50
6.5	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	50
6.6	Zienswijzen	51
6.7	Procedure	51

**BIJLAGE I: IVN ASTEN-SOMEREN****BIJLAGE II: VOOROVERLEGREACTIES**





Figuur 2: Plangebied aan Kloosterstraat 35 te Ommel

### 1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een drietal kadastrale percelen. Figuur 3 geeft een overzicht van de kadastrale percelen in het plangebied.

Kadastraal overzicht plangebied			
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Asten	M	1295	18 are 13 centiare
Asten	M	1296	31 are 50 centiare
Asten	M	958	6 are 65 centiare

Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied.

Figuur 4 geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 4: Kadastraal overzicht plangebied

### **1.2.3 Juridische status van het plangebied**

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' is op 7 juli 2009 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld en is op 10 oktober 2009 in werking getreden. Het plangebied is deels bestemd als 'Agrarisch – Landschappelijke waarden' en deels als 'Wonen'. Het plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologisch aandachtsgebied'. Daarnaast zijn aan het plangebied de aanduidingen 'Cultuurhistorisch waardevolle akkers en kamponggingingen' en 'bouwvlak' toegekend.

## **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 betreft een gebiedsbeschrijving van het plangebied en de omgeving. In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleidskader weergegeven. Het relevante Europees- en Rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale en het gemeentelijke beleid wordt toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de planologische randvoorwaarden met betrekking tot de beoogde herontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte de planopzet weergegeven. Hoofdstuk 6 betreft de uitvoeringsparagraaf. Ook wordt de te doorlopen procedure aangegeven.

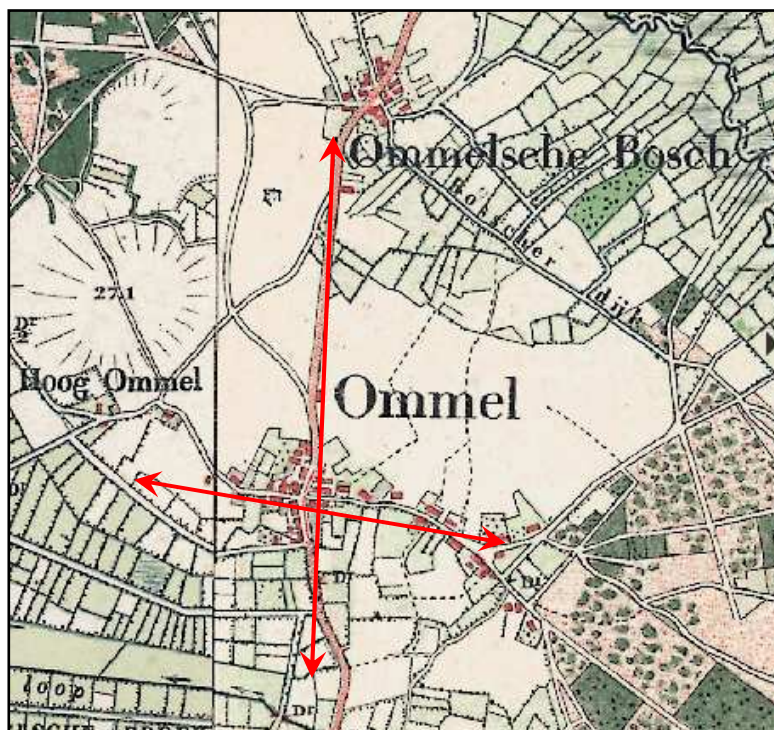


## 2. GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Ommel is rond 1400 ontstaan uit een buurtschap, gelegen rondom een klooster, gesticht nabij de plaats waar volgens een legende een klein Mariabeeldje werd gevonden. Het klooster ging in 1921 door brand verloren. De naam Ommel is afgeleid van 'Omme Loo', wat 'rondom bos' betekent. Het dorp ligt op een zandrug tussen de beekdalen van de Astensche Aa ten noorden van de kern en de Beekerloop aan de zuidzijde. Met de komst van het klooster Mariaschoot en later de aanleg van de stoomtramlijn groeide Ommel uit van een verzameling boerderijen tot een dorp met woonhuizen en enkele voorzieningen als een kerk en een school. De stedenbouwkundige uitleg van Ommel is in historisch perspectief gerelateerd aan de kruising van een tweetal wegen, waarlangs de bebouwing is gegroeid. In oost-westrichting betreft het de route Jan van Havenstraat - Kluisstraat - De Loo en in noord-zuidrichting de route Kloosterstraat - Marialaan. Op de kruising van deze twee routes is het centrale Onze Lieve Vrouweplein ontstaan. Tot de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw was de bebouwing van Ommel nog altijd grotendeels langs deze wegenstructuur gelegen. Gedurende Tweede Wereldoorlog is in Ommel aanzienlijke oorlogsschade aangericht, waardoor niet veel historische bebouwing bewaard is gebleven. Oudere bebouwing met veel functiemenging wordt aangetroffen aan de twee doorgaande hoofdroutes, met name daar waar deze elkaar kruisen. Hier zijn ook de kerk en de school gelegen.

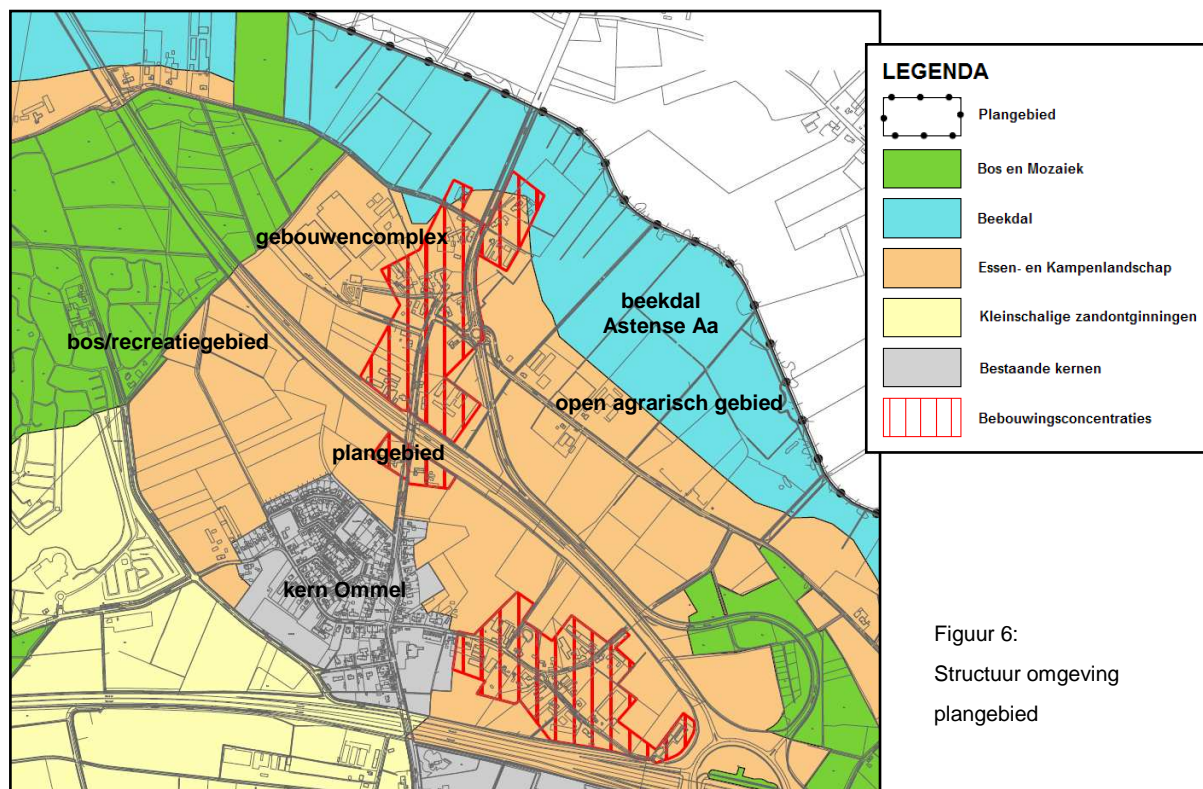


Figuur 5: Historische kaart Ommel 1890-1909

## 2.1.2 Ruimtelijke structuur

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Asten bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten: ten noorden van Ommel, ten noordwesten en ten zuidoosten van Asten, in en rond de Witte Bergen en in de Dennendijkse Bossen. De laagste delen van het dekzandlandschap worden gekenmerkt door de ligging van dalvormige laagten en beekdalbodems die gerelateerd zijn aan het bekenstelsel van met name Aa en Astense Aa. Het zuidelijk deel van de gemeente Asten wijkt af en wordt gekenmerkt door de prominente aanwezigheid van veenvlakten en veenrestruggen in het gebied van De Grootte Peel. Het beekdal van de Astense Aa ter hoogte van Oostappen en de dekzandduintjes in het bosgebied Oostappen ten noordwesten van Asten zijn aangewezen als GEA-object (onvervangbaar geomorfologisch/ aardkundig object van bovenlokale betekenis, door het Rijksinstituut voor Natuurbeheer als zodanig aangewezen). De Grootte Peel en het beekdal van de Astense Aa met het aangrenzende beboste stuifzandgebied Oostappense Heide zijn door de provincie aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Het plangebied is gelegen op een dekzandrug met dekzand dikker dan 2 meter (de formatie van Twente).

