

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
OMMEL DEURNESEWEG 24 2012

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns & E. Cadée

januari 2013

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	6
1.2.1 Ligging van het project	6
1.2.2 Begrenzing plangebied	8
1.2.3 Juridische status van het plangebied	8
1.3 Leeswijzer	10
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	11
2.2 Functionele structuur	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Europees- en Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	14
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	15
3.2.4 Regeling Ruimte voor Ruimte	18
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie bebouwingsconcentraties	21
3.3.2 Toekomstvisie 'De Avance'	23
3.3.3 Woonvisie 2010 t/m 2019; inzetten op duurzaam wonen en leven	24
4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN	25
4.1 Milieu	25
4.1.1 Inleiding	25
4.1.2 Voorgrondbelasting	25
4.1.3 Achtergrondbelasting	28
4.2 Bodem	29
4.3 Geluid	29
4.4 Luchtkwaliteit	30
4.4.1 Inleiding	30
4.4.2 Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit	30
4.4.3 Luchtkwaliteit omgeving	31
4.5 Milieuzonering/bedrijvigheid	31
4.5.1 Inleiding	31
4.6 Externe veiligheid	32
4.6.1 Inleiding	32
4.6.2 Bedrijven	32

4.6.3	Transport	32
4.7	Watertoets	33
4.7.1	Inleiding	33
4.7.2	Relevant beleid	33
4.7.3	Principes waterschap Aa en Maas	35
4.7.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	36
4.7.5	Verhard oppervlak en benodigde berging	38
4.7.6	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	38
4.7.7	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	40
4.8	Archeologie	40
4.9	Cultuurhistorie	42
4.10	Flora en fauna	44
4.10.1	Flora- en faunawet	44
4.10.2	Natura 2000	45
4.11	Landschapswaarden	46
4.11.1	Landschapswaarden in de omgeving	46
4.11.2	Beplantingsplan	46
4.12	Verkeer en infrastructuur	47
5.	PLANOPZET	49
5.1	Feitelijke planopzet	49
5.1.1	Inleiding	49
5.1.2	Stedebouwkundige opzet	49
5.1.3	Beeldkwaliteit	52
5.2	Juridische planopzet	53
5.3	Bestemmingen	53
5.4	Planvorm	53
5.5	Verbeelding	53
5.6	Planregels	53
6.	UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	57
6.2	Handhaving	57
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.4	Inspraakprocedure	58
6.5	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	58
6.6	Procedure	58

BIJLAGE I: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE II: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE III: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE IV: NOTA VOOROVERLEG

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer Janssen is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Ommel Deurneseweg 24 2012'. De locatie aan de Deurneseweg 24 te Ommel is thans in gebruik als intensieve veehouderij. Het bestemmingsplan 'Ommel Deurneseweg 24 2012' ziet op de herontwikkeling van de varkenshouderijlocatie aan de Deurneseweg 24 in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Op het perceel zullen twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld worden en de bestaande bedrijfswoning zal omgezet worden in een burgerwoning.

De heer Janssen is voornemens het gehele perceel gelegen aan de Deurneseweg 24 te herontwikkelen. De locatie aan Deurneseweg 24 betreft een varkenshouderij met daarbij bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 2.150 m². Onderstaand is de huidige milieuvergunning van het bedrijf aan de Deurneseweg 24 te Ommel weergegeven.

Stalgroepen											
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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.1		bedrijf	0,13	720	94	33	31	3888	40
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.2		bedrijf	3,50	96	336	96	4	2208	15
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	330	198	30	14	2574	24
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.2		bedrijf	0,75	480	360	44	21	3744	36
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4.2		bedrijf	0,53	2100	1113	1500	92	9450	65
Totalen						3726	2101	1703	162	21864	180

Figuur 1. Milieuvergunning Deurneseweg 24 te Ommel (bron: BVB-bestand)

Sluit venster

Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied aan de Deurneseweg te Ommel weer.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied aan Deurneseweg 24 te Ommel

Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de dissonerende bebouwing op de locatie aan de Deurneseweg 24 te Ommel weer.



Figuur 3. Sfeerimpressie dissonerende bebouwing Deurneseweg 24 te Ommel

De herontwikkeling van de locatie omvat de oprichting van twee woningen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' ten zuiden en oosten van de bestaande bedrijfswoning aan de Deurneseweg 24. Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten is per brief van 17 september 2010 aan de heer Janssen medegedeeld dat de gemeente Asten "in principe bereid is medewerking te verlenen aan het oprichten van de woningen, met gebruikmaking van Ruimte voor Ruimte".

