

**BESTEMMINGSPLAN
HEUSDEN BEHELP 10 2012
GEMEENTE ASTEN**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns

Voorontwerp: Oktober 2011

Ontwerp: April 2012

Vaststelling: Augustus 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	7
1.2.1	Ligging van het plangebied	7
1.2.2	Begrenzing van het plangebied	8
1.2.3	Juridische status van het plangebied	8
1.3	Leeswijzer	9
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis en landschappelijke context	11
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	11
2.1.2	Functionele structuur	12
2.2	Huidige structuur plangebied	12
2.2.1	Grondgebruik	12
2.2.2	Ruimtelijke structuur	13
3.	BELEIDSKADER	17
3.1	Europees- en Rijksbeleid	17
3.1.1	Nota Ruimte	17
3.1.2	Nota Mensen Wensen Wonen	17
3.1.3	Natuurbeleidsplan	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	19
3.2.2	Verordening ruimte	19
3.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte	22
3.3	Gemeentelijke beleid	25
3.3.1	Toekomstvisie 'De Avance'	25
3.3.2	Woonvisie 2010 t/m 2019	26
3.3.3	Structuurvisie Bebouwingsconcentratie	27
4.	PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN	29
4.1	Milieu	29
4.1.1	Inleiding	29
4.1.2	Voorgrondbelasting	30
4.1.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	31
4.1.4	Achtergrondbelasting	31
4.2	Bodem	32
4.3	Geluidsaspecten	33
4.4	Luchtkwaliteit	34
4.4.1	Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit	34
4.4.2	Luchtkwaliteit omgeving	35
4.5	Milieuzonering en bedrijvigheid	35

4.6	Externe veiligheid	35
4.7	Waterhuishouding	37
4.7.1	Algemeen	37
4.7.2	Waterparagraaf	38
4.7.3	Principes waterschap Aa en Maas	39
4.7.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	40
4.7.5	Verhard oppervlak	40
4.7.6	Hemelwaterafvoer in de huidige situatie	40
4.7.7	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	41
4.7.8	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	43
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	43
4.9	Flora- en faunawet	45
4.9.1	Vogel- en Habitatrichtlijnen	46
4.9.2	Natuurbeschermingswet	47
4.10	Landschapswaarden	47
4.11	Verkeer en infrastructuur	48
5.	PLANOPZET	49
5.1	Feitelijke planopzet	49
5.2	Kenmerken nieuwe bebouwing	51
5.2.1	Bouwwolume en kavelgrootte	51
5.2.2	Beeldkwaliteit woning	51
5.2.3	Gebruiksfunctie van het project	53
5.3	Juridische planopzet	53
5.4	Bestemmingen	53
5.5	Planvorm	53
5.6	Verbeelding	53
5.7	Planregels	54
5.7.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	54
5.7.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	54
5.7.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	55
5.7.4	Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels	55
6.	UITVOERINGS PARAGRAAF/PROCEDURE	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	57
6.2	Handhaving	57
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.4	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	58
6.5	Zienswijzen	58
6.6	Procedure	58

BIJLAGEN:

- Verkennend bodemonderzoek; Archimil Architecten & Milieu-adviseurs; d.d. 07-02-2012; kenmerk 2832RO01.
- Akoestisch onderzoek; Croonen Adviseurs; d.d. 27-01-2011; kenmerk RA001-NLP00006-01A.
- Vooroverlegreactie; Provincie Noord-Brabant; d.d. 03-04-2012; kenmerk C2064245/2B16484.
- Kopie 'Certificaat Bouwtitel' Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door mevrouw N.H.M. Van den Boomen, woonachtig te Kerkendijk 104, gemeente Someren, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Behelp 10'. Initiatiefnemer heeft een perceel cultuurgrond aan de Behelp 10 te Heusden, gemeente Asten, welke thans een agrarisch gebruik kent. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van dit perceel cultuurgrond naar een grondgebonden eengezinswoning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Asten-Heusden. Er is in de huidige situatie een weiland aanwezig op de planlocatie.

De herontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Er zal één nieuwe woning gerealiseerd worden. Bij schrijven van 31 maart 2011 heeft de gemeente Asten aan initiatiefnemer medegedeeld in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkelingen in het plangebied. De gemeente stelt in dit schrijven:

“In onze vergadering van 29 maart 2011 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Behelp 10 te Heusden. (...). In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008 heeft de grond naast uw woning de bestemming 'agrarisch – landschappelijke waarden'. Het is niet toegestaan binnen deze bestemming een extra woning te bouwen. Niettemin zien wij mogelijkheden om medewerking te verlenen aan uw verzoek.”

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

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de Behelp 10 te Heusden, gemeente Asten. Deze locatie is gelegen in de meest zuidelijk gelegen bebouwingsconcentratie van Heusden “de Behelp”. Figuur 1 geeft een overzicht van de ligging van het plangebied op luchtfoto. Daarbij is de planlocatie uit het totaalbeeld gelicht.



Figuur 1: Plangebied in de omgeving.

1.2.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie P, nummer 107. De grootte van het perceel bedraagt 0.50.90 ha. Slechts een gedeelte van het perceel ter grootte van 2000 m² zal worden herontwikkeld. Het overige deel is in gebruik als ondergrond en tuin van de woning Behelp 10.

1.2.3 Juridische status van het plangebied

Op de planlocatie aan de Behelp 10 te Heusden is het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van de gemeente Asten heeft bij besluit van 7 juli 2009 het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' gewijzigd vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de planlocatie aangewezen als 'agrarisch - landschappelijke waarden' met de dubbelbestemming 'archeologisch aandachtsgebied'.

Met betrekking tot de aanduidingen 'agrarisch – landschappelijke waarden' zijn de volgende doeleinden opgenomen:

- 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.



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

Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling in het plangebied binnenplannen te regelen. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om een herontwikkeling van de locatie naar woningbouw in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte mogelijk te maken.

1.3 Leeswijzer

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

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en landschappelijke context

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Asten bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk oost-west gerichte dekzandruggen werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep immers ongeveer zuid-noord. Hierdoor ontstond op slecht ontwaterde plekken veengroei. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Ook hier vond veel veenvorming plaats. Bij voldoende aanvoer van water uit veenmoerassen ontstaan er waterlopen zoals de Aa en de Astense Aa.

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar grondwater dicht aan de oppervlakte komt. In het begin liggen deze ontginningen als kleine enclaves in de uitgestrekte bossen en moerassen. Door een steeds verdergaande ontginning en een te hoge begrazingsdruk (van die bossen) maken deze plaats voor kreupelhout en later uitgestrekte heidevelden. Gaandeweg worden ook de lagere delen van het landschap, zoals beekdalen en laagtes, ontgonnen door het veen te verwijderen en het moerasbos te rooien. Deze vochtige gronden worden omgezet in grasland. In deze tijd is ook een sterke uitbreiding van de nederzettingen middels dochternederzettingen aan de randen van het ontgonnen gebied waar te nemen.



Figuur 3: Heusden in 1900. Duidelijk zichtbaar op deze topografische kaart is de ligging aan de rand van de nog niet ontgonnen Peel.

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

2.1.2 Functionele structuur

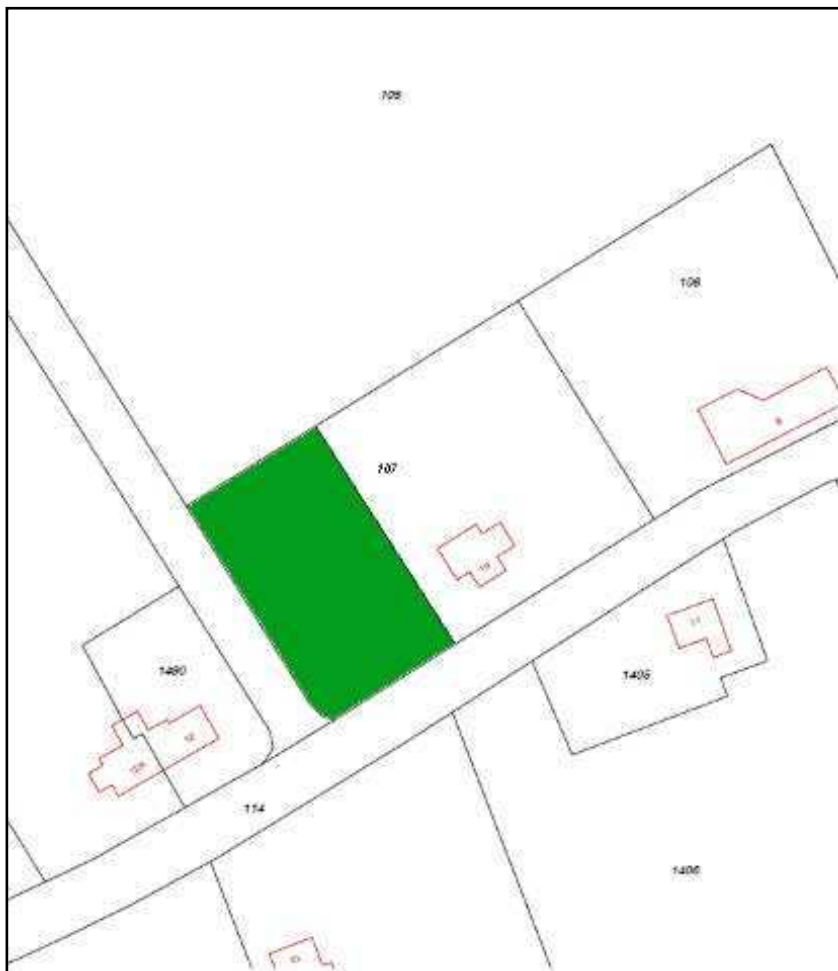
De kern van het dorp Heusden is gelegen rondom het Vorstermansplein aan de kruising van de oude straatweg (Voorste Heusden / Meijelseweg) met de oude ontginningsas (Behelp / Patrijsweg). De oude kern lag op de driesprong Behelp / Heistraat. De oude wegen en paden ('t Hoekske, Heikamperweg en Slobeendweg)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