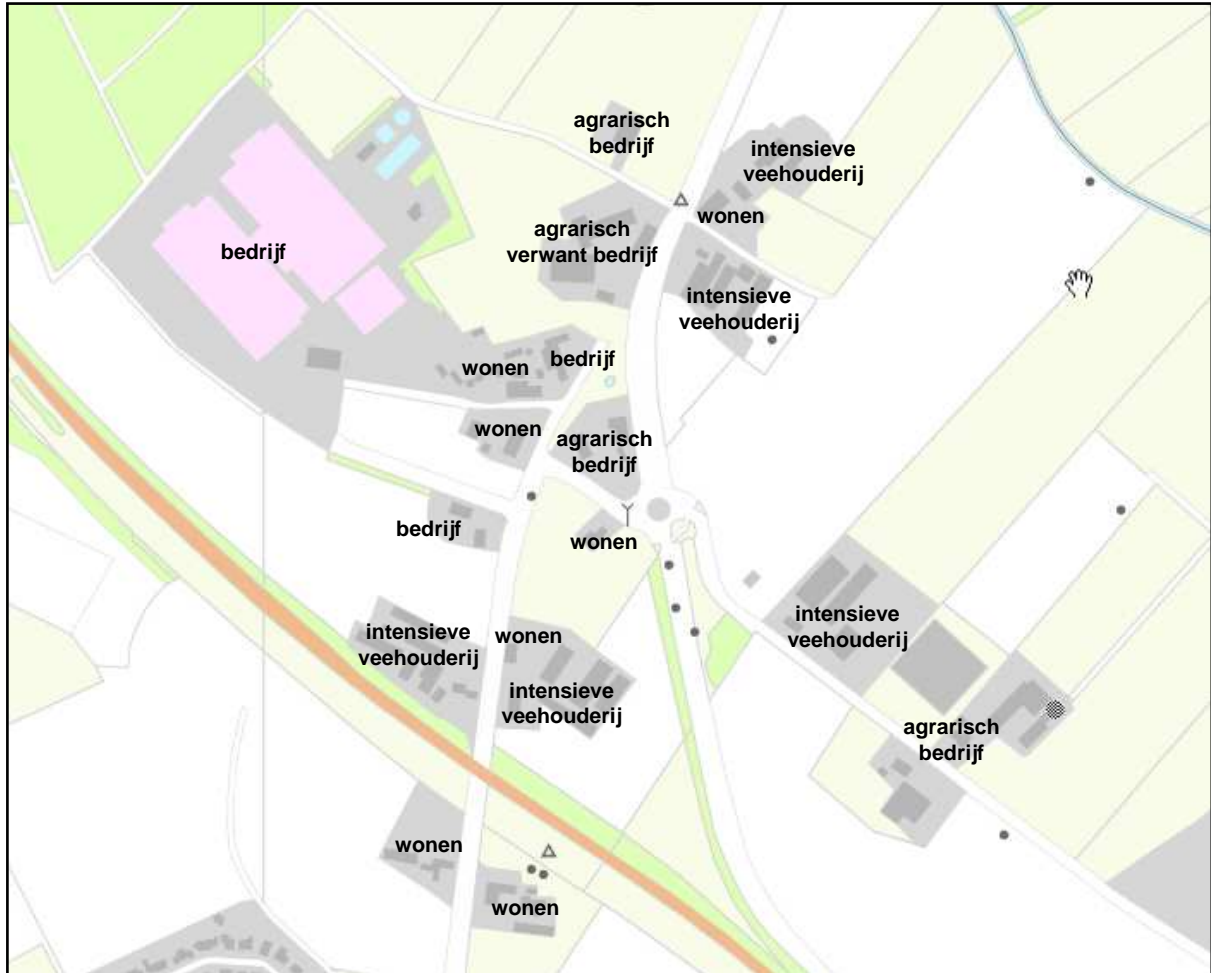
Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Ommel, in een essen- en kampenlandschap. Essen en kampen zijn oude akkers die rond de dorpen ontstaan zijn. Het essen- en kampenlandschap wordt gekenmerkt door een grillig patroon van wegen en een onregelmatige vorm van akkers. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Ommel-Noord. Aan de oostkant van deze bebouwingsconcentratie ligt een open agrarisch landschap met daarachter een bosgebied. Voor het bosgebied ligt het beekdal van de Astense Aa. Het maaiveld loopt richting het beekdal naar beneden en het landschap is zeer open. Aan de westzijde van de bebouwingsconcentratie is een bos-/recreatiegebied gelegen. Aan de noordwestzijde van de bebouwingsconcentratie is een grootschalig gebouwencomplex gelegen. Naar het zuiden ligt een meer open agrarisch gebied.



Figuur 6:  
Structuur omgeving  
plangebied

## 2.2 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen in een functioneel zeer gemengde omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven, niet agrarische bedrijven en woningen gelegen. Onderstaande figuur geeft de functionele structuur van de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 7: Functionele structuur omgeving plangebied



## **3. BELEIDSKADER**

### **3.1 Europees- en Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- de gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen;
- vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

De herontwikkeling van het plangebied in bebouwingsconcentratie Ommel-Noord is passend binnen het Rijksbeleid zoals neergelegd in de Nota Ruimte. Door herontwikkeling van het plangebied van woonbestemming naar een locatie voor bedrijvigheid wordt bijgedragen aan het multifunctionele karakter van het buitengebied.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 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 ontwikkelingen 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 ruimte wordt hierna besproken.

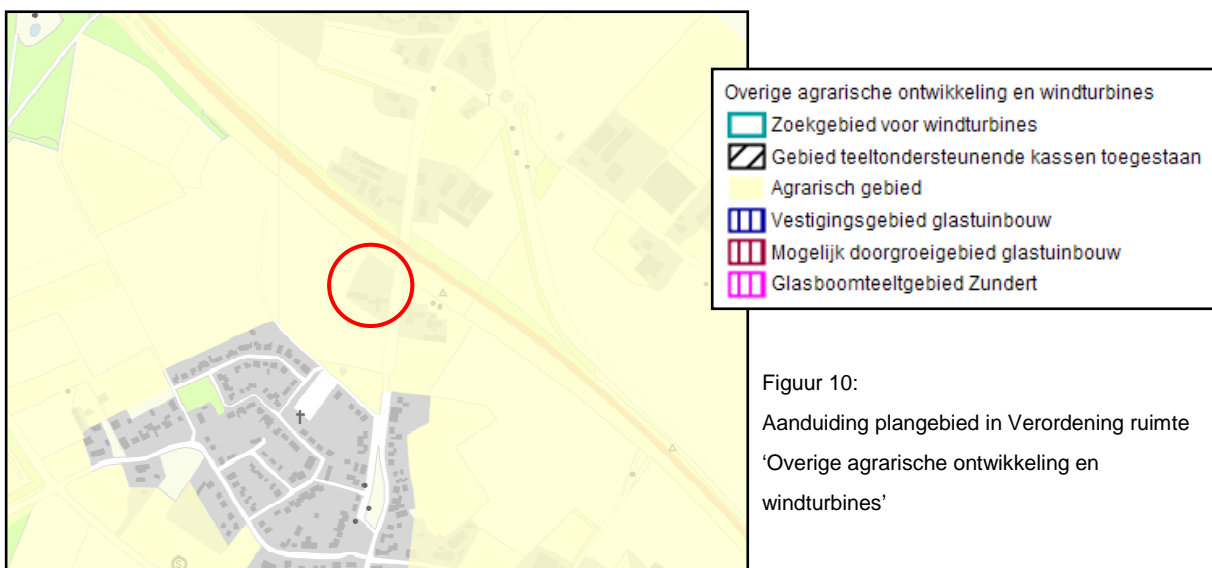
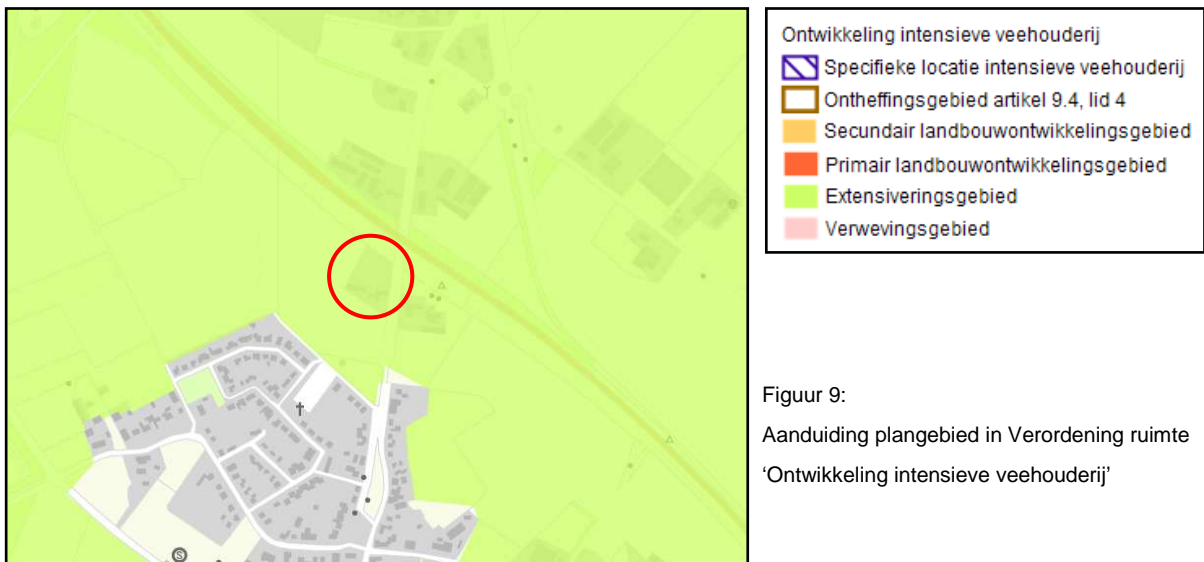
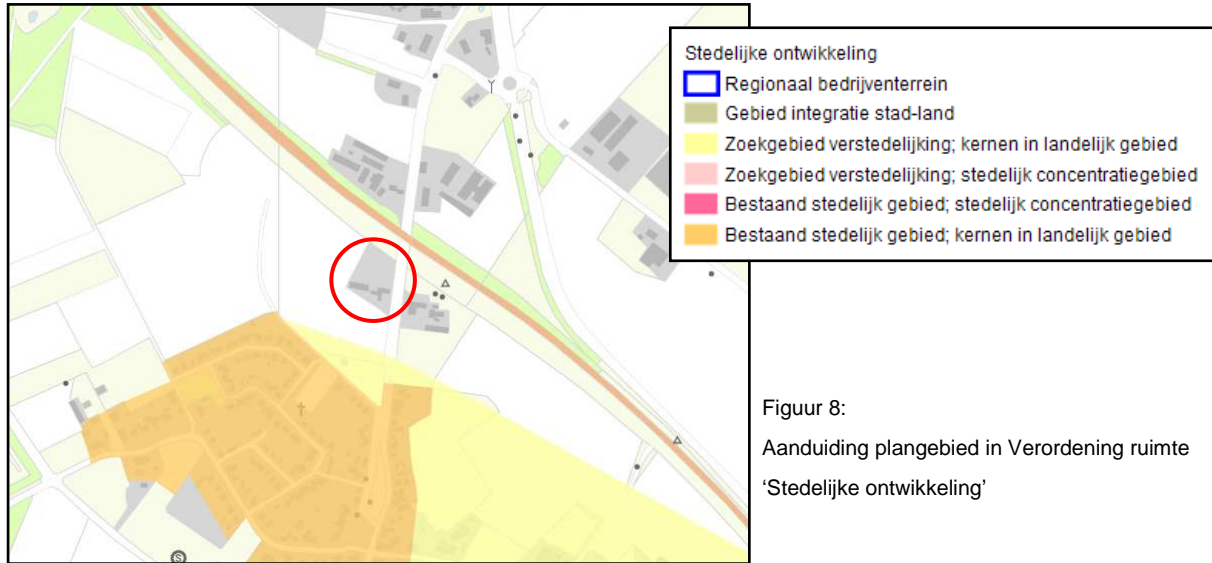
### **3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011**