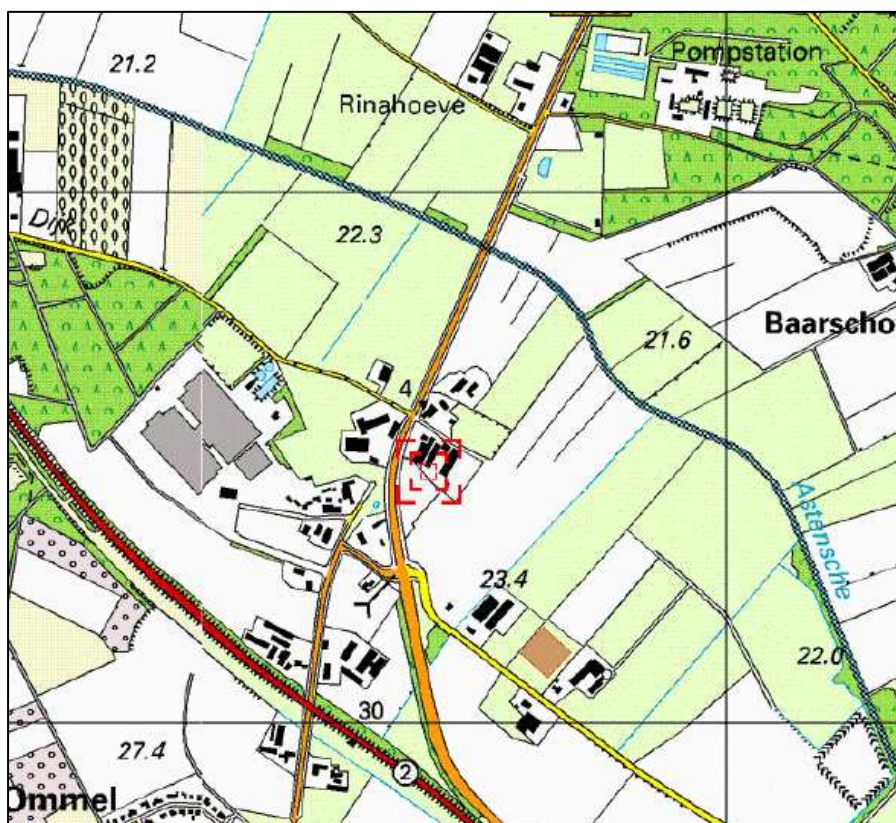
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het project

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Ommel, gemeente Asten, in de bebouwingsconcentratie Deurneseweg. De bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord' is direct ten noorden van de kern Ommel gelegen, in het landelijk gebied van de gemeente Asten. In figuur 4 is een overzicht van de ligging van het plangebied aan de Deurneseweg 24 ten opzichte van de kernen Ommel en Asten opgenomen. Figuur 5 betreft een topografisch overzicht van het plangebied.



Figuur 4. Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Ommel en Asten



Figuur 5. Topografisch overzicht van het plangebied

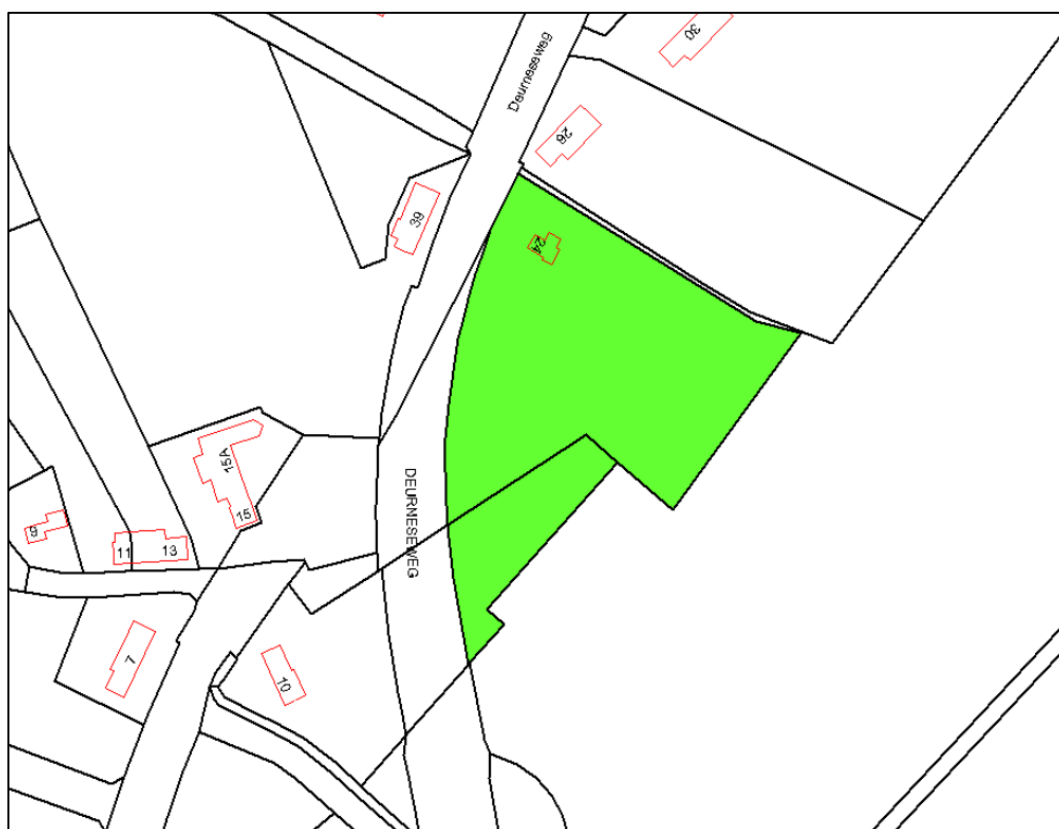
1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen. Onderstaand figuur geeft een overzicht van de twee kadastrale percelen.

Kadastraal overzicht plangebied			
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Asten	N	978	13.825 m ²
Asten	N	1.082	2.850 m ²

Figuur 6. Kadastraal overzicht plangebied.