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

2.2 Huidige structuur plangebied

2.2.1 Grondgebruik

Het plangebied betreft een rechthoekig kavel die zich bevindt tussen de woning Behelp 10 en de Kievitslaan. De oppervlakte van het perceel bedraagt 5.090 m². Het noordoostelijke deel van het perceel is in gebruik voor wonen het zuidwestelijke deel heeft de bestemming agrarisch – landschappelijke waarden en is in gebruik als grasland. Het graslandperceel is aan 2 zijden (west en noordzijde) omzoomd met een brede opgaande houtsingel. Aan de voorzijde staat een bomenrij. Op de locatie Behelp 10 is een burgerwoning met bijbehorende tuin aanwezig. Ook deze woning is landschappelijk goed ingepast.



Figuur 4: De planlocatie betreft het westelijke deel van het perceel kadastraal bekend als Asten, sectie P, nummer 107.

2.2.2 Ruimtelijke structuur

De bebouwing concentreert zich thans aan de oostzijde van het perceel. Het woongebouw bestaat uit een landelijke woning (tuinderswoning) met een redelijk vierkant grondplan met een zadeldak. De woning is uitgebouwd met een ondergeschikte aanbouw met een dwars op de dakrichting gesitueerd zadeldak. De diversiteit aan bebouwing is groot; van kleinschalige woningen tot grotere agrarische opstallen met variabele rooilijnen ten opzichte van de weg. Aan de Behelp bevinden zich een aantal langgevelboerderijen die met de lange gevel gericht zijn naar de weg. De oudste boerderijen liggen daarbij het dichtst tegen de weg aan. Op diverse plaatsen zijn in de loop van de 20^e eeuw vrijstaande woningen in het lint toegevoegd waaronder de woning Behelp 10. Een aantal langgevelboerderijen zijn de laatste jaren afgebroken en herbouwd of sterk gerenoveerd. De Behelp heeft desondanks het karakter van een historisch lint weten te behouden.



Figuur 5: Woning aan Behelp 10.

Het bebouwingscluster is gelegen op een dekzandrug in een tamelijk open landschap van grote agrarische percelen met enkele landschappelijke elementen. Aan de westzijde ligt de Zuid-Willemsvaart en het beekdal van de Aa. Door de kanalisering van de beek is het beekdal niet goed meer als zodanig zichtbaar in het landschap. De oorsprong van het landschap aan de noord- en zuidzijde is verschillend. De noordzijde wordt gekenmerkt door de beek en de oude landbouwgronden, de zuidzijde bestaat uit laat in cultuur gebrachte woeste gronden. Dit uit zich door de aanwezigheid van enkele oudere bospercelen die tijdens de ontginningen gespaard zijn gebleven. Het westelijke deel van de Behelp en de daarop haaksgelegen Kievitsweg worden begeleid met een bomenlaan. Veel van de bouwblokken zijn omzoomd met houtsingels. Het bebouwingscluster heeft daarmee een gesloten en groen karakter. Op enkele plaatsen zijn er tussen de bouwblokken waardevolle doorzichten naar het achtergelegen gebied aanwezig. Ter hoogte van het plangebied is een dichte beplanting aanwezig deze draagt bij aan een besloten structuur van de Behelp.



Figuur 6: De Behelp.

De bebouwingsconcentratie Behelp heeft in functioneel opzicht een gevarieerd karakter. Er is een menging aanwezig van wonen en bedrijvigheid. Veel boerderijen zijn omgebouwd tot woningen. Aan de zuidzijde van de concentratie bevindt zich de minicamping 'de Peel'. Verder zijn er een viertal agrarische bedrijven (waarvan twee veehouderijen) en één ambachtelijke bedrijf. Het complementeren van de groenstructuren en het verbeteren van de landschappelijke inpassing van enkele bouwblokken zijn kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 7: Foto plangebied vanaf de Behelp; Duidelijk is te zien dat de projectlocatie groen omzoomd is met een forse houtsingel.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In deze nota 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'.

Het plangebied wordt herontwikkeld met toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Met deze regeling worden handvaten geboden voor het herontwikkelen van locaties buiten de bebouwde kom. Voorkomen wordt dat het platteland 'op slot' wordt gezet. De beoogde herontwikkeling met nieuwbouw van een woning is passend binnen het beleidskader van de Nota Ruimte.

3.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het nieuwe beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen, onder andere nieuwe landgoederen en 'Ruimte voor Ruimte'.

Het realiseren van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt in de Nota Mensen, Wensen, Wonen aangegeven als één van de kernopgaven. Met de ontwikkeling van de woning in samenhang met de sanering van het intensieve veehouderijbedrijf elders wordt

kwaliteit in het landelijke gebied toegevoegd. Het betreft de ontwikkeling van woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. Het project past goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen, Wensen, Wonen.

3.1.3 Natuurbeleidsplan

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Figuur 8 laat de ligging van het plangebied ten opzichte van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zien.



Figuur 8: Ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

De geplande ontwikkeling in het plangebied zal geen invloed hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. Het dichtstbijzijnde richtlijngebied "de Grote Peel" is immers op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied gelegen. Door deze grote afstand is de invloed van de kleinschalige ontwikkeling aan de Behelp op deze gebieden te verwaarlozen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet verplicht overheden een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Met de vaststelling van de 'Interimstructuurvisie Noord-Brabant' is het streekplan 2002 vervangen en ingetrokken. Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de Interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

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

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

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

3.2.2 Verordening ruimte

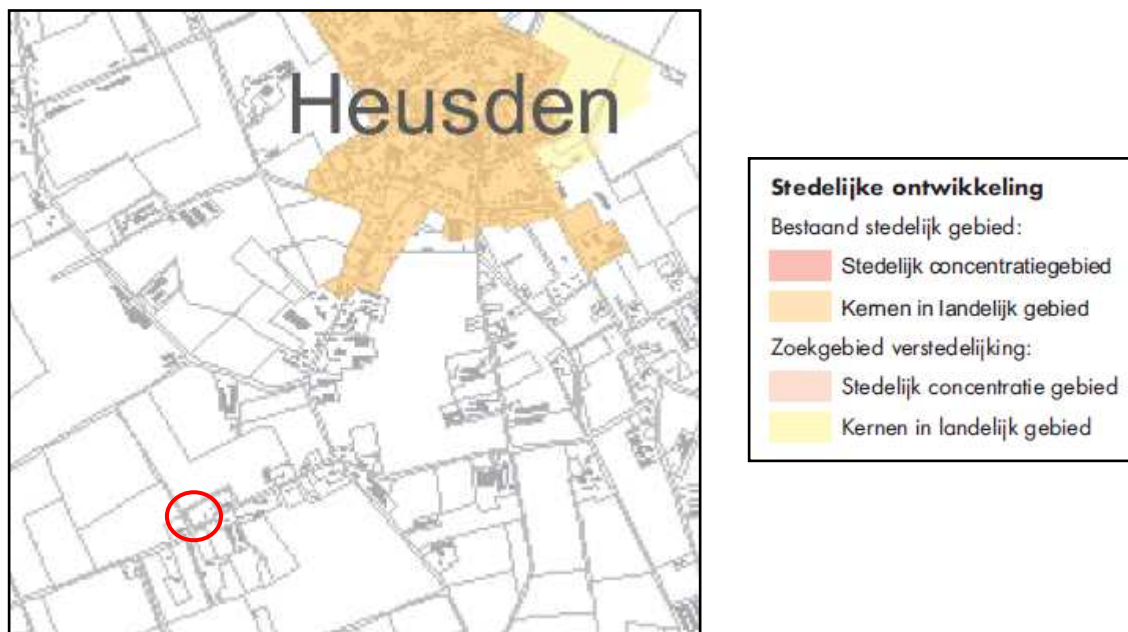
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen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