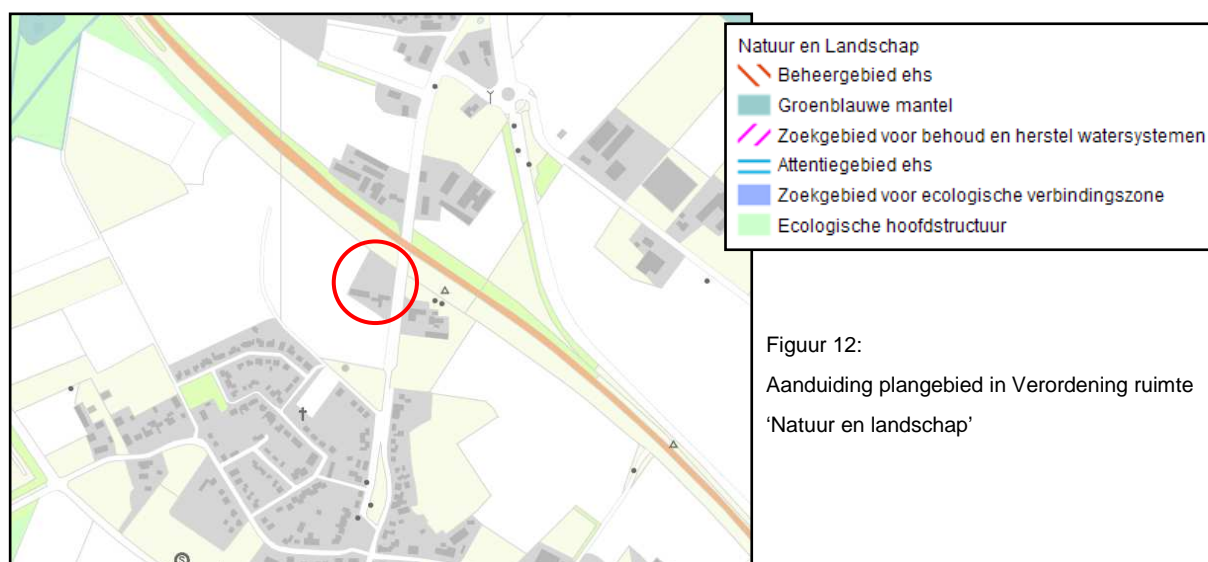
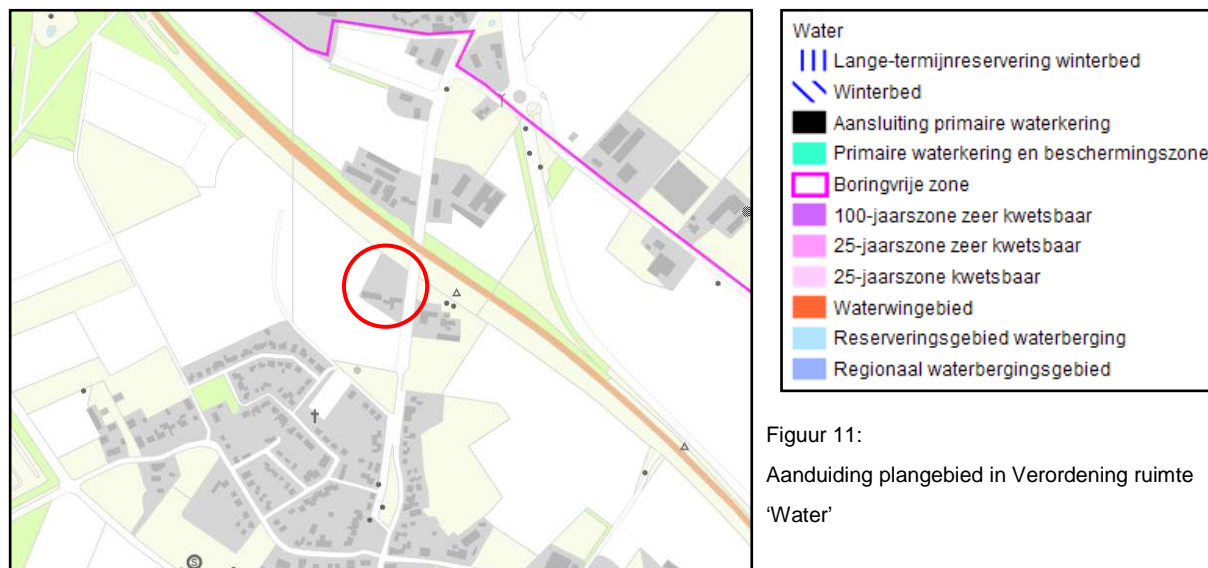
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

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





Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een extensiveringsgebied en in agrarisch gebied. Ten zuiden van het plangebied is een zoekgebied voor verstedelijking gelegen. Ten noorden van het plangebied is een boringvrije zone gelegen.

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouw-ontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. Een extensiveringsgebied is gedefinieerd als: ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, 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 beoogde wijziging van het plangebied van woonbestemming naar bestemming voor bedrijvigheid is passend binnen extensiveringsgebieden.

Voor wat betreft het agrarisch gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Door de herontwikkeling van het plangebied van een woonbestemming naar een locatie voor de oprichting van een bestratingsbedrijf worden omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De herontwikkeling draagt bij aan een gevarieerde plattelandseconomie.

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. Navolgend zijn de regels uit artikel 2.1 van de Verordening ruimte overgenomen en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan voornoemde regels.

### **Artikel 2.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.*

In onderhavige toelichting is verwoord op welke wijze wordt bijgedragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving. Tevens is verwoord op welke wijze wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:*
  - a. *ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;*

Het initiatief sluit aan op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord in de Verordening ruimte. De herontwikkeling vindt plaats op een locatie welke reeds bebouwd is. In het verleden zijn drie bedrijfsgebouwen ten behoeve van de pluimveehouderij aanwezig geweest. Thans resteert nog één voormalige agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 431 m<sup>2</sup>. Het nieuw op te richten bedrijfsgebouw ten behoeve van de exploitatie van KGB Kusters BV wordt voor ruim 1/3 deel gesitueerd op de locatie van het te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouw. Het nieuw op te richten bedrijfsgebouw zal een oppervlakte hebben van maximaal 400 m<sup>2</sup>. De oppervlakte aan bebouwing op het perceel neemt derhalve af met 31 m<sup>2</sup>.

- b. *uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.*

KGB Kusters BV is voornemens de locatie Kloosterstraat 35 te herontwikkelen naar een bedrijfslocatie met een nieuwe opslagloods van 400 m<sup>2</sup> ten behoeve van de vestiging van een bestratingsbedrijf. De uitoefening van een bestratingsbedrijf is niet toegestaan op gronden met de bestemming 'Wonen' die thans aan het plangebied is toegekend.

3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:*
- a. *in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;*  
Uit onderhavige toelichting blijkt dat de beoogde herontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving.
  - b. *de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;*  
De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is passend binnen de gemengde omgeving. De toegestane bebouwing op de locatie neemt af met 31 m<sup>2</sup>.
  - c. *een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*  
Het bestratingsbedrijf van KGB Kusters BV zal worden gevestigd op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het perceel is derhalve reeds goed ontsloten op de weg Kloosterstraat.
4. *Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*  
Niet van toepassing

## **Artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap**

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.

Het bedrijf wordt landschappelijk ingepast middels een strook erfbeplanting van minimaal 6 meter rond het perceel. Deze strook is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement' en heeft een oppervlakte van 1.548 m<sup>2</sup>, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering.

Hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied. Navolgend zijn de, van toepassing zijnde, regels uit de Verordening ruimte overgenomen en wordt de beoogde herontwikkeling aan Kloosterstraat 35 te Ommel getoetst aan voornoemde regels.

#### **Artikel 11.6. Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen**

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in de artikelen 11.1 tot en met 11.5, mits:*

a. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' heeft een oppervlakte van circa 4.110 m<sup>2</sup>.

b. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

De bestaande voormalige agrarische stal met een oppervlakte van 431 m<sup>2</sup> zal worden gesloopt. Op de locatie zal een nieuw bedrijfsgebouw worden opgericht met een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.

c. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie valt onder de omschrijving 'Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000 m<sup>2</sup>' (SBI code 41, 42, 43) en valt in de milieucategorie 2.

d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Op de locatie zal de bedrijfsexploitatie van KGS Kusters BV plaatsvinden.

e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*

Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> ;*

Er is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>. Detailhandel is alleen toegestaan ondergeschikt aan en in direct verband met een aan huis verbonden beroep.

g. *de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;*

Er is een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag aanwezig. Binnen het bestemmingsvlak van circa 4.110 m<sup>2</sup> mogen bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> worden opgericht.

- h. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.*

Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte passen in de aard van de omgeving. Aangesloten wordt bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' van de gemeente Asten. De bestaande voormalige agrarische stal met een oppervlakte van 431 m<sup>2</sup> zal worden gesloopt. Op de locatie zal een nieuw bedrijfsgebouw worden opgericht met een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. De bebouwingsoppervlakte neemt af met 31 m<sup>2</sup>.

2. *De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:*

- a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

Niet van toepassing.

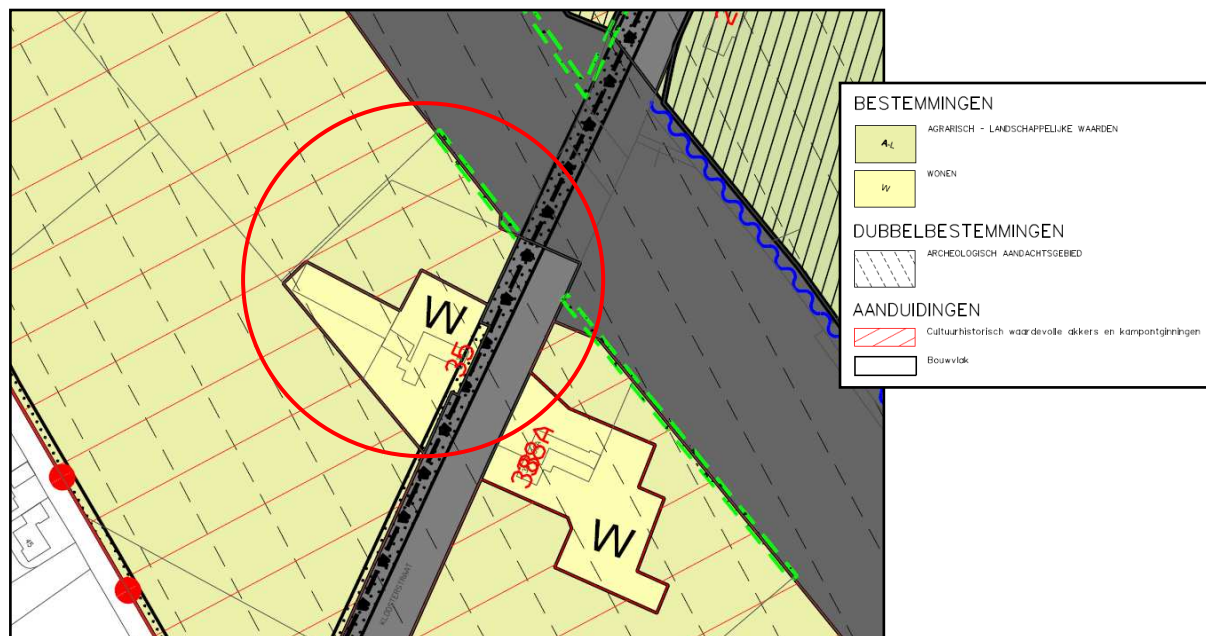
- b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, bedoeld in artikel 8.2.*

De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelands-economie. Op de locatie Kloosterstraat 35 te Ommel, met thans een woonbestemming, zal de oprichting van een bestratingsbedrijf mogelijk worden gemaakt. Omliggende agrarische bedrijven worden door de herontwikkeling niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied**

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' is op 7 juli 2009 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld en is op 10 oktober 2009 in werking getreden. Het plangebied is deels bestemd als 'Agrarisch – Landschappelijke waarden' en deels als 'Wonen'. Het plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologisch aandachtsgebied'. Daarnaast zijn aan het plangebied de aanduidingen 'Cultuurhistorisch waardevolle akkers en kamponggingingen' en 'bouwvlak' toegekend. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.