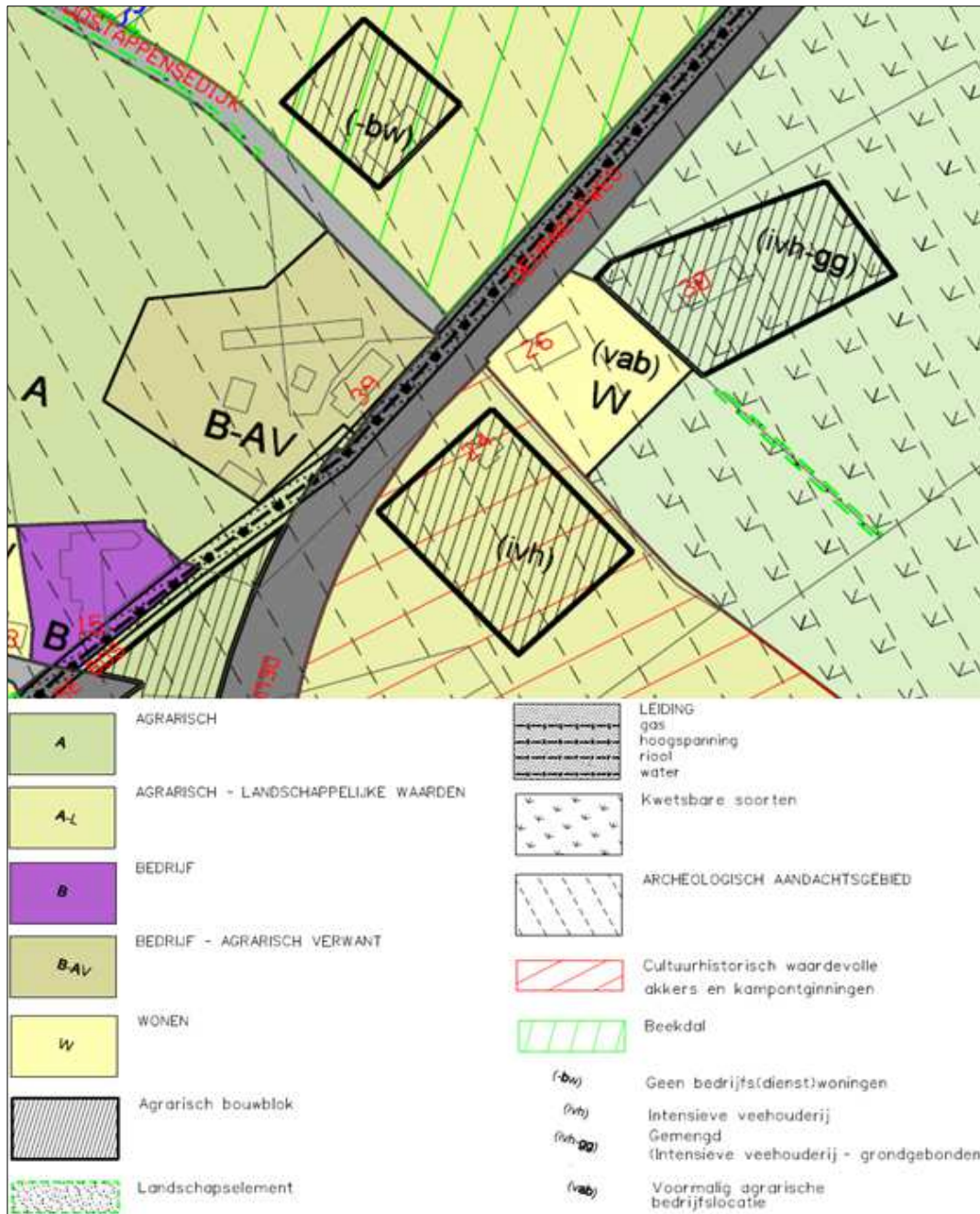
Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 16.675 m². Navolgend figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart weer.



Figuur 7. Uitsnede kadastrale kaart waarop het plangebied is aangeduid

1.2.3 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Astén 2008' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Astén 2008' is op 7 juli 2009 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld en is op 10 oktober 2009 in werking getreden. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch - Landschappelijke waarden'. De locatie aan de Deurneseweg 24 is voorzien van een bedrijfswoning en agrarisch bouwblok en heeft de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Figuur 8 geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.



Figuur 8. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008'

De op de verbeelding voor 'Agrarisch - Landschappelijke waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten.

De op de verbeelding voor 'archeologisch aandachtsgebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de in de gronden voorkomende archeologische waarden. In het plan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen.

1.3 Leeswijzer

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

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De kern Ommel ligt ruimtelijk tussen Asten, Deurne en Helmond. De ligging van de kern Ommel is tamelijk centraal te noemen. Ommel ligt verscholen tussen de verhoogd liggende A67 en de N279 aan respectievelijk de zuidkant en noordkant van het dorp. Ruimtelijk gezien wordt het dorp naast deze wegen ook begrensd door het bosrijke recreatiepark Oostappen/Prinsenmeer, gelegen op de Oostappensche Heide, dat aan de westzijde nagenoeg aan het dorp grenst. In het buitengebied van Ommel ligt het gebied 'De Diesdonk', dat gelegen is tussen de Oostappensche bossen en de Zuid Willemsvaart aan de westzijde. Tevens ligt een agrarisch gebied rond de Astensche Aa aan de oostzijde van het dorp.