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

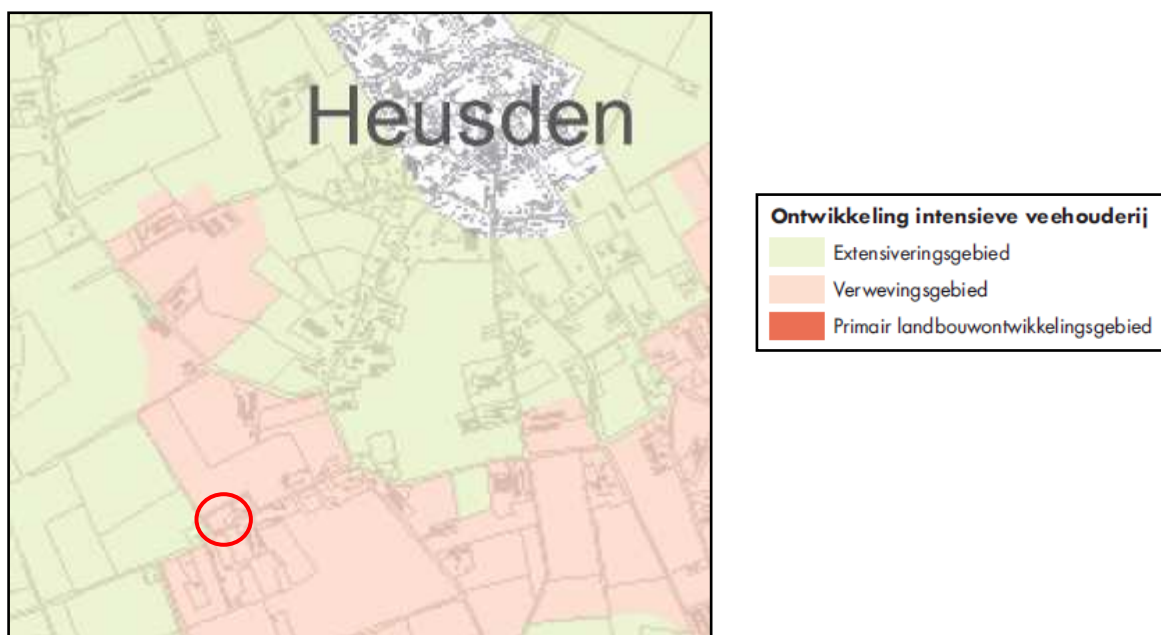
verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

- 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.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Natuur en landschap'.

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw, in de EHS of in een gebied voor waterberging. Het stedelijk gebied van de kern Heusden is ten noorden van de het plangebied gelegen. Het plangebied is evenmin gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen binnen een verwevingsgebied. Dit is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Toevoegen van woningen is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Tevens is de locatie niet aangeduid als gelegen in de Groenblauwe mantel, maar als agrarisch gebied. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning behoort tot de mogelijkheden binnen deze zonering.

De beoogde herontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Toepassing van deze regeling is verankerd in de Verordening ruimte en de ontwikkeling is passend binnen de gestelde gebiedskaders. De ligging in een bebouwingsconcentratie biedt mogelijkheden voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling.

3.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door –in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied- de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Aangetoond moet worden dat milieuwinst plaatsvindt. De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte (artikel 11.3). Gedeputeerde

Staten geeft daarin aan nadere regels te stellen ten aanzien van ruimte voor ruimtekavels. Vooralsnog wordt de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 aangemerkt als nadere regels.

In deze paragraaf wordt de voorgestane herontwikkeling getoetst aan de regeling Ruimte voor Ruimte 2006. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavig initiatief:

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

Ten behoeve van de bouw van de woning heeft initiatiefnemer een bouwtitel verworven bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

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

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint 'Behelp' in de kern Heusden. De realisatie van de betreffende woning wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse. De bestaande beplanting wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd.

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

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

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

De planlocatie aan de Behelp is niet in de groene hoofdstructuur, thans groen blauwe mantel genoemd, gelegen.

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

Ter plaatse is een hoge- of middelhoge indicatieve archeologische waarde aanwezig. Aan het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend zodat gewaarborgd is dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Tevens is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse niet verslechterd. De landschappelijke beplanting op de locatie wordt in het plan ingepast en gehandhaafd.

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

De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangt samen met het betrekken van een bouwtitel van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

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

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

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

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

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

Ten behoeve van de bouw van de woning heeft initiatiefnemer een bouwtitel verworven bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte en dat dus geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn.

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

Ten behoeve van de bouw van de woning heeft initiatiefnemer een bouwtitel verworven bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldoende sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en milieuwinst heeft plaatsgevonden.

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

Ten behoeve van de bouw van de woning heeft initiatiefnemer een bouwtitel verworven bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en een passende andere bestemming wordt toegekend.

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

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

Het certificaat Bouwtitel is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

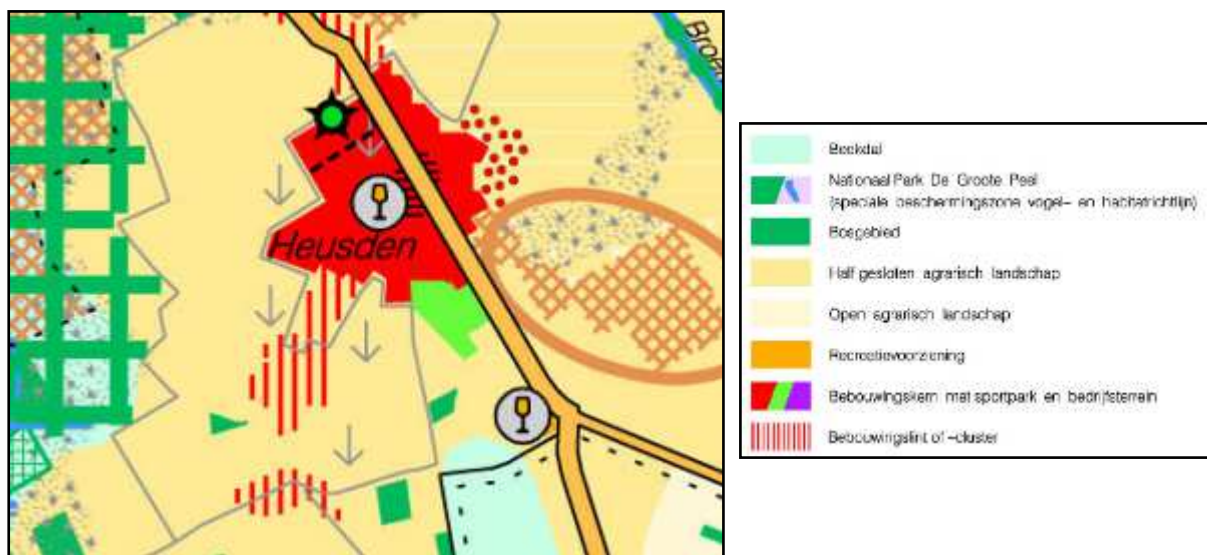
3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 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).



Figuur 13: Uitsnede strategiekaart 'De Avance'.

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

Binnen de gekozen opzet van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld hoeft bij toetsing slechts het betreffende gebiedstype en de bijbehorende koers geraadpleegd te worden. Het plangebied is gelegen in een 'half gesloten agrarisch landschap'. Het 'half gesloten agrarische landschap' kenmerkt zich door de jarenlange invloed die de mens heeft gehad op dit gebied. Deze invloed heeft zijn sporen achtergelaten in de vorm van historische bebouwingslinten- en clusters, oude akkercomplexen met een bolle ligging en agrarische gronden met een verfijnd verkavelingspatroon.

Deze cultuurhistorische en landschappelijke waarden koestert de gemeente Asten, zonder de ontwikkeling in het gebied tot een stilstand te roepen. Het 'half gesloten agrarische landschap' biedt volop kansen voor verdere agrarische en stedelijke ontwikkeling.

De volgende deelstrategie voor het 'half gesloten agrarisch landschap' onderbouwen de herontwikkeling van de locatie naar een woningbouwlocatie:

- De ontwikkeling van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen, maar ook Ruimte voor Ruimte woningen kunnen een bijdrage leveren aan de versterking van het landschapsbeeld van het 'half gesloten landschap'.

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

3.3.2 Woonvisie 2010 t/m 2019

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

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

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

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

3.3.3 Structuurvisie Bebouwingsconcentratie

De Structuurvisie Bebouwingsconcentratie, vastgesteld op 14 december 2010, van de gemeenste Asten heeft tot doel om kwaliteitsverbetering te bereiken in het buitengebied. In de gemeente Asten is het buitengebied van grote betekenis. Mede door de ontwikkelingen in de landbouw staat het buitengebied voor grote veranderingen. Voor de gemeente is er alle reden om zuinig te zijn op dit gebied en ze heeft als doelstelling het streven naar ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De structuurvisie Bebouwingsconcentratie vormt een belangrijk instrument voor het bereiken van deze doelstelling.