Figuur 13: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008'

De op de plankaart voor 'agrarisch-landschappelijke waarden' 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;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten.

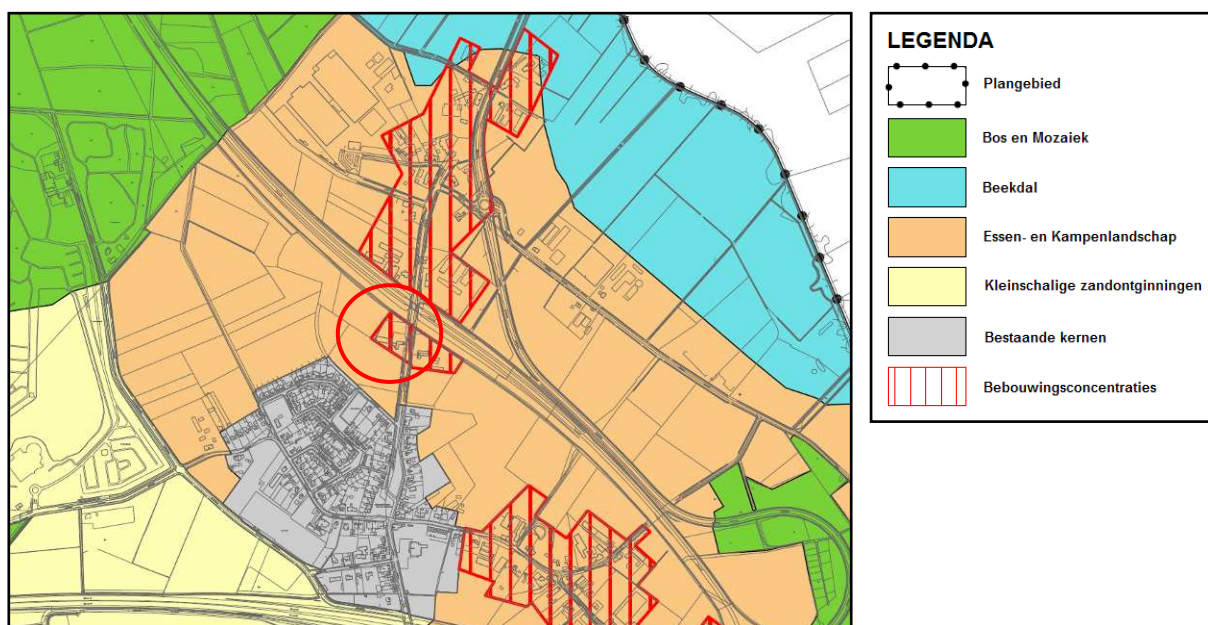
- woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;
  - recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast en kleinschalig kamperen;
  - inpandige statische opslag, voorzover het gronden betreffen aangeduid met "opslag toegestaan",
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

De op de plankaart voor 'archeologisch aandachtsgebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de in de gronden voorkomende archeologische waarden.

### 3.3.2 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 bebouwingsconcentraties' is het plangebied aangeduid als gelegen in bebouwingsconcentratie Ommel-Noord. De bebouwingsconcentratie Ommel-Noord bestaat uit de Kloosterstraat, Ommelse Bos, Deurneseweg en de Oostappensedijk. Onderstaand figuur betreft een uitsnede uit de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen bebouwingsconcentratie Ommel-Noord.

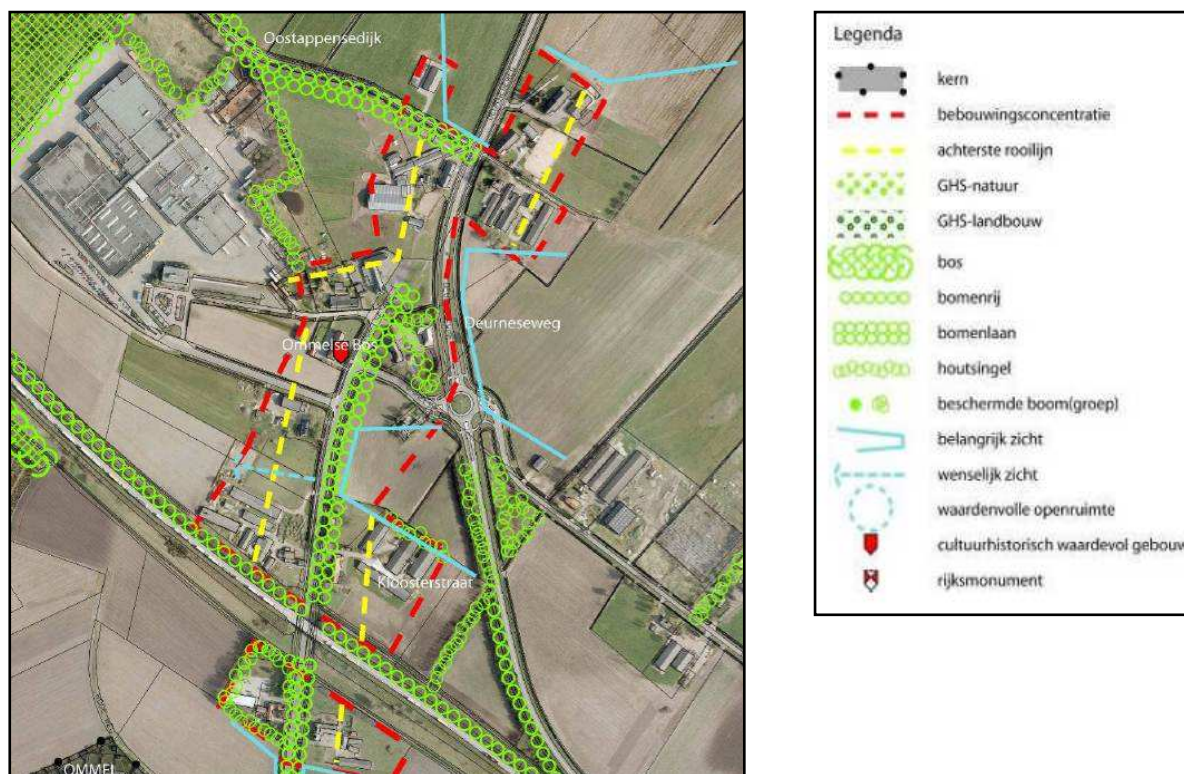


Figuur 14: Uitsnede 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties'

In de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' is een visie op de bebouwingsconcentratie Ommel-Noord opgenomen. Deze is navolgend weergegeven.

De visie zet in op een structurering van de bebouwingscluster, door het aanbrengen van laanbeplanting. De laanbeplanting dient er zorg voor te dragen dat er een logische ruimtelijke structuur ontstaat tussen de Ommelse Bos en Deurneseweg. Verder dient de bebouwing en het gebouwencomplex van Flandrex beter landschappelijk ingepast te worden. Verdichting van de cluster is beperkt toegestaan. Bij waardevolle gebouwen dient er ingezet te worden op hergebruik van de bebouwing, in andere gevallen is ontstening een eis. De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich op wonen in lage dichtheid en extensief en routegebonden recreatie.

Onderstaande figuur geeft een beeld van de visie op de bebouwingsconcentratie Ommel-Noord uit de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' weer.



Figuur 15: Visie op bebouwingsconcentratie Ommel-Noord uit de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties'

Ter plaatse van het plangebied is een houtsingel aangeduid. Ten aanzien van bomenrijen, bomenlanen, houtsingels en beschermde boom(groepen) is in de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' het volgende opgenomen:

Voor zover beplanting binnen of nabij een bebouwingsconcentratie waardevol of beeldbepalend is, wordt deze op kaart aangegeven. Tevens wordt hiermee aangegeven dat ter plaatse sprake is van een afgeronde groenstructuur. Dit impliceert dat elders aanvullingen mogelijk zijn, behoudens waar zichten (zie hierna) zijn aangegeven.

De beoogde herontwikkeling heeft geen aantasting van de houtsingel tot gevolg. Door de aanwezigheid van de houtsingel wordt het op te richten bedrijfsgebouw optimaal landschappelijk ingepast.

In de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' zijn als mogelijke functies in de bebouwingsconcentratie Ommel-Noord de volgende functies opgenomen:

- Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 met uitstraling;
- Paardenhouderij als manege;
- Vrije beroepen en kantoor aan huis;
- Wonen.

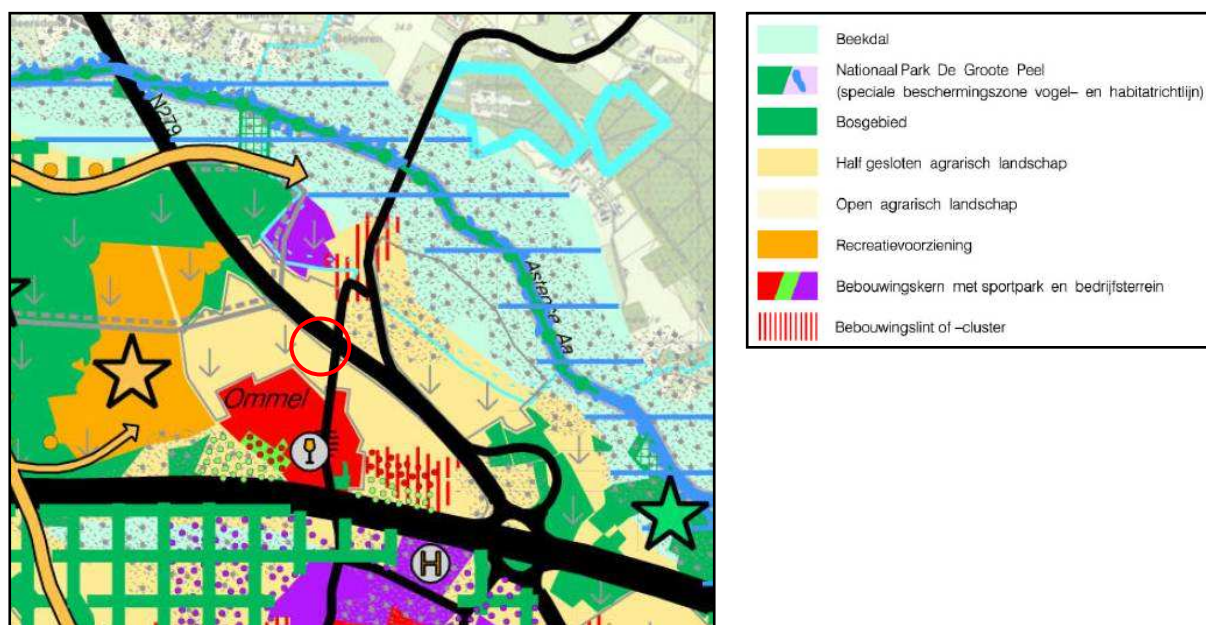
Het toekennen van een bedrijfsbestemming ter plaatse van het plangebied om zodoende het gebruik van de nieuw op te richten loods voor de opslag van het materieel van het bestratingsbedrijf van initiatiefnemer mogelijk te maken, is passend binnen de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties'.