Ommel ligt op een zandrug tussen twee beekdalen in, die van de Astensche Aa en de Beekerloop, en concentreert zich rond 1900 rondom het kruispunt van twee wegen, de Jan van Havenstraat en de Kloosterstraat. Aan de noord- en noordwestzijde liggen de wat hoger gelegen grootschaliger akkerlanden. Op de zuidelijke rand hiervan lag het buurtschap Hoog Ommel dat tegenwoordig direct onderdeel uitmaakt van Ommel door de uitbreidingen van de afgelopen decennia.

2.2 Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied zijn de functies agrarisch verwant bedrijf, grondgebonden agrarisch bedrijf en wonen aanwezig. Deze gemengde structuur is in de loop der jaren ontstaan. Voorheen was het bebouwingscluster (vrijwel) geheel in agrarisch gebruik. Er zijn buiten de woonfuncties nog een aantal kleinschalige agrarisch(e verwante) bedrijven aanwezig. Onderstaande figuur geeft een impressie van de bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord' weer.



Figuur 9. Sfeerimpressie bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord'

Ter plaatse van het plangebied is een intensieve veehouderij aanwezig. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt een intensieve varkenshouderij middels gebruikmaking van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' omgezet in drie woonbestemmingen bestaande uit twee Ruimte voor Ruimte woningen en een de (voormalige) bedrijfswoning welke omgezet wordt naar een burgerwoning.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouw-programma's.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

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

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

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

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

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

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

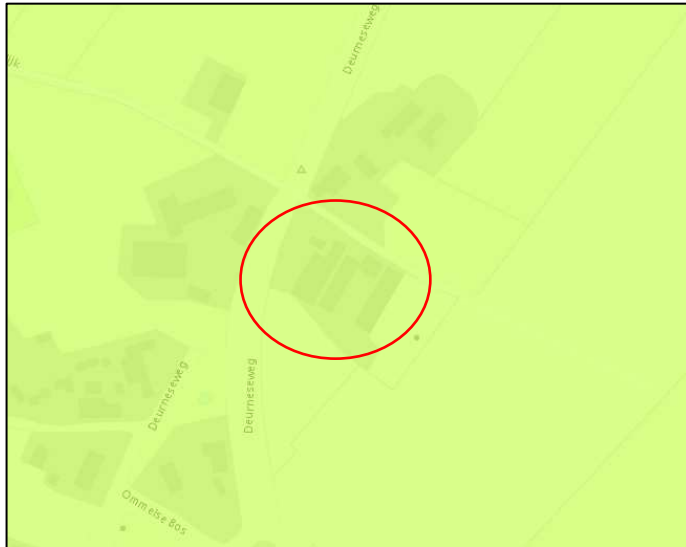
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden en betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

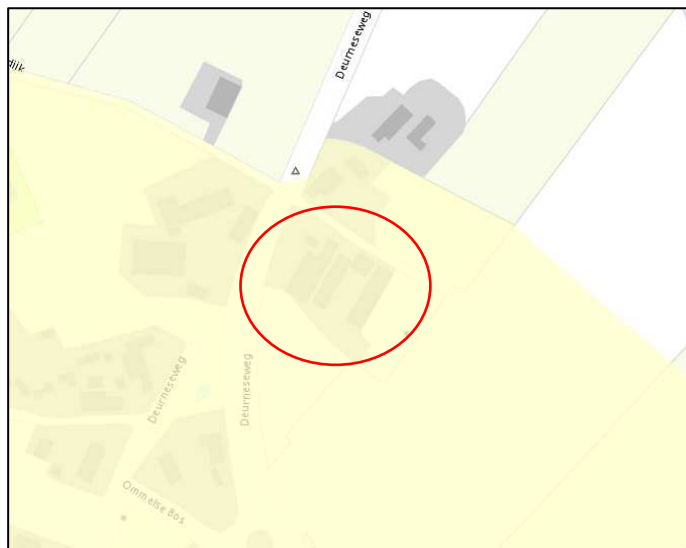
- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;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

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2012.



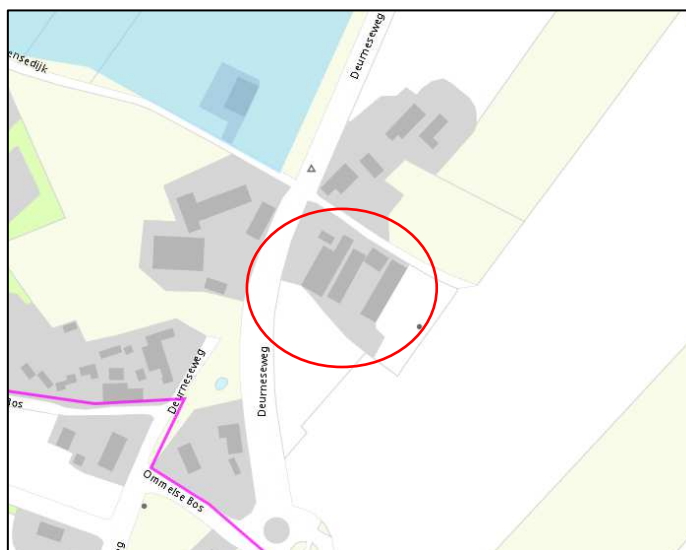
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2011
Ontwikkeling intensieve veehouderij
- Primair landbouwontwikkelingsgebied
 - Extensiveringsgebied
 - Verwevingsgebied