De Behelp is de meest zuidelijke bebouwingsconcentratie van Heusden en ligt op enige afstand van de kern in het buitengebied, dit gebied is opgenomen in de Structuurvisie Bebouwingsconcentratie.



Figuur 14: Structuurvisie bebouwingsconcentratie gemeente Asten, Heusden Behelp.

In de Structuurvisie Bebouwingsconcentratie Gemeente Asten is over het bebouwingslint Behelp opgenomen dat de Ruimte voor Ruimte regeling daar beperkt ingezet kan worden. Er wordt aangegeven dat een enkele extra woning mogelijk is binnen het bebouwingslint. Belangrijk daarbij is de instandhouding van het open landschap en de sfeer in dit landelijk groene lint.

Daarom dient te worden voldaan aan een aantal randvoorwaarden. Zoals hergebruik van waardevolle bebouwing en het behouden van de korrelgrootte van de bebouwing. Ook moet het doorzicht in stand worden gehouden en dienen activiteiten plaats te vinden in bijgebouwen aan de achterzijde van het (woon)pand. Om de groene uitstraling aan de straatzijde te behouden dienen er geen uitstallingen te zijn in de voortuin en mag er een minimaal oppervlak aan verharding aanwezig zijn in de voortuin. Het complementeren van de groenstructuren en het verbeteren van de

landsschappelijke inpassing van enkele bouwblokken zijn kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Herontwikkeling van de locatie aan de Behelp waarbij de Ruimte voor Ruimte woning aansluit op de bestaande woningen aan de Behelp is passend binnen de visie op het bebouwingslint Behelp in de Structuurvisie Bebouwingsconcentratie (versie oktober 2010) gemeente Asten.



Figuur 15: Groene uitstraling aan de Behelp ter hoogte van plangebied. De groenelementen worden behouden.

4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

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

- Behelp 13A;
- Waardjesweg 88.

en tevens één voormalig veehouderijbedrijf aan Behelp 11 (dit bedrijf is reeds gesaneerd met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling) en aan Behelp 13 is geen agrarisch bedrijf meer actief. Op dit moment loopt hiervoor een bestemmingsplanprocedure voor omschakeling naar een recreatieve bestemming.



Figuur 16: Veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied.

4.1.2 Voorgrondbelasting

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

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

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

Behelp 13 A:

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	20	100	0	29	0	0
Totalen						20	100	0	29	0	0

Figuur 17: Vergunning Behelp 13A.

Op de veehouderij aan de Behelp 13 A worden dieren (paarden) gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld maar waarvoor een vaste afstand geldt. De afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, tenminste 50 meter te bedragen. De veehouderij is gelegen op een afstand van circa 85 meter van de projectlocatie. Daarmee wordt ten opzichte van deze veehouderij voldaan aan de norm. De nieuw te realiseren woning ondervindt geen geurhinder van de veehouderij aan de Behelp 13 A.

Waardjesweg 88:

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.2		bedrijf	1,10	890	979	636	39	14329	88
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.2		bedrijf	3,50	930	3255	930	41	21390	142
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	1	5	0	1	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.3.2		bedrijf	0,53	2140	1134	1529	94	12412	66
Totalen						3961	5373	3095	175	48131	296

Figuur 18: Vergunning Waardjesweg 88.

Aan Waardjesweg 88 is een veehouderij gelegen. Voor deze veehouderij is met het programma V-stacks een geurhinderberekening gemaakt waarin de voorgrondbelasting van het agrarische bedrijf vanaf de dichtstbijzijnde hoek van het agrarisch bouwblok weergegeven ten opzichte van de meest dichtbij gelegen hoek van het kavel voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. Onderstaand zijn de resultaten van de berekening weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP-hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Waardjesweg 88	180 557	376 304	6,0	6,0	0,50	4,00	48.131

Geurgevoelige locatie:

Volgnummer	GGLID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Noordoosthoek	180 452	376 115	14,0	9,3

Aangezien de voorgrondbelasting op de projectlocatie de geurnorm van 14 oue/m³ niet overschrijdt, is herontwikkeling van de projectlocatie naar woningbouw in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

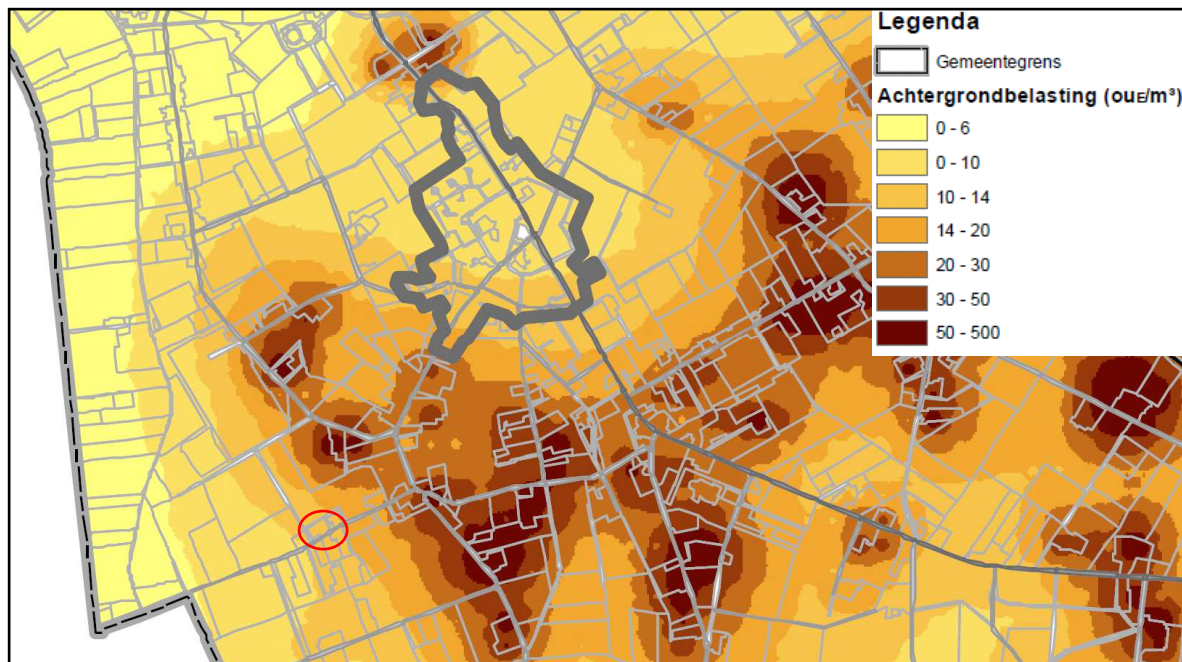
De woningen Behelp 10 en Behelp 8 zijn voor de veehouderij aan Waardjesweg 88 de eerst belemmerende woningen. Door het realiseren van een Ruimte voor Ruimte-woning wordt de veehouderij ook niet extra beknot in de ontwikkelmogelijkheden.

4.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling binnen het plangebied nabij Behelp 10 naar een woningbouwlocatie mag de toekomstige ontwikkelingen van omliggende veehouderijen niet belemmeren en tevens mogen de omliggende veehouderijen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied. Voor de veehouderij aan Behelp 13A ligt op een afstand van meer dan 50 meter tot het plangebied en voor de veehouderij aan Waardjesweg 88 zijn Behelp 10 en 8 de eerst belemmerende woningen. De veehouderij wordt dus reeds beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.1.4 Achtergrondbelasting

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



Figuur 19: Achtergrondbelasting ter plaatse het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 10-14 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting tussen de 10 en 14 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 12% - 16%. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is tevens bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 12% - 16% sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.2 Bodem

Conform de NEN 5740 dient bij de aanvraag van een bestemmingsplanherziening een bodemonderzoeks-rapport gevoegd te worden waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Door Archimill Architecten & Milieu-adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek d.d. 07-02-2012 met rapportnummer 2832RO01 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn hieronder opgenomen.

"Conclusies en aanbevelingen";

Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Behelp 10 te Asten-Heusden. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
2. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
3. Het grondwater is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met barium, cadmium, koper en naftaleen.