### 3.3.3 Toekomstvisie 'De Avance'

In 'De Avance' heeft 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). Het plangebied is op de strategiekaart aangeduid als gelegen in 'half gesloten agrarisch landschap'. Onderstaande figuur betreft een uitsnede van de Strategiekaart van de gemeente Asten waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede strategiekaart 'De Avance'

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 ontwikkelingen in het gebied tot stilstand te brengen. Het 'half gesloten agrarische landschap' biedt zelfs volop kansen voor verdere agrarische en stedelijke ontwikkeling.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving. De bestaande houtwal blijft gehandhaafd en garandeert een goede landschappelijke inpassing van de op te richten loods. In samenhang met de herontwikkeling zal de bestaande voormalige agrarische stal worden gesloopt en neemt de bebouwde oppervlakte per saldo af.

### 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 regisseren. 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 de herontwikkeling middels het toekennen van een bedrijfsbestemming ter plaatse van het plangebied 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. Een gemengde bebouwingsconcentratie zoals Ommel-Noord is uitermate geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

### 3.3.5 iDOP Ommel

Het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Ommel is een plan met als doel om op de (middel)lange termijn te kunnen werken aan de leefbaarheid van kleine kernen. Het iDOP is middels een interactief proces met de bewoners van Ommel tot stand gekomen. Het iDOP bestaat dan ook uit een wensbeeld van de bewoners dat is uitgewerkt in een visie op de toekomst. Tevens is een praktische leefbaarheidsagenda opgenomen waarin de visie concreet is uitgewerkt naar projecten voor de komende jaren.

In het iDOP Ommel is naast visies op het sociale leven, wonen, recreatie, voorzieningen, verkeer, infrastructuur en milieuproblematiek ook een visie op werkgelegenheid opgenomen. Het wensbeeld van de bewoners van Ommel ten aanzien van werkgelegenheid is dat Ommel een woondorp met ruimte voor kleinschalige bedrijven is met voldoende agrarische bedrijven voor het beheer van het buitengebied.

Bebouwingsconcentraties kunnen een 'kraamkamerfunctie' krijgen voor ambachtelijke bedrijven zoals constructiebedrijven en aannemers met kleine hallen. Nieuwe economische dragers in vrijkomende agrarische bebouwing zijn welkom mits ze naar aard, schaal en functie passend zijn. Als mogelijke functies voor het gebied Ommelse Bos zijn aangegeven:

- Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2;
- Agrarisch verwante bedrijven (ook in categorie 3);
- Kleinschalige bouwnijverheid;
- Vrije beroepen (dienstensector) en kantoren aan huis;
- Kleinschalige toerisme en recreatie en verbrede landbouw.

De beoogde herontwikkeling is passend binnen het wensbeeld dat in het iDOP is geschetst. In samenhang met de herbestemming van de locatie aan Kloosterstraat 35 zal de bestaande voormalige agrarische stal met een oppervlakte van 431 m<sup>2</sup> worden gesloopt. De nieuw op te richten loods voor de opslag van materieel van het bestratingsbedrijf zal een oppervlakte hebben van 400 m<sup>2</sup>. Per saldo zal de bebouwing afnemen en de verstening dus worden teruggebracht. De locatie is thans volledig omzoomd door een houtwal waardoor de nieuw op te richten loods landschappelijk ingepast wordt.



## **4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN**

### **4.1 Milieu**

#### **4.1.1 Inleiding**

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat top een locatie.

#### **4.1.2 Voor- en achtergrondbelasting**

De beoogde herontwikkeling van de locatie Kloosterstraat 35 te Ommel heeft geen toevoeging van geurgevoelige objecten tot gevolg. De in de huidige situatie aanwezige burgerwoning is reeds een geurgevoelig object. Door het bestemmen van deze burgerwoning als bedrijfswoning wijzigt deze status niet. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de voor- en achtergrondbelasting geen bezwaar.

#### **4.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven**

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren. Door de herontwikkeling van het plangebied worden geen geurgevoelige objecten toegevoegd. De herontwikkeling van een woonbestemming naar een locatie voor de oprichting van een bestratingsbedrijf met daarbij een bedrijfswoning belemmert de omliggende agrarische bedrijven derhalve niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

### **4.2 Bodem**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit moet vaak een bodemonderzoeksrapport worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen of werken in het gebouw waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Geen bodemonderzoek is benodigd indien er geen mensen langer dan 2 uur per dag in het betreffende bouwwerk verblijven. Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de locatie Kloosterstraat 35 te Ommel naar een bedrijfslocatie met een nieuwe opslagloods ten behoeve van een bestratingsbedrijf mogelijk. In een dergelijke opslagloods zijn geen mensen langer dan 2 uur per dag aanwezig. Derhalve wordt, in het kader van de beoogde herontwikkeling, een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

### **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 op geluidsgevoelige ruimten en geluidsgevoelige terreinen. Een geluidsgevoelige ruimte betreft een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd. Een geluidsgevoelig terrein betreft een terrein dat behoort tot andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, of woonwagendstandplaatsen.

Een loods voor de opslag van materieel van een bestratingsbedrijf is niet als een geluidsgevoelige ruimte of geluidsgevoelig terrein aan te merken. Derhalve worden ten aanzien van de op te richten loods geen eisen gesteld aan de geluidbelasting en zal geen nader onderzoek naar het wegverkeerslawaaï worden uitgevoerd.

### **4.4 Luchtkwaliteit**

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. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan slechts de oprichting van een loods voor de opslag van materieel voor een bestratingsbedrijf betreft, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

## 4.5 Milieuzonering/bedrijvigheid

### 4.5.1 Inleiding

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 worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de bedrijvenlijst wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan de Kloosterstraat kan getypeerd worden als gelegen in 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De gegeven richtafstanden in de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien er sprake is van een 'gemengd gebied'.

### 4.5.2 Omgeving

Binnen een afstand van 500 meter van het plangebied zijn drie bedrijven aanwezig. Dit betreft een bouwbedrijf aan de Ommelse Bos 3, een bedrijf in de categorie 'overige grafische activiteiten' aan de Ommelse Bos 15a en een pluimveeslachterij aan de Ommelse Bos 5. Het bouwbedrijf aan de Ommelse Bos 3 valt in milieucategorie 3.2, waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand van 50 meter aangehouden dient te worden. Het betreffende bouwbedrijf bevindt zich op ruim 250 meter afstand van het plangebied. Het bedrijf in de categorie 'overige grafische activiteiten' valt in milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter gehanteerd dient te worden. Dit bedrijf bevindt zich op ruim 400 meter afstand. De pluimveeslachterij aan de Ommelse Bos 5 valt eveneens in de milieucategorie 3.2 waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand geldt van 50 meter. Dit bedrijf bevindt zich op 350 meter afstand van het plangebied. Er bestaan derhalve vanuit de omgeving geen belemmeringen in het kader van bedrijven en milieuzonering voor de herbestemming naar 'bedrijf' en de oprichting van een loods.

### 4.5.3 Plangebied

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie valt onder de omschrijving 'Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000 m<sup>2</sup>' (SBI code 41, 42, 43) en valt in de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand geldt van 10 meter. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 40 meter afstand van de grens van het plangebied. De herbestemming naar 'bedrijf' en oprichting van een loods aan de Kloosterstraat is derhalve het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

### 4.6.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft een inrichting gelegen aan de Ommelse Bos 5. Op deze locatie is bulkopslag (binnen) met ontsmetting- en reinigingsmiddelen aanwezig. De afstand van het plangebied tot dit bedrijf bedraagt circa 350 meter.

Op circa 620 meter van het plangebied bevindt zich een inrichting aan de Beekstraat 31. Op deze locatie bevindt zich een bovengrondse tank voor propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. Op ruim 800 meter afstand van het plangebied bevindt zich een inrichting aan de Jan van Havenstraat 35. Op deze locatie bevindt zich tevens een bovengrondse tank met propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. Het plangebied is niet in de risicocontour van één van deze inrichtingen gelegen.

### 4.6.3 Transport

#### *Vervoer over het spoor*

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

#### *Vervoer over de weg*

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente Asten waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67, N279 en de N609. De dichtstbijzijnde gelegen routes betreffen de N279, gelegen op een afstand van circa 35 meter van het plangebied, en de Rijksweg A67, gelegen op een afstand van meer dan 650 meter van het plangebied. Het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ /jr van de A67 en de N279 is nihil.

#### *Vervoer over het water*

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

#### *Hoogspanningslijnen en buisleidingen*

Aan de westzijde van de gemeente Asten, parallel aan de gemeentegrens met Someren, bevindt zich een hoogspanningslijn. Daar is tevens een gasleiding gelegen. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en buisleidingen. Interactie kan dan ook niet plaatsvinden.

## 4.7 Watertoets

### 4.7.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

### 4.7.2 Relevant beleid

#### *Waterbeheerplan 2010-2015*

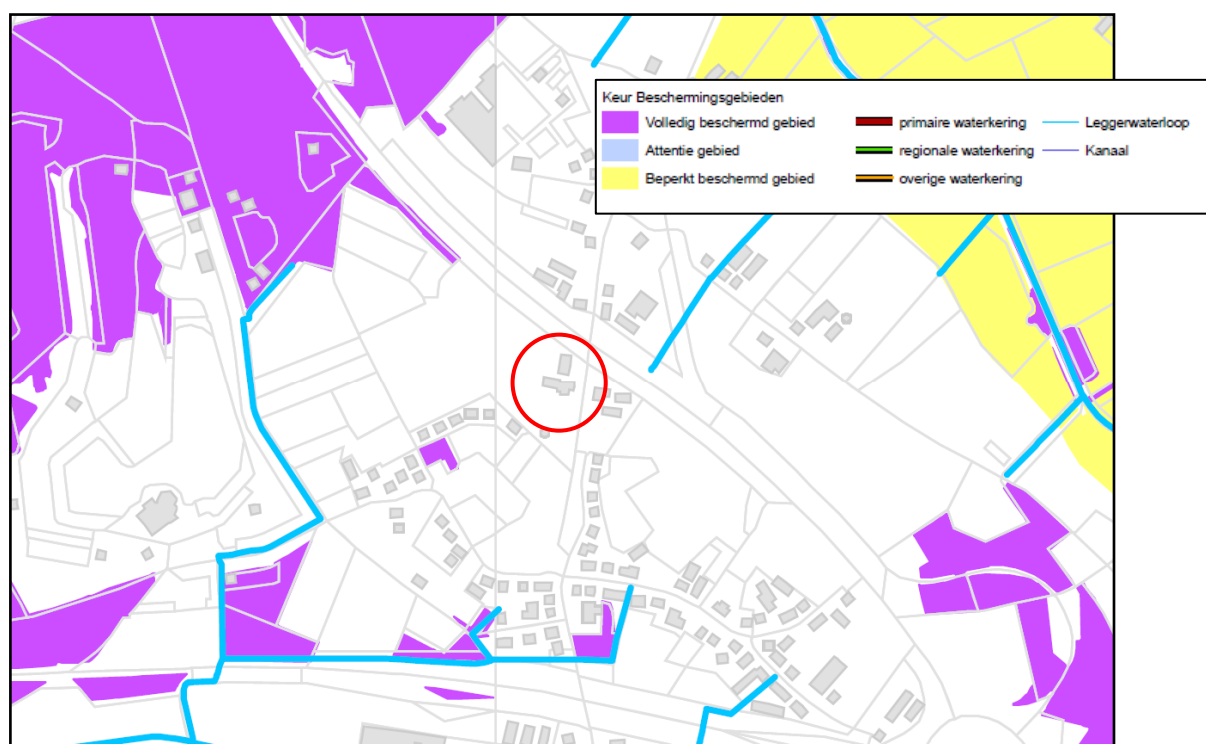
Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
  - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
  - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
  - De baggerachterstand verder wegwerken.
  - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
  - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
  - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
  - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
  - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
  - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
  - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
  - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
  - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.

- Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

### Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied aan de Kloosterstraat is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied.



Figuur 17: Keur waterschap Aa en Maas.

### 4.7.3 Principes waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

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

Per beleidspunt wordt onderhavig ontwikkeling getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

#### *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. Binnen het plangebied zal het water aan de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden.

#### *Afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie.

#### *Hydrologisch neutraal bouwen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Ter plaatse van het plangebied wordt bestaande bebouwing gesloopt waarvoor nieuwbouw in de plaats komt.

#### *Water als kans*

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige initiatief wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

#### *Meervoudig ruimtegebruik*

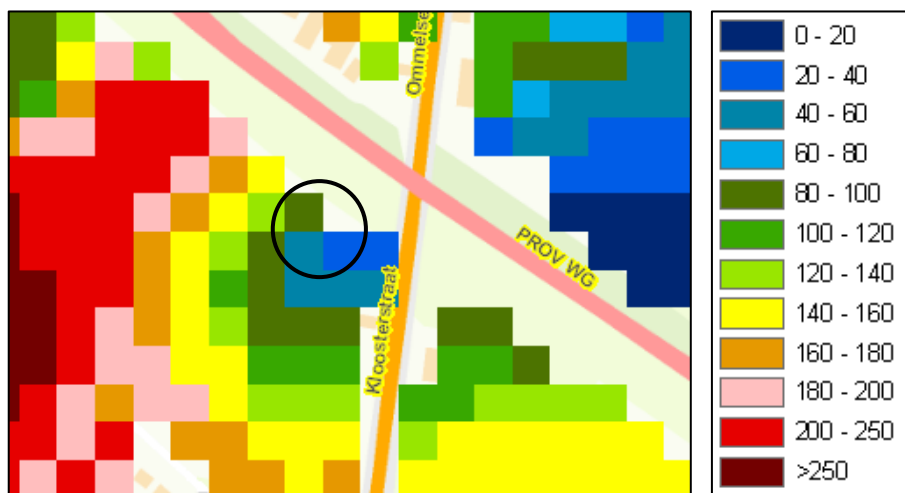
Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m<sup>2</sup> als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing. Het plangebied biedt meer dan genoeg ruimte voor de opvang en berging van het hemelwater dat vloeit van de verharde oppervlakten.

#### *Voorkomen van vervuiling*

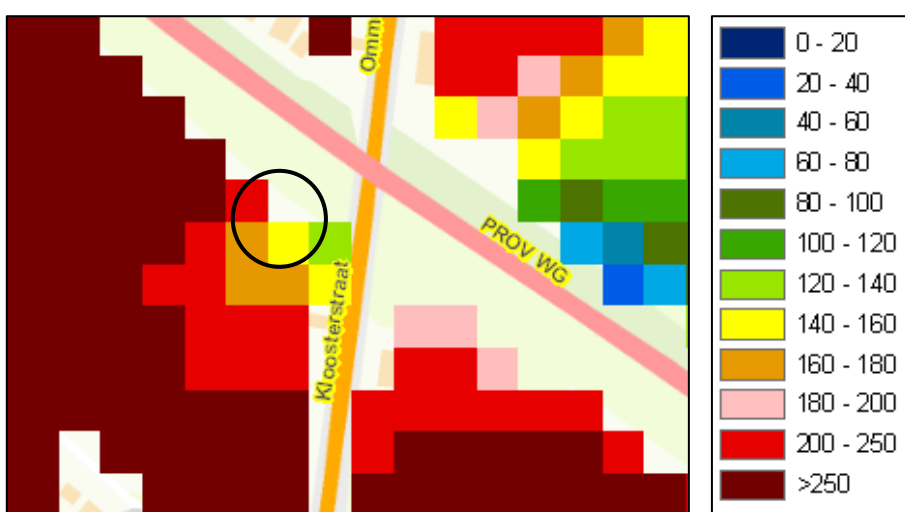
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe loods bezit geen materiaal die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

### **4.7.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie**

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied aan de Kloosterstraat bedraagt circa NAP +23,8 m. Op de locatie aan de Kloosterstraat bedraagt de GHG -20-40 cm-mv. De GLG op de locatie bedraagt 140-160 cm-mv. Navolgende figuren geven een overzicht van de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 18: GHG in het plangebied



Figuur 19: GLG in het plangebied.

#### 4.7.5 Waterparagraaf

##### *Verhard oppervlak*

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig met een oppervlakte van 431 m<sup>2</sup> en erfverharding met een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup>. Deze bebouwing zal worden gesloopt en daar voor in de plaats zal een nieuwe loods met een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> worden opgericht. Daarnaast is 600 m<sup>2</sup> van het plangebied bestemd voor buitenopslag.

##### *Hemelwaterafvoer in huidige situatie*

Het hemelwater dat thans binnen het plangebied valt, stroomt via de aanwezige verharding af op de omliggende gronden en het erf en infiltreert aldaar rechtstreeks in de bodem.

##### *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Het huishoudelijk afvalwater zal op de bestaande riolering worden geloosd. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en lokaal geïnfiltreerd in de bodem.

*Hydrologisch neutraal bouwen*

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat de 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.

Het hemelwater dat valt op de nieuw te bouwen loods zal worden geïnfiltreerd binnen het plangebied. Ten behoeve van deze infiltratie kan gebruik worden gemaakt van onder andere een infiltratieveld, infiltratiekratten of een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn in navolgende figuur weergegeven.



Figuur 20:  
Voorbeelden van  
infiltratiemogelijkheden



Het hemelwater dat valt op de erfverharding binnen het plangebied zal, gelijk aan de huidige situatie, afstromen op het onverharde erf en aldaar infiltreren in de bodem. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling blijven de grondwaterstanden gelijk en neemt de afvoer van hemelwater uit het plangebied niet toe ten opzichte van de huidige situatie. De herontwikkeling is derhalve hydrologisch neutraal.

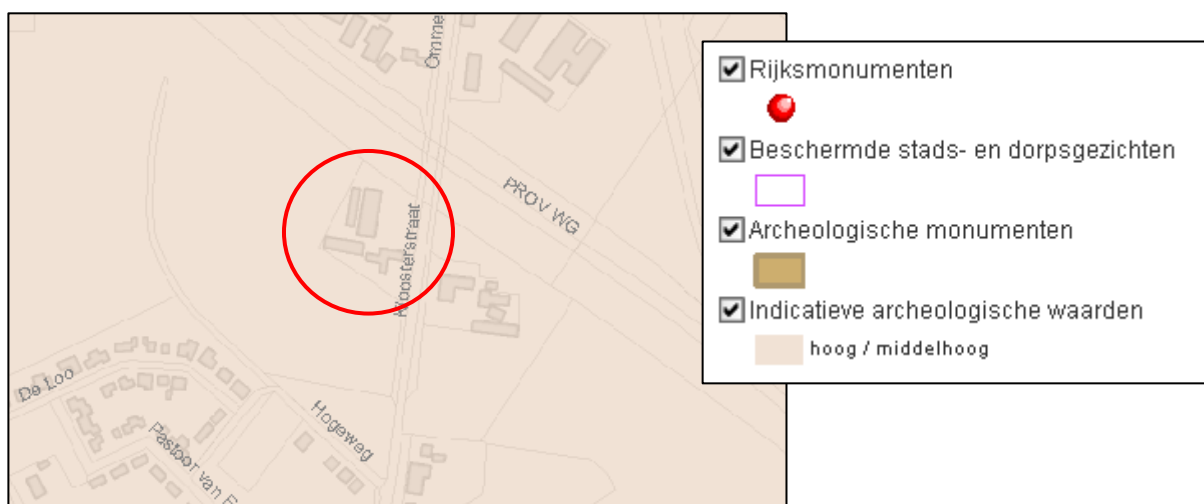
*Voorkomen van vervuiling*

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen, gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. 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

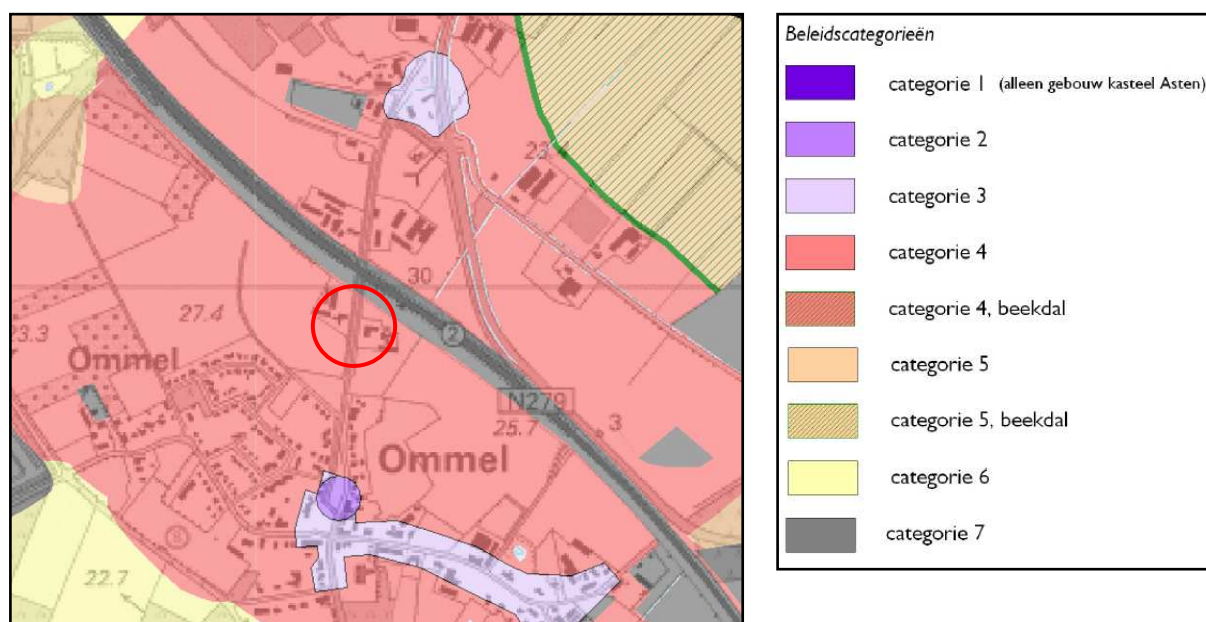
In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat 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. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Deze kaart geeft aan of de kans op het aantreffen van bodemvondsten laag dan wel hoog/middelhoog is. De verwachtingswaarde heeft betrekking op de bovenste 1,20 meter van de ondergrond.