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



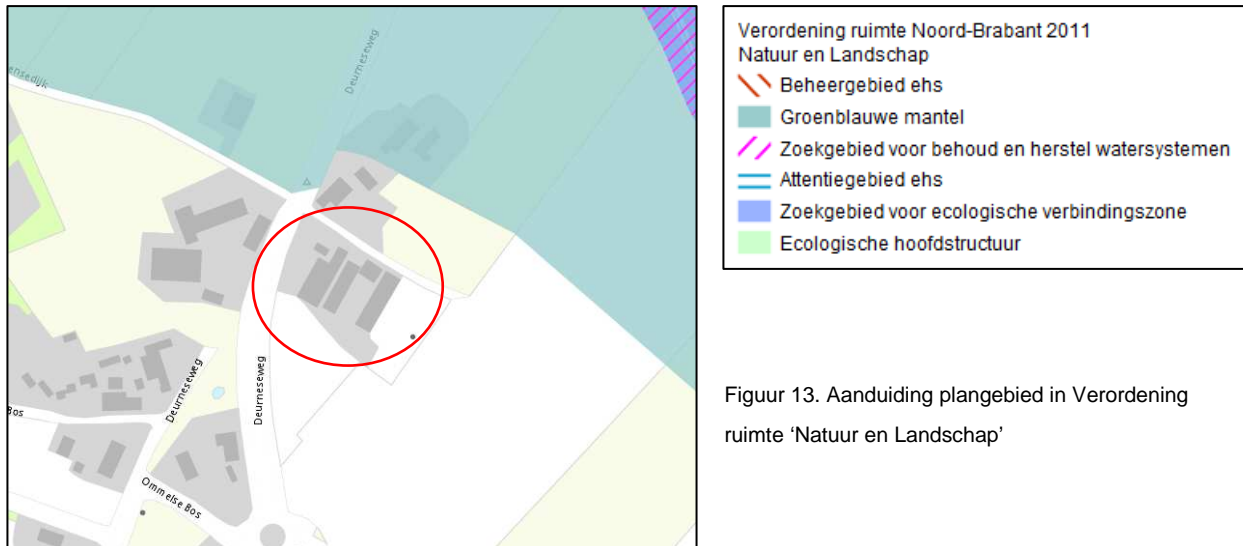
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2011
Overige agrarische ontwikkeling en windturbines
- Bestaande glastuinbouwbedrijven buiten aangewezen gebieden
- Zoekgebied voor windturbines
 - Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan
 - Agrarisch gebied
 - Vestigingsgebied glastuinbouw
 - Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
 - Glasboomteeltgebied Zundert

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



- Verordening ruimte Noord-Brabant 2011
Water
- Lange-termijnreservering winterbed
 - Winterbed
 - Aansluiting primaire waterkering
 - Primaire waterkering en beschermingszone
 - Boringvrije zone
 - 100-jaarszone zeer kwetsbaar
 - 25-jaarszone zeer kwetsbaar
 - 25-jaarszone kwetsbaar
 - Waterwingebied
 - Reserveringsgebied waterberging
 - Regionaal waterbergingsgebied

Figuur 12. Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Water'



Figuur 13. Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Natuur en Landschap'

Samengevat is het plangebied in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een extensiveringsgebied, in agrarisch gebied en in een boringsvrije zone. Het plangebied is niet gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De locatie is echter wel gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Derhalve vindt de beoogde herontwikkeling plaats in het kader van der regeling Ruimte voor Ruimte.

Figuur 10 geeft de kaart met betrekking tot het thema 'ontwikkeling intensieve veehouderij' weer. Het plangebied is hierin aangeduid als gelegen in een 'extensiveringsgebied'. De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonerings in landbouw-ontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden.

Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. Een extensiveringsgebied is gedefinieerd als: ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. De beoogde wijziging van het plangebied van woonbestemming naar bestemming voor bedrijvigheid is passend binnen extensiveringsgebieden.

Figuur 11 geeft de ligging van het plangebied weer op de kaart met betrekking tot het thema 'overige agrarische ontwikkeling en windturbines'. Het plangebied is hierin aangeduid als gelegen in een 'agrarisch gebied'.

Figuur 12 geeft de ligging van het plangebied op de kaart met betrekking tot het thema 'water' weer. Het plangebied is hierin aangeduid als gelegen aan de rand van een boringsvrije zone. Een boringsvrije zone is een gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken een aaneengesloten slecht

doorlaatbare kleilaag bevindt. In artikel 5.5 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone strekt mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

De begrenzing van dit gebied in de Verordening ruimte is overgenomen uit de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV). In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) zijn milieuregels opgenomen die het grondwater, dat is bestemd voor menselijke consumptie, moeten beschermen. Waterleidingbedrijven onttrekken dit grondwater uit speciale winningen. Rondom deze winningen zijn beschermingszones, waaronder boringsvrije zones, ingesteld waar deze milieuregels gelden. Elk van deze zones kent zijn eigen regels, welke zijn opgenomen in de PMV. De boringsvrije zone ter plaatse van het plangebied is middels de PMV voorzien is van een systeem van regels ten behoeve van het behoud van de beschermde kleilaag. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn is ten behoeve van het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem een verbod opgenomen om dieper te boren dan 30 meter beneden maaiveld, behoudens een daartoe strekkende vergunning van de provincie Noord-Brabant.

Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan voor stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen (artikel 11.1). In afwijking hiervan biedt de verordening om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden (artikel 11.2):

- betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- binnen een groenblauwe mantel of agrarisch gebied;
- mag niet zijn gelegen in een 'Landbouw Ontwikkelingsgebied' (LOG) of vestigingsgebied Glastuinbouw.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord'. Tevens is het plangebied in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in agrarisch gebied en is het plangebied niet gelegen in een LOG of vestigingsgebied. Het initiatief voor het bouwen van Ruimte voor Ruimte woningen voldoet aan artikel 11.2 van de Verordening ruimte.

3.2.4 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig 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. Onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hieronder per punt besproken en toegepast op de beoogde herontwikkeling:

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 woningen worden op de bedrijfslocatie van initiatiefnemer alle stallen gesloopt die ten dienste staan van de intensieve varkenshouderij. Hierdoor is zeker gesteld dat voor de woningbouwcontingenten voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

2. *De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*
Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord' nabij de kern Ommel in de gemeente Asten. In de Structuurvisie is de bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord' aangegeven als een bebouwingsconcentratie. Binnen de bebouwingsconcentratie is een verscheidenheid aan functies aanwezig. Zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen binnen de bebouwingsconcentratie zijn ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur. De Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht binnen het bestaande bouwvlak en worden optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.
3. *De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*
De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur. De bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord' is een bebouwingsconcentratie met daarin woningen, welke ruim van opzet zijn en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte past binnen deze bebouwingsstructuur.
4. *De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.*
De Groene Hoofdstructuur is vervallen met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte. Het plangebied is niet gelegen in de EHS of in de groenblauwe mantel.
5. *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*
In onderhavige bestemmingsplantoelichting is gemotiveerd dat geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling.
6. *Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.*
De extra woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangen samen met de sloop van in totaal 2.000 m² aan stallen en de intrekking van milieurechten ten behoeve van de intensieve veehouderij.
7. *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.*

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

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

De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woningen worden opgericht in een landelijke stijl en zullen aansluiten bij de directe omgeving. De voorwaarden voor bouw van de woningen zijn verankerd in de regels bij onderhavig bestemmingsplan. De welstandcommissie beoordeeld de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

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

De te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Deurneseweg 24 te Ommel bevatten geen cultuurhistorische waarde.

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.*

Vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats nadat is aangetoond dat de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk gesloopt zijn. Daartoe zal initiatiefnemer bewijsstukken aanleveren waaruit blijkt dat de stallen inderdaad gesloopt zijn. De doorhaling van de benodigde rechten zal worden aangetoond middels een kennisgeving van Bureau Heffingen.

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

De intensieve varkenshouderij aan de Deurneseweg 24 te Ommel zal worden gesaneerd. De bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en de bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning. Tevens zullen op het bestaande agrarische bouwvlak twee Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. De locatie heeft na herontwikkeling een drietal woonbestemmingen, wat de oprichting van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit.

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

De woningbouwcontingenten worden verkregen voor het plangebied aan de Deurneseweg 24 te Ommel in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling. In ruil voor de sanering van een intensief varkenshouderijbedrijf wordt de mogelijkheid geboden deze woningen te realiseren. De woningbouwcontingenten maken de sanering van de intensieve varkenshouderij aan de Deurneseweg 24 te Ommel financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

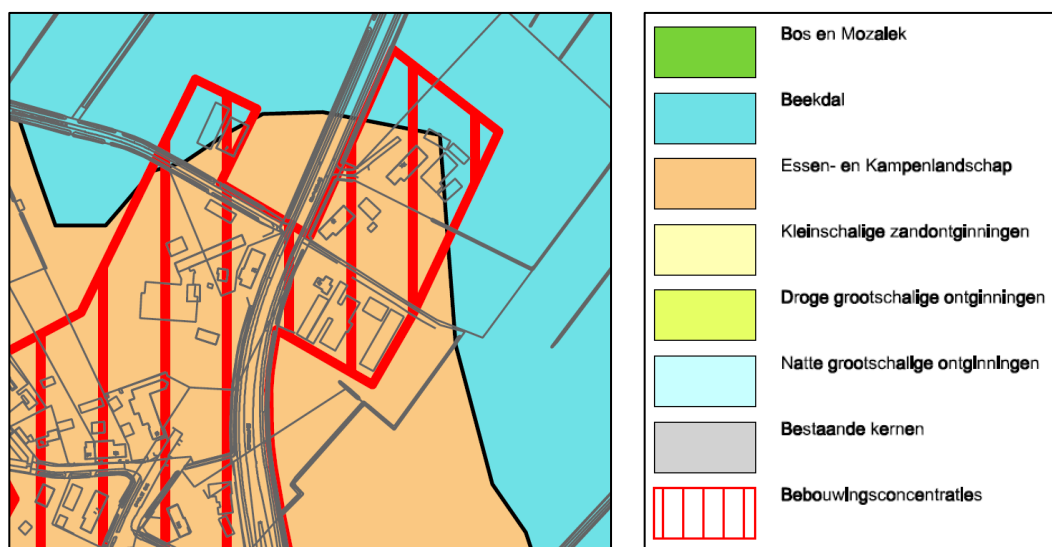
13. *Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde voorwaarden in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere voorwaarden opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het Pact van Brakkenstein (maart 2000), dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra bouw kavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen.*

Vorbehoud goedkeuring provincie Noord Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie bebouwingsconcentraties

Op 14 december 2010 heeft de gemeente Asten de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het bereiken van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Deze structuurvisie koppelt de realisatie van landschappelijke kwaliteit aan 'rode' ontwikkelingen en vormt zo het instrument voor het bereiken van de doelstelling. In de Structuurvisie is het plangebied aan de Deurneseweg aangeduid als gelegen in een bebouwingsconcentratie. Figuur 15 betreft een uitsnede uit de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.