4. De hypothese niet-verdachte locatie kan, voor de grond, worden aangegeven op basis van de onderzoeksresultaten.
5. De hypothese niet-verdachte locatie dient, voor het grondwater, formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies wordt het volgende opgemerkt:

1. Er behoeft, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.
2. De lichte verontreiniging met cadmium in de bovengrond vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering (8). De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.
3. Gelet op de aangetroffen concentratie aan zware metalen in het grondwater ter plaatse van peilbuis 101-1 dient volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding te worden ingesteld. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt;
4. Het advies is, om voorafgaand aan een eventueel nader onderzoek, een herbemonstering van het grondwater en analyse op zware metalen uit te laten voeren om zo de natuurlijke fluctuaties te kunnen bepalen. Op basis van deze aanvullende analyseresultaten kan worden bekeken of er eventuele vervolgstappen ondernomen dienen te worden.
5. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van de volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.
6. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt, dient bepaald te worden wat de kwaliteit van deze grond is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

4.3 Geluidsaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Op de locatie dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd te worden. Als onderzoeksrapportage wordt, op aangeven van de gemeente Asten, verwezen naar het bestemmingsplan Heusden Behelp 13 (Camping de Peel) 2011. Dit bestemmingsplan is gelegen aan de zuidzijde van de Behelp tegenover het plangebied. Voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft Croonen Adviseurs d.d. 27 januari 2011 een Akoestisch onderzoek uitgevoerd met het kenmerk RA001-NLP00006-01A. Het akoestisch onderzoek is tevens als bijlage

bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. Uit dit onderzoek worden de volgende conclusies geformuleerd.

"Conclusies:

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Behelp, de 48 dB-contour op een waarneemhoogte van 1,5 meter is gelegen op een afstand van maximaal 11 meter uit de as van de weg bij een verkeersintensiteit van 500 motorvoertuigen per etmaal. De toekomstige geluidgevoelige bebouwing (chalets) worden geprojecteerd op een afstand groter dan 11 meter uit de as van de weg. Vanwege de Behelp voldoet de te projecteren geluidgevoelige bebouwing daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de chalets op minicamping De Peel te Heusden."

(Bron: Akoestisch onderzoek Behelp 13; Croonen Adviseurs, kenmerk RA001-NLP00006-01A)

Uit voorgaande conclusie volgt dat de woning op 11 meter uit de as van de weg gebouwd dient te worden om niet boven de voorkeurswaarde van 48 dB te komen. Het bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd dient te worden ligt op meer dan 11 meter uit de as van de weg, waardoor voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het aspect akoestiek is dan ook geen bezwaar voor de bouw van één woning binnen het plangebied.

4.4 Luchtkwaliteit

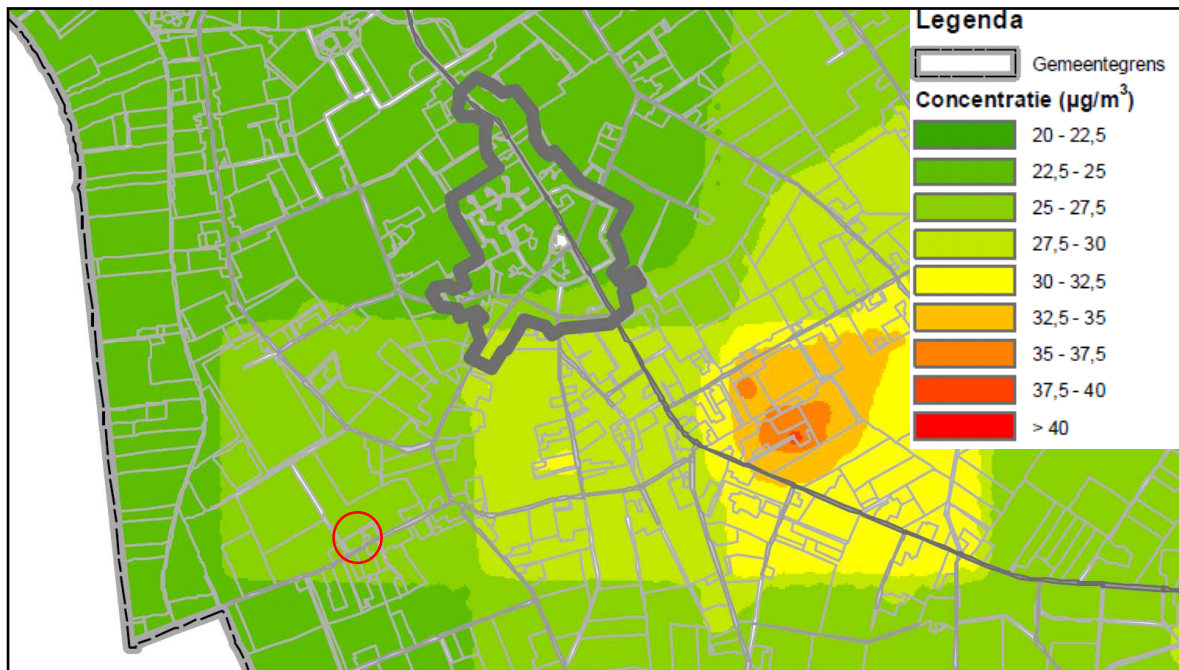
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

4.4.1 Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit

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

4.4.2 Luchtkwaliteit omgeving

In Nederland zijn een aantal plekken waar de achtergrondconcentratie fijnstof boven de wettelijke norm zit. Het gaat onder andere om de gemeente Asten. Volgens EU-normen mag de daggemiddelde concentratie niet meer dan 35 dagen per jaar hoger zijn dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor het jaargemiddelde geldt een norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Uit navolgende figuur blijkt dat de concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied $25 - 27,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De concentratie fijnstof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane normen van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In het kader van fijnstof is hierbij sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Figuur 20: Concentratie fijnstof ter plaatse het plangebied.

4.5 Milieuzonering en bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Op de locatie aan de Behelp 13 is als nevenactiviteit op een agrarisch bouwblok een camping gevestigd. Het betreft een kleinschalige kampeerinrichting in een overigens gemengde omgeving. De kampeerinrichting heeft daarmee een zodanig beperkte milieuzonering dat de op te richten woning aan de Behelp 10 hier geen hinder van zal ondervinden.

4.6 Externe veiligheid

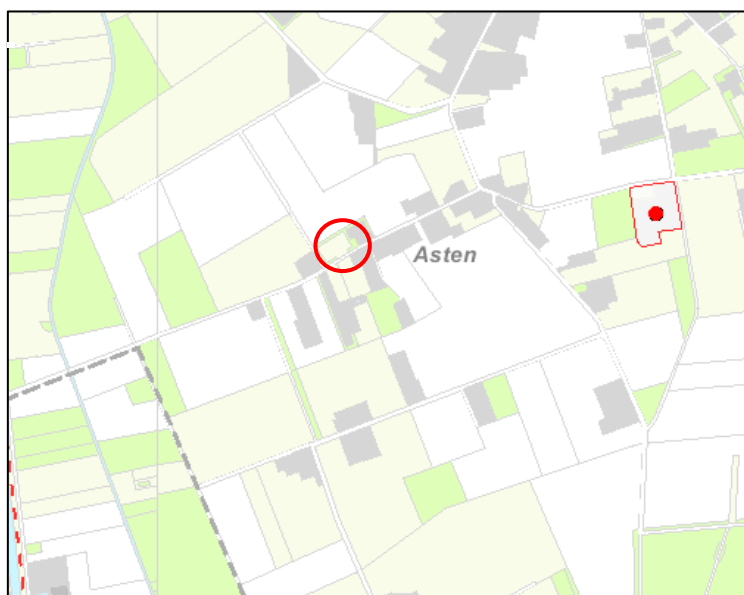
Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij

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

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

Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied met betrekking tot de externe veiligheid. Op enige afstand van het plangebied is aan de Merelweg een object gelegen in de categorie 'overig'. Onder de categorie 'overig' worden de 'overige inrichtingen met gevaarlijke stoffen' getoond. Dit zijn de inrichtingen welke niet afzonderlijk als categorie zijn genoemd. Het gaat hier specifiek om propaantanks. De locatie aan de Behelp is ruim buiten de veiligheidszone van het risico-object gelegen. Er zijn verder geen risicovolle objecten in de nabijheid van de projectlocatie aan de Behelp gelegen. Figuur 17 betreft een uitsnede van het plangebied ten opzichte van de bedrijven in het kader van de Bevi.



Figuur 21: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant.

Op een afstand van 800 meter van de projectlocatie is een bovengrondse propaantank van 18 m³ gelegen. Hiervoor geldt een veiligheidscontour van 20 meter. Met een feitelijke afstand van 800 meter wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste veiligheidscontour.

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

Oostelijk van het plangebied is de provinciale weg N279 gelegen. Aan de westzijde is de N266 gelegen op een afstand van 900 meter van de projectlocatie. Deze weg volgt de Zuid-Willemsvaart. Over deze (water)wegen kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De afstand is zodanig groot dat er geen enkel risico te verwachten is vanuit vervoer gevaarlijke stoffen over de weg of

over het water. In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen per spoor vervoerd. Deze aspecten zijn derhalve niet aan de orde.

Hoogspanningslijnen

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

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

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

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Algemeen

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een zogenaamde waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht.