Figuur 21: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als locatie met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' de dubbelbestemming 'Archeologisch aandachtsgebied'.

De gemeente Asten heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. In de gemeentelijke 'Nota Archeologiebeleid Asten' worden de beleidsuitgangspunten beschreven. De 'Nota Archeologiebeleid Asten' vormt samen met kaart 'Archeologiebeleid' de basis voor het gemeentelijk archeologiebeleid. Onderstaand is een uitsnede van de kaart 'Archeologiebeleid' weergegeven waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede kaart 'Archeologiebeleid'

Het plangebied is aangewezen als gelegen in een gebied met beleidscategorie 4. Gebieden met beleidscategorie 4 betreffende gebieden met een hoge archeologische verwachting. In dergelijke gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ruimtelijke ingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm onder maaiveld gaan plaatsvinden.

De beoogde herontwikkeling op de planlocatie maakt de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> mogelijk. Thans is binnen het plangebied een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van 431 m<sup>2</sup>. Tevens is in het verleden bebouwing ten behoeve van de pluimveehouderij aanwezig geweest. De bestaande en reeds gesloopte bebouwing binnen het plangebied had/heeft een funderingsdiepte van 60 cm-mv en een putdiepte van 115 cm-mv. Door de aanwezigheid van deze (voormalige) bedrijfsgebouwen is het bodemprofiel ter plaatse van de (voormalige) bedrijfsgebouwen verstoord. Archeologisch onderzoek is ter plaatse van de (voormalige) bedrijfsgebouwen niet meer relevant. Het nieuw op te richten bedrijfsgebouw zal gedeeltelijk worden gesitueerd op locatie van het te slopen bedrijfsgebouw van 431 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat niet meer dan 250 m<sup>2</sup> van de bodem verstoord wordt. Derhalve is onderhavige ontwikkeling vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Aan het plangebied wordt de dubbelbestemming 'Archeologisch aandachtsgebied' toegekend.



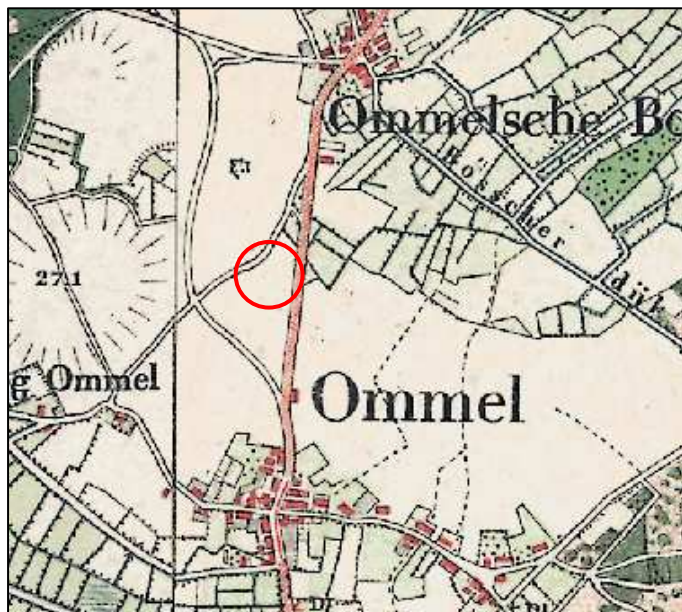
Figuur 23: Voormalige bebouwde situatie

## 4.9 Cultuurhistorie

Ommel is gelegen in het archeologisch landschap Peelrand. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van de Peel. Kenmerkend voor deze oude dorpen zijn de akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor een waardevol landschap is ontstaan bestaande uit oude en jonge ontginningen.

Asten is ontstaan langs een route op de hoger gelegen zandrug tussen de vertakkingen van de rivier de Aa. De hoge rug bood veiligheid tegen overstromingen en gaf een stevige grondslag voor de fundering van de weg, welke leidde van Helmond, via Lierop en Asten naar het Peelmoeras en diende voor transport van turf, en van de boerderijen die er langs lagen. Het dorp Asten groeide uit naar een groep bebouwing rond de afslag naar Ommel en ontwikkelde zich door een gunstige ligging sneller dan de overige gehuchten in de omgeving. De voornaamste historische aanloopwegen van de kern Asten zijn de Dijkstraat, de Ostaderstraat, de Ommelseweg, de Voordeldonk en de Bergweg. De Kloosterstraat ligt in het verlengde van de Ommelseweg en vormt de verbindingsweg tussen Asten en Deurne. De oudere bebouwing in de gemeente Asten is voornamelijk aan deze wegen gelegen. Deze bebouwing die nog aanwezig is, is nu met name in gebruik als burgerwoning zoals ook het geval is in Ommel.

In de periode 1890-1899 was ter plaatse van het plangebied nog geen bebouwing aanwezig. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de historische atlas uit de periode 1890-1899 met daarop het plangebied aangegeven. Het plangebied is gelegen tussen concentraties van bebouwing in de huidige kern van Ommel en de ten noorden van de kern gelegen concentratie aan de Ommelse Bos.



Figuur 24: Historische kaart 1890-1899

In de nabijheid van het plangebied is één gebouw aangeduid als MIP-monument, namelijk de woning aan Kloosterstraat 30. Veelal betreffen 'MIP'-monumenten objecten die niet van een kwaliteit zijn om als nationaal rijksmonument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau. Het MIP-monument aan Kloosterstraat 30 betreft een voormalig pakhuis van de Boerenbond. Dit pakhuis werd na verwoesting van de parochiekerk tijdens de bevrijding in 1944 in gebruik genomen als noodkerk. Het gebouw is thans in gebruik als burgerwoning.



Figuur 25: MIP-monument Kloosterstraat 30

## 4.10 Flora en fauna

### 4.10.1 Flora- en faunawet

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 fauna-wet plaats te vinden.

#### *Waarnemingen*

De meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd door middel van raadpleging van [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl). Het plangebied is gelegen binnen het totale gebied van de gemeente Asten en bevindt zich in de nabijheid van het gebied Asten - Oostappense Heide (Prinsenmeer).

Uit de waarnemingen blijkt dat er binnen het gebied Asten – Oostappense Heide (Prinsenmeer) tot op heden geen ‘zeldzame’ of ‘zeer zeldzame’ soorten zijn waargenomen. Binnen de gemeente Asten zijn in 2011 twee ‘zeldzame’ waarnemingen gedaan, te weten een Bont Dikkopje en 5 Bruine Korenbouten.

#### *Vogel- en habitatrictlijngebieden*

De Vogel- en Habitatrictlijn 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 Habitatrictlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet (1998) van toepassing. Plannen en projecten dienen eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrictlijngebieden. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van Vogel- en Habitatrictlijngebieden 'Deurnsche Peel & Mariapeel', 'Groote Peel' en 'Strabrechtse Heide & Beuven'. In navolgende figuur is een overzicht van de ligging van de Vogel- en Habitatrictlijngebieden weergegeven.



Figuur 26: Ligging plangebied t.o.v. Vogel- en Habitatrictlijngebieden

Het gebied Deurnsche Peel & Mariapeel bestaat uit de drie deelgebieden: Deurnsche Peel, Mariapeel en Grauwveen. Tezamen met de nabijgelegen Grootte Peel zijn het restanten van wat eens een uitgestrekt oerlandschap was van levend hoogveen. Deze peelhoogvenen werden grotendeels afgegraven tot op de zandondergrond. Deze gebieden zijn de zuidelijkste representanten van de vlakke subatlantische hoogvenen, die elders en ook in de Peelregio door afgraving, ontginning en verveningen grotendeels zijn verdwenen. De Strabrechtse Heide bestaat grotendeels uit glooiend dekzandlandschap, met daarnaast een deel stuifzandlandschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van droge stukken met heide (deels op voormalig stuifzand), kleine stuifzanden en laagtes met natte heide en vennen. Voornoemde gebieden zijn allen op een afstand van minimaal 6 kilometer van het plangebied gelegen. Het toevoegen van een nieuwe loods op een dergelijke afstand heeft geen effect op de natuurwaarden. De geplande ontwikkeling in het plangebied zal derhalve geen significante effecten hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen.

De bestaande voormalige agrarische stal zal in samenhang met de oprichting van de nieuwe loods worden gesloopt. Het is niet geheel uit te sluiten dat in de te slopen voormalige agrarische stal rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen of andere beschermde soorten aanwezig zijn. Door IVN-afdeling Asten-Someren, vertegenwoordigd door mevrouw M. Liebregts, is op 12 oktober 2011 ter plaatse bekeken of de bebouwing daadwerkelijk in gebruik is door vleermuizen of andere beschermde soorten. Het onderzoek is uitgevoerd door meting met een batdetector en door waarneming. Daarbij is de aanwezigheid van vleermuizen niet vastgesteld. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de Flora- en faunawet. Het schrijven van IVN-afdeling Asten-Someren, vertegenwoordigd door de heer N. Regtien, d.d. 14 oktober 2011, waarin de onderzoeksresultaten zijn vermeld, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

## 4.11 Landschapswaarden

De beoogde loods wordt opgericht binnen het plangebied aan Kloosterstraat 35 te Ommel. Deze locatie is thans volledig omzoomd door gesloten opgaande beplanting. Navolgende figuren geven de omzoming van het plangebied weer. De te slopen voormalige agrarische stal is vanaf de Kloosterstraat niet zichtbaar. Ook de nieuw op te richten loods zal vanaf de Kloosterstraat niet zichtbaar zijn.



Figuur 27: Zicht op plangebied vanaf de Hogeweg



Figuur 28: Gesloten opgaande beplanting rondom plangebied gezien vanaf de Kloosterstraat

De bestaande beplanting rond het perceel voorziet in een goede landschappelijke inpassing. Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is de betreffende beplanting aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapselement'. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is opgenomen dat gronden ter plaatse van deze aanduiding bestemd zijn voor het behoud van landschapselementen. Het behoud van deze groene inpassing is derhalve in onderhavig bestemmingsplan gewaarborgd.

## 4.12 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is gelegen aan de Kloosterstraat. De Kloosterstraat ontsluit de kern Ommel richting Deurne. De Kloosterstraat is gekwalificeerd als een gebiedsontsluitingsweg. Ter plaatse van het plangebied is een maximale snelheid van 60 km/h toegestaan. Direct ten noorden van het plangebied is de N279 gelegen. De N279 is te kwalificeren als een stroomweg en sluit dan ook aan op overige stroomwegen in de omgeving.