Figuur 14. Aanduiding plangebied als gelegen in een bebouwingsconcentratie in de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties'

In de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' is de ruimtelijke en functionele structuur van de bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord' opgenomen. Deze ruimtelijke en functionele structuur is hieronder (samengevat) opgenomen:

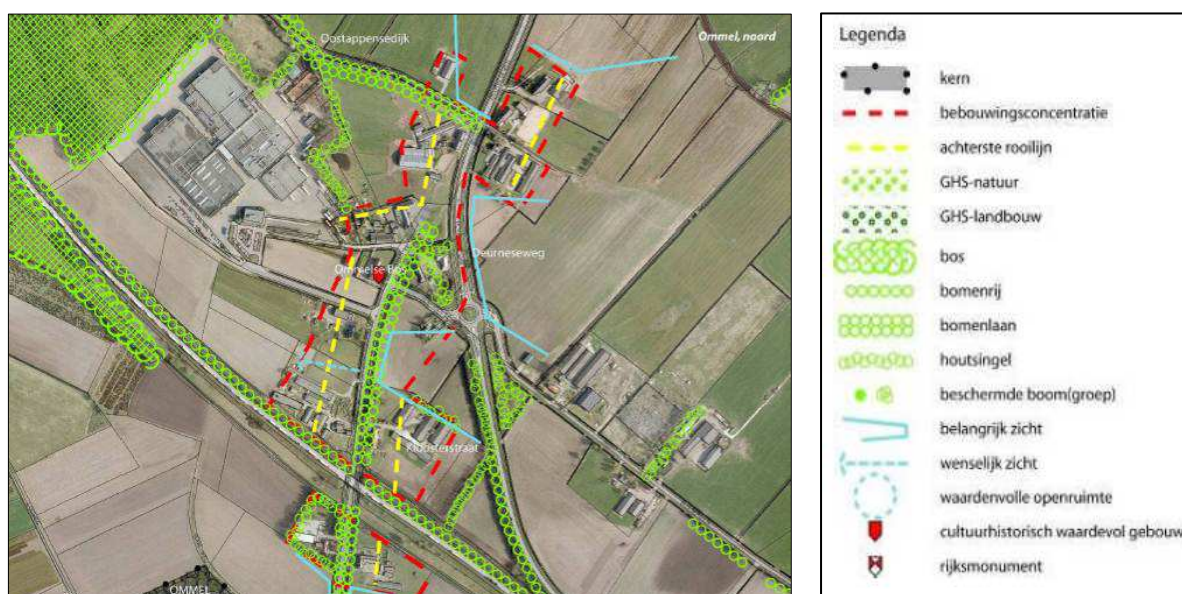
Aan de oostkant van de cluster ligt een open agrarisch landschap met daarachter een bosgebied. Voor het bosgebied ligt het beekdal van de Astens Aa. Het maaiveld loopt hier naar beneden en het landschap is hier zeer open. Aan de oostkant van de beek staat her en der beekbegeleidende beplanting. De agrarische kavel zijn langgerekt en staan loodrecht op de beek. Het bos-/recreatiegebied aan de westzijde van de cluster ligt nagenoeg tegen de bebouwingsconcentratie aan. Aan de noordwestzijde van de concentratie staat een zeer grootschalig gebouwencomplex, dat in maat en schaal buiten de verhouding van het buitengebied valt. Meer naar het zuiden ligt een meer open agrarisch gebied, dat doorkruist wordt door een provinciale weg.

Het originele traject van de Ommelse Bos is afgesloten middels een rotonde verbonden met de Deurneseweg. Hierdoor is de Ommelse Bos als ruimtelijke eenheid afgescheiden van de Deurneseweg. Deze verstoorde situatie maakt het gebied ruimtelijk moeilijk beleefbaar en komt zeer onnatuurlijk over. De bebouwingsconcentratie heeft een middelgrootschalig bebouwingskarakter, met veel (agrarische) opstallen. Het ontbreken van stevige groene structuren en landelijke inpassing van de bouwblokken geeft de cluster een rommelig karakter. De bebouwingsconcentratie aan de noordkant van de kern Ommel bestaat uit agrarische en agrarisch verwante bedrijven. Ook komen er niet agrarische bedrijven en woningen voor. Eén van de woningen is een waardevol pand.

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

Er is een grote kans op verrommeling van het cluster, door de vele gebouwen en het ontbreken van structurerende beplanting. De nabijheid van de provinciale wegen N279 en N608 zorgen voor een hoog geluidsniveau en maken transformatie naar gevoelige objecten moeilijk. Een knelpunt voor het gehele omliggende buitengebied is het grootschalig bedrijventerrein aan de westzijde. De visie zet in op een structurering van de bebouwingscluster, door het aanbrengen van laanbeplanting. De laanbeplanting dient er zorg voor te dragen dat er een logische ruimtelijke structuur ontstaat tussen de Ommelse Bos en Deurneseweg. Verder dient de bebouwing en het gebouwencomplex van Flandrex beter landschappelijk ingepast te worden. Verdichting van de cluster is beperkt toegestaan. Bij waardevolle gebouwen dient er ingezet te worden op hergebruik van de bebouwing, in andere gevallen is ontstenig een eis. De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich op wonen in lage dichtheid en extensief en routegebonden recreatie.