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. De hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert de volgende principes als uitgangspunt bij de watertoets.

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. Er wordt geen nieuw gemengd rioelstelsel aangelegd.

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

Onderdeel van de watertoets is het omgaan met het schone hemelwater. De afwegingsstappen dienen te zijn: hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer. Deze afwegingsstappen zijn afgeleid van de trits vasthouden – bergen – afvoeren. Vanwege het relatief kleinschalige initiatief zal in het plangebied geen sprake zijn van hergebruik van hemelwater. Het hemelwater zal worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.

Hydrologisch neutraal bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) niet verlaagd worden. In het plangebied zal hydrologisch neutraal worden gebouwd.

Meervoudig Ruimtegebruik en water als kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Bij de inrichting van een gebied kan het verlies van het aantal m² beperkt worden door een ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken. Het verlies van het aantal m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water kan zo worden beperkt. Onderhavig project betreft een kleinschalig initiatief. Er wordt ruimte voor wateropvang gevonden op de ruime kavels. Er is in onderhavig project geen sprake van meervoudig ruimtegebruik.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Dit aspect wordt dan ook meegenomen in de watertoets.

4.7.2 Waterparagraaf**Verhard oppervlak**

De nieuwe woning heeft een inhoud van 1.000 m³ met maximaal 80 m² aan bijgebouwen. Uitgaande van twee parkeerplaatsen op de eigen kavel kan worden gesteld dat het totale verharde oppervlak inclusief erfverharding gemiddeld circa 370 m² zal bedragen. Voor de woning betreft het verhard oppervlakte na de ontwikkeling circa 370 m². Hiermee zal het verharde oppervlakte per saldo toenemen met circa 370 m².

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

Hydrologisch neutraal bouwen

De toekomstige bewoners van de woning zullen binnen de daarvoor aangegeven randvoorwaarden een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning bij de gemeente aanvragen. Bij de bouw van de woning dient gebruik te worden gemaakt van niet-uitlogende materialen in verband met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater.

Zaken als riolering en hemelwaterafvoer dienen tijdens de omgevingsvergunningfase bekend te zijn. Dit dient de bouwer/architect dan ook aan te geven in de omgevingsvergunningaanvraag.

In het plangebied is sprake van een eerdgrond. Eerdgrond is een bodemtype dat gekenmerkt wordt door een dikke laag humus aan de oppervlakte. Dit bodemtype is kenmerken voor oude bouwlanden en akkercomplexen. Betreffende bodemstructuren genieten geen specifieke bescherming en in het kader hydrologisch neutraal bouwen zijn ter plaatse voldoende mogelijkheden voor de infiltratie van hemelwater.

4.7.3 Principes waterschap Aa en Maas

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

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- 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;
- Waterschapsbelangen.

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan 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 drukriolering en het binnen het projectgebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

Doorlopen van de 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. Door infiltratie van het hemelwater binnen het projectgebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

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 project wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

Meervoudig ruimtegebruik

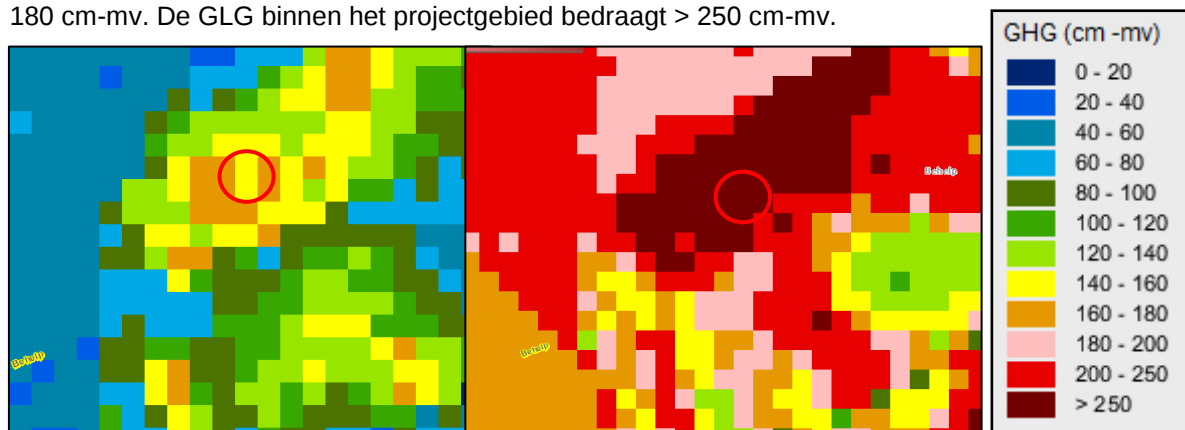
Door bij de inrichting van een projectgebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing.

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 woning bezit geen materialen 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 bedraagt circa NAP +26 m. De ondergrond aldaar betreft een dekzandvlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Binnen het projectgebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het projectgebied bedraagt 160-180 cm-mv. De GLG binnen het projectgebied bedraagt > 250 cm-mv.



Figuur 22: GHG en GLG plangebied.

4.7.5 Verhard oppervlak

Voor de nieuw op te richten woning op de locatie aan de Behelp10 wordt een toename van het verhard oppervlak met circa 370 m² verwacht.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h. In een $t= 10$ situatie moet er 19 m³ geborgen worden en in een $t= 100$ situatie is dat 26 m³.

Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor de toename van het verhard oppervlakte van 370 m² aan de Behelp 20 m³ (19 + 10%) bedraagt.

4.7.6 Hemelwaterafvoer in de huidige situatie

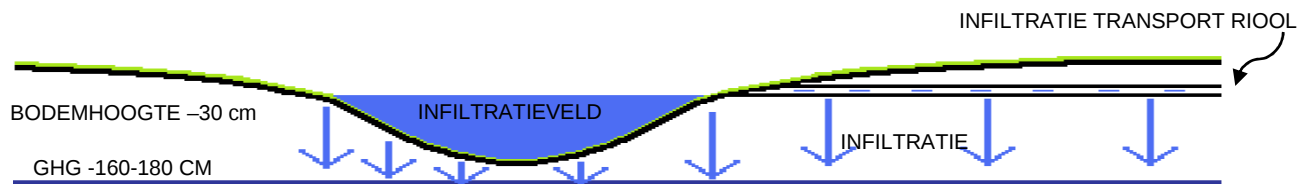
Om te kunnen beoordelen of er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het relevant om te beoordelen op welke wijze en via welke greppels of sloten in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	6	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	19	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	26	m³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	6	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	6	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	36	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	7	m³
T=100 jaar	7	m³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	13	m²
Berging bij T=10 jaar	19	m³
Berging bij T=100 jaar	26	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m³/uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	7	m³

Figuur 23: Berekening met het HNO-tool voor de berging van hemelwater in het plangebied.

4.7.7 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Het hemelwater dat op de erfverharding valt, zal afvloeien op de omliggende gronden en ter plekke worden geïnfiltreerd. Voor het hemelwater dat valt op daken van gebouwen zal een infiltratievoorziening worden aangelegd. Deze infiltratie zal worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op daken van verhardingen via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratieveld. Een infiltratieveld is een bovengrondse voorziening, begroeid met gras, die op locatie op eigen terrein regenwater bergt en infiltreert. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievelden worden aangelegd achter of voor de woningen, dit is bij de aanvraag om omgevingsvergunning nader te bepalen en dit hangt af van de woningen die in het plangebied gebouwd worden. De GHG in het plangebied bedraagt -160-180 cm-mv. Het infiltratieveld zal derhalve een diepte krijgen van maximaal 30 cm. Figuur 20 geeft een dwarsdoorsnede van de infiltratievoorziening aan.



Figuur 24: Doorsnede aan te leggen sloot infiltratieveld en de aansluiting van het infiltratie transport riool hierop.

Het infiltratieveld zal met een diepte van 30 cm een oppervlakte hebben van circa 70 m² voor de woning. Figuur 21 geeft een impressie van een infiltratieveld dat toegepast kan worden.



Figuur 25: Voorbeeld van een infiltratieveld.

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld per woning kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in figuur 22. Tevens kan het gebruik van een regenton met overloop bijdragen aan hergebruik van regenwater en geeft het een besparing op het drinkwaterverbruik.



Figuur 26: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden.

4.7.8 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). 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 riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld 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.