Binnen het plangebied zijn reeds twee ontsluitingen op de Kloosterstraat aanwezig. Één uitrit zal gebruikt gaan worden voor de ontsluiting van de bedrijfswoning, de andere voor de ontsluiting van de op te richten loods. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.



Figuur 29: Dubbele ontsluiting plangebied

## 5. PLANOPZET

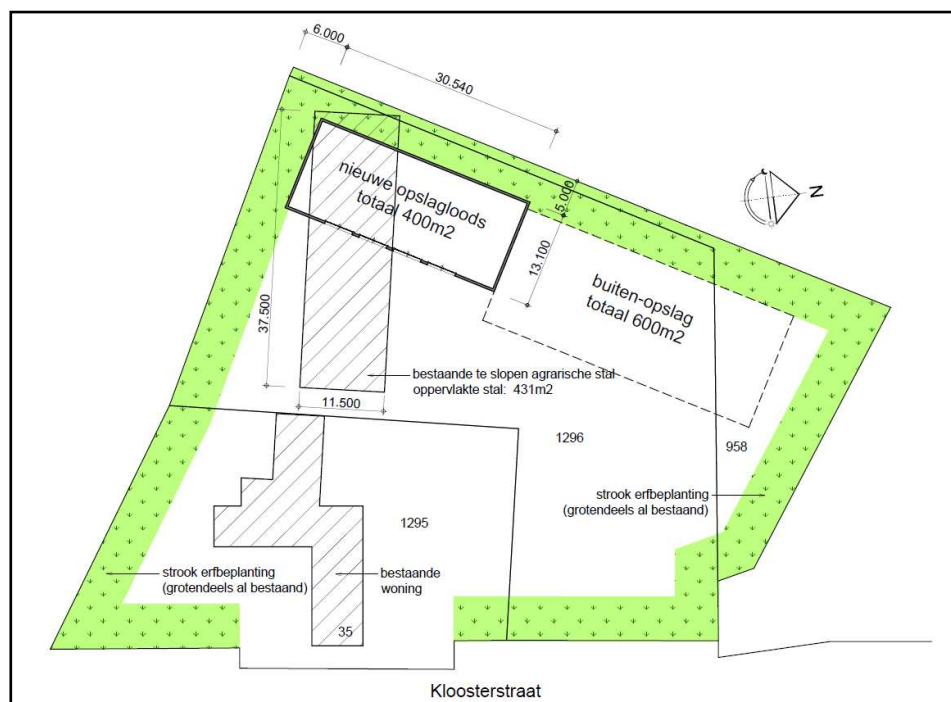
### 5.1 Feitelijke planopzet

Initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan, KGB Kusters BV, beoogt de locatie Kloosterstraat 35 te Ommel te herontwikkelen naar een bedrijfslocatie met een nieuwe opslagloods ten behoeve van de vestiging van een bestratingsbedrijf. De bestaande burgerwoning zal bestemd worden als bedrijfswoning. De bestaande voormalige agrarische stal zal worden gesloopt.



Figuur 30:  
Bestaande, te slopen loods

Onderstaande figuur geeft een impressie van de beoogde situatie weer.



Figuur 31: Beoogde situatie na herontwikkeling

De bedrijfsoppervlakte van het bedrijf KGB Kusters BV zal maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bedragen, bestaande uit een bedrijfsgebouw van 400 m<sup>2</sup> en buitenopslag met een oppervlakte van maximaal 600 m<sup>2</sup>. Het bedrijf wordt landschappelijk ingepast middels een strook erfbeplanting van minimaal 6 meter rond het perceel. Deze erfbeplanting is reeds grotendeels aanwezig.

Het initiatief sluit aan op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord in de Verordening ruimte. De herontwikkeling vindt plaats op een locatie welke reeds bebouwd is. In het verleden zijn drie bedrijfsgebouwen ten behoeve van de pluimveehouderij aanwezig geweest. Thans resteert nog één voormalige agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 431 m<sup>2</sup>. Het nieuw op te richten bedrijfsgebouw ten behoeve van de exploitatie van KGB Kusters BV wordt voor ruim 1/3 deel gesitueerd op de locatie van het te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouw. Het nieuw op te richten bedrijfsgebouw zal een oppervlakte hebben van maximaal 400 m<sup>2</sup>. De oppervlakte aan bebouwing op het perceel neemt derhalve af met 31 m<sup>2</sup>.

## **5.2 Juridische planopzet**

Het bestemmingsplan 'Kloosterstraat 35 Ommel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

## **5.3 Bestemmingen**

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

## **5.4 Planvorm**

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan.

## **5.5 Verbeelding**

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

## **5.6 Planregels**

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 regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is 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 is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 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 en het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Asten.

### **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, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. wijzigingsbevoegdheid;

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 zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Bedrijf' en 'Waarde – Archeologie'.

### **5.6.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### *Artikel 6 Antidubbeltelbepaling*

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

#### *Artikel 7 Algemene bouwregels*

In artikel 7 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 8 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning*

In artikel 8 zijn regels opgenomen voor afwijken bij omgevingsvergunning voor maximaal 10% van de in de regels opgenomen maten

#### **5.6.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

##### *Artikel 9 Overgangsrecht*

In artikel 9 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan

##### *Artikel 10 Slotregel*

In artikel 10 worden de regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan 'Kloosterstraat 35 Ommel'".

## 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 biedt 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 in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een overeenkomst.

### 6.2 Handhaving

Met betrekking tot de handhavingsparagraaf wordt door de initiatiefnemer aangesloten bij de manier van het handhaving van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' van de gemeente Asten. Het handhavingsbeleid hieromtrent is derhalve in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid. Deze punten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

#### *1) Voldoende kenbaarheid van het plan.*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

#### *2) Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft zelf zorg gedragen voor het laten opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Hiermee is het draagvlak groot en aanwezig.

#### *3) Inzichtelijke en realistische regeling.*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen. Met deze bepalingen is in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden.

#### 4) Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het buitengebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsacties.

### 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 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Gezien de aard van het project is besloten om voor de onderhavige bestemmingsplanherziening geen inspraak te verlenen.

### 6.5 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn indien daar aanleiding toe bestond in het plan verwerkt. De provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap Aa en Maas zijn 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.

- VROM-inspectie Regio Zuid  
Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ommel Kloosterstraat 35 2011' geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- Provincie Noord-Brabant  
Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Ommel Kloosterstraat 35 2011' niet aan de orde gekomen.
- Waterschap Aa en Maas  
Waterschap Aa en Maas heeft geen op- of aanmerkingen op het plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is in paragraaf 3.2.2 van onderhavige toelichting gemotiveerd op welke wijze de beoogde herontwikkeling voldoet aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

## 6.6 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ommel Kloosterstraat 35 2011' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 20 januari 2012 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

## 6.7 Procedure

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.



## **BIJLAGE I: IVN ASTEN-SOMEREN**

**IVN-afdeling Asten-Someren**

Postbus 126

5720 AC Asten

tel. (0493) 696986

e-mail: [info@ivnastensomeren.nl](mailto:info@ivnastensomeren.nl)

internet: [www.ivnastensomeren.nl](http://www.ivnastensomeren.nl)

Aan: KGS bv.  
Tav dhr Fr. Kusters  
Pr. Bernardstraat 94-96  
5721 GD Asten

Datum: 14-10-2011

betreft: sloop loods, gelegen aan de kloosterweg 35 in Ommel Gemeente Asten



Beste Frans Kusters,

Op uw verzoek hebben wij bovengenoemde loods gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen.

Dit is uitgevoerd door meting met een batdetector en door waarneming.

Hierbij is de aanwezigheid van vleermuizen niet vastgesteld.

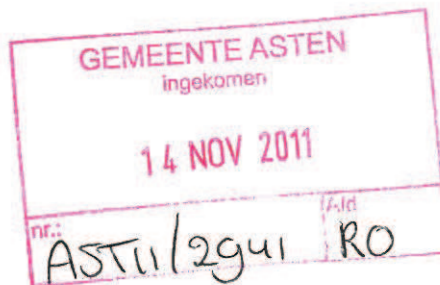
Wij gaan er vanuit dan hiermee aan uw verzoek is voldaan,

Met vriendelijke groeten,

Nico Regtien, Voorzitter IVN Asten-Someren

## **BIJLAGE II: VOOROVERLEGREACTIES**

Het college van burgemeester en  
wethouders van Asten  
Postbus 290  
5720 AG ASTEN



Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043  
Postbank 1070176

VERZONDEN 11 NOV. 2011

**Onderwerp**

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Ommel, Kloosterstraat 35 2011'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Ommel, Kloosterstraat 35 2011'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

**Planbeschrijving**

Het bestemmingsplan ziet op de vestiging van een bestratingsbedrijf ter plaatse van een vigerende burgerwoonbestemming op het adres Kloosterstraat 35 te Ommel. Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie ten noorden van de kern Ommel, in 'Agrarisch gebied' op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

**Provinciaal beleidskader**

De provincie legt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (VR), die op 17 december 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking is getreden. De VR vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

**Provinciale belangen**

In de VR zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat het bestemmingsplan (op onderdelen) in strijd is met de VR. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

**Datum**

11 november 2011

**Ons kenmerk**

C2051266/2837222

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

F.M. Jeths

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling  
en Handhaving

**Telefoon**

(073) 680 88 25

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

-

**E-mail**

fjeths@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



**Thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit**

De VR kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan op terug te voeren zijn:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2)

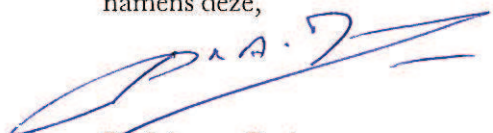
Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de VR dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel, zoals hier voor de VAB-vestiging van het bestratingsbedrijf.

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap is in het bestemmingsplan niet aan de orde gekomen. Wij adviseren u om in de plantoelichting, de daadwerkelijke invulling van, en verantwoording over dit onderdeel, toe te voegen. In zijn algemeenheid merken wij op dat de kwaliteitsverbetering in evenredigheid dient te staan met de beoogde ontwikkelingen. Inmiddels is een concept van de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (de rood-met-groen koppeling)' aan gemeenten ter beschikking gesteld. Wellicht kan deze 'handreiking' u helpen teneinde de vereiste kwaliteitsverbetering daadwerkelijk in beeld te brengen.

**Conclusie**

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,  
namens deze,



P.M.A. van Beek,  
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

**Datum**

11 november 2011

**Ons kenmerk**

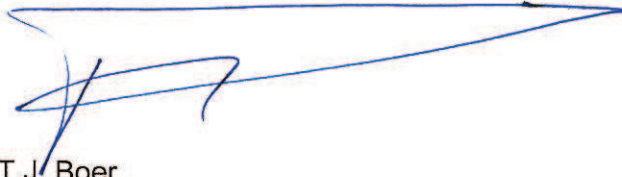
C2051266/2837222



**Reactie**

Wij hebben geen op- of aanmerkingen op het plan. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Raymond van Mol (073 615 6857 of [rvanmol@aaenmaas.nl](mailto:rvanmol@aaenmaas.nl)).

Hoogachtend,  
Het dagelijks bestuur,  
namens deze,  
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a loop and a vertical stroke, all connected.

drs. T.J. Boer