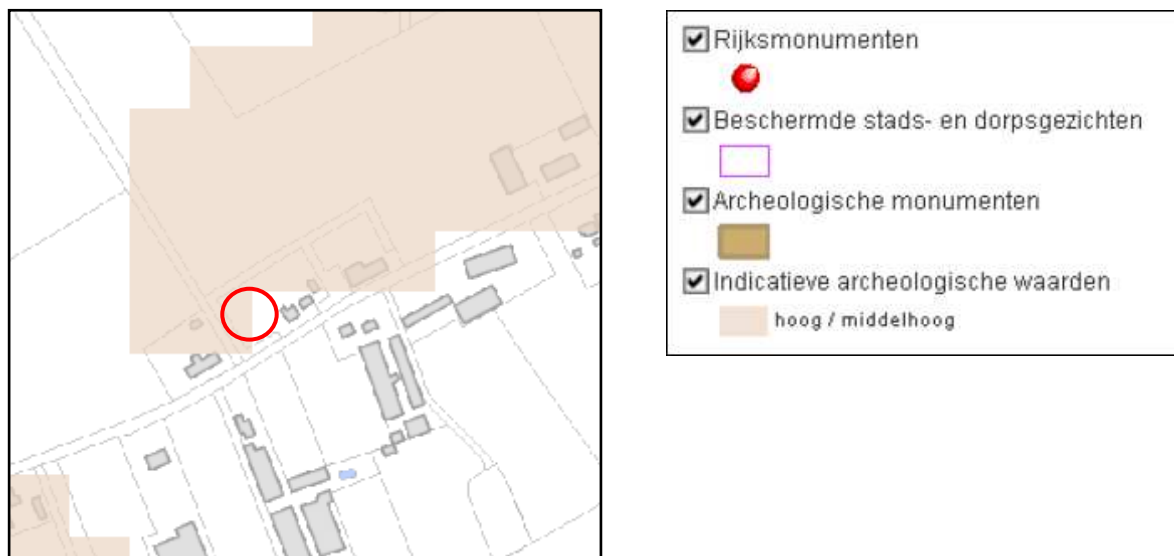
Het projectgebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap Aa en Maas heeft een advies uitgebracht over het onderhavige plan. Dit advies is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

Omdat het verharde oppervlakte toeneemt op de betreffende locatie zal er een bergingssysteem gerealiseerd moeten worden. Op de locatie zal daarom een infiltratieveld gemaakt worden om het water te kunnen bergen en infiltreren.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

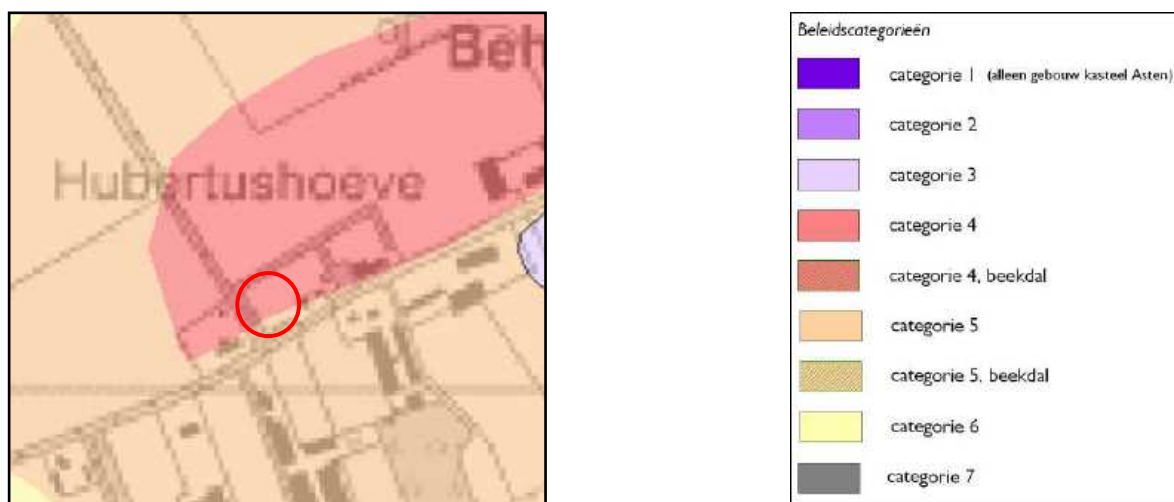
In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil 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. Figuur 23 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant voor het plangebied en de omgeving. 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 27: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart.

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor de planlocatie een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Aan het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Op deze wijze is gewaarborgd dat er als gevolg van de herontwikkeling geen archeologisch erfgoed verloren gaat.

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 28: Uitsnede kaart 'Archeologiebeleid gemeente Asten'

Het plangebied is aangewezen als gelegen in een gebied met beleidscategorie 4 en beleidscategorie 5. Gebieden met beleidscategorie 4 betreffen de gebieden met een hoge archeologische verwachting. In dergelijke gebieden is archeologisch onderzoek verplicht indien ruimtelijke ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld gaan plaatsvinden. Gebieden met beleidscategorie 5 betreffen de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. In dergelijke gebieden is archeologisch onderzoek verplicht indien ruimtelijke ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld gaan plaatsvinden.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied maakt de oprichting van een woning mogelijk. Thans is binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig. Op de kaart behorende bij het 'Archeologiebeleid' van de gemeente Asten is het bouwvlak waar de nieuwe woning gebouwd mag worden gelegen in twee beleidscategorieën, namelijk categorie 4 en 5. Archeologisch onderzoek is bij categorie 4 aan de orde wanneer ingrepen in de bodem >250 m² bedragen. Bij categorie 5 is archeologisch onderzoek aan de orde wanneer ingrepen in de bodem >2.500 m² bedragen. Het totale bouwvlak heeft een oppervlakte van 234 m² en valt voor de helft in beleidscategorie 4, dus een oppervlakte van 117 m². Tevens mogen bij de woning bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 80 m². Hierdoor bedragen de ingrepen in de bodem ter plaatse het deel van het plangebied wat valt onder beleidscategorie 4 minder dan 250 m², waardoor archeologisch onderzoek in het plangebied niet verplicht is. De oppervlakte is nog niet concreet vast te stellen, waardoor aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt toegekend. Bij de vergunningaanvraag dient getoetst te worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.9 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 bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door Crijns Rentmeesters BV is onderzocht in hoeverre beschermde flora en fauna soorten in het plangebied aanwezig zijn. Doel hiervan is inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Tevens is inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

Crijns Rentmeesters BV kan concluderen dat er vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering is om over te gaan tot de bouw van een woning in het plangebied. Het plangebied ligt op ruime afstand van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Door de heer M.J.M. Crijns van Crijns Rentmeesters is in juli 2011 een veldbezoek aan het gebied gebracht. Tevens zijn de meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied

geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Het plangebied is gelegen in het gebied 'Asten-Waardjesweg en omgeving'. Uit de waarnemingen blijkt dat er het afgelopen jaar in het betreffende gebied geen 'zeldzame' en 'zeer zeldzame' soorten zijn waargenomen. Het plangebied bestaat uit grasland. De betekenis voor flora en fauna is vanwege het intensieve gebruik gering.

- **Vogels:**

De kans op het voorkomen van broedende vogels in het plangebied is alleen aanwezig in de omringende houtsingels. Tijdens het veldbezoek zijn Vink en Koolmees in de omringende beplanting waargenomen. De Houtsingels en de bomen worden binnen het plan gehandhaafd, met uitzondering van de houtsingel aan de voorzijde van het perceel (aan de Behelp), omdat anders de woning verscholen ligt achter het groen. De bomen aan de Behelp blijven wel gehandhaafd. De nesten zijn daarmee tijdens de broedperiode beschermd. Tevens zullen er in de broedperiode geen versturende werkzaamheden mogen worden uitgevoerd zolang de jongen nog afhankelijk zijn van de broedlocatie. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het plangebied is mogelijk onderdeel van het functionele leefgebied van in de omgeving broedende soorten roofvogels of uilen. Door de bouw van een woning en aanleg van de tuin gaat de functionaliteit van het leefgebied niet achteruit.

- **Zoogdieren:**

Tijdens het veldbezoek werden sporen van Mol aangetroffen. Mogelijk komen soorten als Konijn, Haas, Egel, enkele kleine marterachtigen en diverse soorten woelmuizen (tabel 1 FF-wet) in en rond het plangebied voor. Voor deze soorten van tabel 1 geldt een vrijstelling van art. 8 t/m 12 van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Gezien het kleinschalige karakter van de omgeving van het plangebied maakt het plangebied waarschijnlijk deel uit van het foerageergebied van diverse soorten vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de bouw van de woningen.

- Voor overige beschermde dier- en plantensoorten is het plangebied niet van betekenis. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet nodig.

4.9.1 Vogel- en Habitatrichtlijnen

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



Figuur 29: Kaart met het dichtstbijzijnde vogel- en Habitatrichtlijngebied

Het plangebied is niet gelegen in een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied de Groote Peel, gelegen ten zuidoosten van de planlocatie. De beoogde ontwikkeling heeft wegens de afstand van het plangebied tot deze richtlijngebieden en de kleinschaligheid van de ontwikkeling geen effecten op deze Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

4.9.2 Natuurbeschermingswet

In de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 is de gebiedsbescherming uit de Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Om schade te voorkomen aan gebieden met hoge natuurwaarden (habitats en soorten) zijn Natura 2000-gebieden aangewezen. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. In de gemeente Asten is de Groote Peel aangeduid als Natura 2000-gebied. De beoogde herontwikkeling heeft wegens de afstand van het plangebied tot deze richtlijngebieden en de kleinschaligheid van het project geen invloed op de Natura 2000 gebieden.

Naar aanleiding van vernoemd onderzoeksresultaat kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de woning op de planlocatie geen effecten heeft op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied. Redenen hiervoor zijn de grote afstand tot vogel- en habitatrichtlijngebieden en het ontbreken van beschermde plant- en diersoorten in de huidige situatie ter plaatse.

4.10 Landschapswaarden

De planlocatie is gelegen in een lintbebouwing. Het betreft een plek die in het verleden werd aangeduid als de Achterste Heusden. Later is hier de naam Behelp ingevoerd. Het betreft een

landelijk bebouwingslint met daaraan een gevarieerde bebouwing met grote variatie in korrelgrootte. De lintbebouwing is onregelmatig en niet overal aan beide zijden van de straat doorlopend. De eikenlaan en de vaak opgaande beplantingen van de voortuinen en erven geven de straat ter plaatse van het plangebied een gesloten en groen karakter. Rondom het plangebied is deels en zware beplanting aanwezig van inlands bosplantsoen met opgaande bomen (eik en berk) en veel struikvormers.

De nieuwe woning wordt gesitueerd overeenkomstig de hier overwegend voorkomende ruimtelijke ligging van bebouwing en teruggelegen bebouwing aan de Behelp. Daarmee past de nieuwbouw in het bestaande lint en wordt de continuïteit zowel ruimtelijk als wat betreft gebruiksgeschiedenis voortgezet. Door de concentratie van de bebouwing op de kop van het perceel wordt aangesloten op de landschappelijke opbouw en blijft de achterliggende grond vrij van bebouwing. De bestaande beplanting, de houtsingels aan de zijkant en de bomenrij blijft gehandhaafd.

4.11 Verkeer en infrastructuur

De nieuwe woning wordt ontsloten op de Behelp. De bouw van een extra woning zal leiden tot geringe extra verkeersbewegingen. De totale verkeersbelasting van de nieuwe situatie vergeleken met de huidige situatie zal dan ook niet noemenswaardig toenemen. De ontsluiting van de woning op de Behelp is als passend op de bestaande infrastructuur te beoordelen. Voor de woning dient ruimte gevonden te worden voor het parkeren van twee voertuigen op eigen terrein, exclusief garage. Dit zal in de terreininrichting moeten worden opgelost.

5. PLANOPZET

5.1 Feitelijke planopzet

De beoogde herontwikkeling van het plangebied bestaat uit de ontwikkeling van een gedeelte van het perceel aan de Behelp 10 naar een woningbouwlocatie in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

Initiatiefnemer heeft voor de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning een bouwtitel verworven bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.



Figuur 30: Structuur bebouwingscluster na de herontwikkeling.

Vanwege de ligging van het plangebied in een bebouwingsconcentratie buiten de kern van Heusden dient rekening gehouden te worden met de beeldkwaliteitseisen van het buitengebied.

De nieuwe woning die de initiatiefnemer hier beoogt te ontwikkelen hangt samen met de verworven bouwtitel van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De realisatie van de betreffende woning wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.



Figuur 31: Beelden van bebouwing aan de Behelp.

De Behelp is een groene straat. De bebouwingscluster heeft een gesloten karakter door de dichte beplanting en vele bebouwing op de bouwblokken. Daarnaast zijn er tussen de bouwblokken enkele waardevolle doorzichten naar het open landschap. Op de planlocatie zal één vrijstaande woning direct aan de Behelp worden opgericht. De te ontwikkelen woning zal passen en aansluiten bij de huidige woningen in de omgeving wat betreft situering, vorm, maatvoering, materiaalgebruik en detaillering.

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

De bebouwingsvoorschriften voor de op te richten woning zijn in de regels van onderhavig bestemmingsplan beschreven. De architectuur voor de woning moet refereren aan de plaatselijke en regionale architectuurkenmerken en bebouwingstypologieën. Ook zal het groen aan de zijkant van het perceel en de bomenrij aan de voorkant van het perceel behouden blijven.

5.2 Kenmerken nieuwe bebouwing

5.2.1 Bouwvolume en kavelgrootte

De nieuwe bouwvolumes nabij Behelp 10 dienen zich te voegen naar de omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de directe omgeving zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle andere (bedrijfs)woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie. Qua situering staan alle woningen op enige afstand van de naastgelegen weg, uitgezonderd de bebouwing van voor 1935 welke vaak (zeer) dicht op de weg gebouwd is.

In het inrichtingsplan wordt aangesloten op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwingscluster aan de Behelp, namelijk een ruime vrijstaande woning op een grote kavel met teruggelegen bijgebouwen. Ook zal het groen aan de zijkanten van het kavel en de bomenrij aan de voorkant van het kavel behouden blijven. De kavel van de nieuwe woning heeft een oppervlakte van circa 2.000 m². De maximale inhoud van de hierop te realiseren woning bedraagt maximaal 1.000 m³. De totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 80 m².

5.2.2 Beeldkwaliteit woning

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

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

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



Figuur 32: Uitgangspunt: bebouwing in directe omgeving.

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

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

Ondersteunend aan het ambachtelijke karakter van de nieuwe woning is de toepassing van een plint tot de onderkant van de ramen. Deze plint kan bestaan uit hetzelfde materiaal als de rest van de gevel, maar in een ander patroon of metselverband. Ook kan de plint uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal, maar in een andere kleur. Het ambachtelijke karakter kan versterkt worden door de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roedeverdeling. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk. Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen heeft niet de voorkeur, maar is bij voldoende kwaliteit van het geheel mogelijk. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten toegestaan. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in afwijkend verband. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij.

Historische woningtypen kunnen dienen als referentie voor de nieuwbouw. Echter kan op deze locatie ook gekozen worden voor een meer hedendaagse vormgeving, wel met de voorwaarden dat voldaan wordt aan de toepassing van een zadeldak en enkelvoudige massavorm. Tevens wordt de woning voorzien van alle moderne voorzieningen en eventueel met extra's als zonnecollectoren en andere installaties gericht op duurzaamheid en energiezuinigheid.

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

5.2.3 Gebruiksfunctie van het project

Na de bestemmingsplanherziening krijgt het plangebied een woonbestemming ('Wonen') voor grondgebonden eengezinswoningen.

5.3 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan 'Behelp 10' 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.

5.4 Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

De inhoud van de Ruimte voor Ruimte woning zal maximaal 1.000 m³ bedragen. Bij de woning is maximaal 80 m² aan bijgebouwen toegestaan. Daarbij gelden voor het bouwen van hoofd(woon)-gebouwen onder andere de volgende bepalingen:

- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag voor een vrijstaand hoofdgebouw aan beide zijden niet minder dan 3 meter bedragen.
- De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.
- De nokhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 8 meter bedragen.

5.5 Planvorm

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan.

5.6 Verbeelding

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

5.7 Planregels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Behelp 10' is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008'. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

5.7.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.7.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

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

In de planregels betreft artikel 3 de regels inzake de bestemming 'Wonen'. Artikel 4 betreft de regels inzake de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

5.7.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

In artikel 6 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 7 Algemene regels voor het afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 7 worden algemene regels gegeven voor het afwijken van in het plan opgenomen maatvoering- en situeringseisen middels een omgevingsvergunning.

5.7.4 Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

In artikel 8 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan

Artikel 9 Slotregel

In artikel 9 worden de regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Heusden Behelp 10 2012'.

6. UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De gemeente Asten zal middels een te sluiten anterieure overeenkomst de gemeentelijke apparaatskosten en het planschaderisico verhalen op de initiatiefnemer.

6.2 Handhaving

Met betrekking tot de handavingsparagraaf wordt door de initiatiefnemer aangesloten bij de manier van het handhaving van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' van de gemeente Asten. Het handavingsbeleid 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 handavingsbeleid. Deze punten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

1) Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handavingsbeleid 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 handavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handavingsbeleid 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 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Conform artikel 3.1.1. Bro worden de provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap Aa en Maas in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De Provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverlegreactie (d.d. 03-04-2012; kenmerk C2064245/2B16484) aangegeven dat het plan niet voldoet aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte, omdat de benodigde bewijsstukken voor de aankoop van een Ruimte voor Ruimte-titel ontbreken. Het plan is op dit onderdeel strijdig met de Verordening ruimte. Als reactie hierop heeft de gemeente Asten aangegeven dat de initiatiefnemer de benodigde titel voor vaststelling van het bestemmingsplan zal hebben aangekocht. De betreffende bewijsstukken zullen dan als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. De vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heusden Behelp 10 2012' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 8 juni 2012 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

6.6 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.