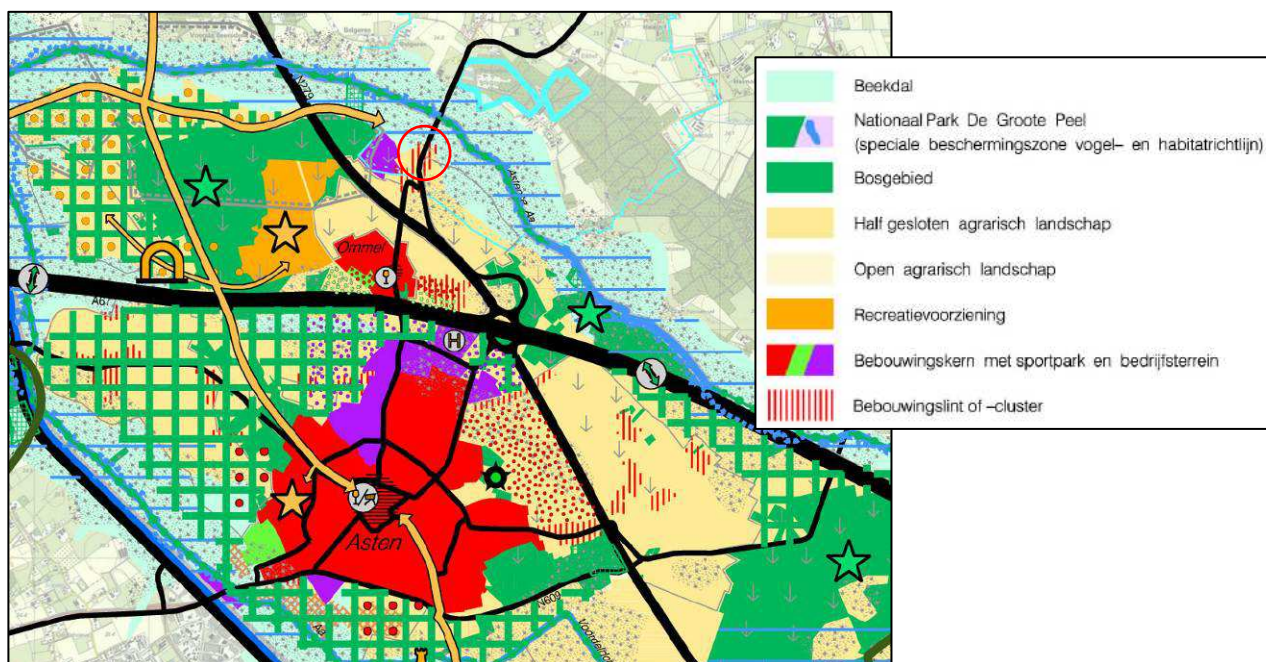
Figuur 16 geeft een beeld van de visie op de bebouwingsconcentratie ‘Ommel-Noord’ uit de ‘Structuurvisie bebouwingsconcentraties’ weer.



Figuur 15. Visie op bebouwingsconcentratie Ommel-Noord uit de ‘Structuurvisie bebouwingsconcentraties’

3.3.2 Toekomstvisie 'De Avance'

In 'De Avance' heeft de gemeente Asten haar toekomstvisie op de gemeente gegeven. Deze toekomstvisie vormt het kader voor beslissingen van de gemeenteraad van Asten. Ook voor de dagelijkse beleidsvoering is deze visie het toetsingskader. Initiatieven en aanvragen worden getoetst aan de ontwikkelingsrichting die in de toekomstvisie is neergelegd. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld legt met de structuur- en strategiekaart de waarden vast die sturend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Asten. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld begrenst daarmee de mogelijkheden voor de toekomstige ruimtelijke ordening in de gemeente. De strategiekaart geeft de ontwikkelingsmogelijkheden op de lange termijn weer. Het geeft een dynamisch beeld van strategieën voor behoud, herstel en herontwikkeling van de aangegeven kwaliteiten en de toevoeging van nieuwe kwaliteiten. Samen vormen zij het wensbeeld voor de lange termijn (30 jaar). Figuur 17 betreft een uitsnede van de Strategiekaart van de gemeente Asten waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 16. Uitsnede strategiekaart 'De Avance'

Het plangebied is op de strategiekaart aangeduid als 'bebouwingslint of -cluster'. 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 waarde koestert de gemeente Asten zonder de ontwikkelingen in het gebied tot stilstand te brengen. Het 'half gesloten agrarische landschap' biedt zelfs volop kansen voor verdere agrarische en stedelijke ontwikkeling. De volgende deelstrategieën voor het 'half gesloten agrarisch landschap' onderbouwen herontwikkeling van de locatie naar kleinschalige woningbouwlocatie:

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

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

3.3.3 Woonvisie 2010 t/m 2019; inzetten op duurzaam wonen en leven

De gemeente Asten heeft het woonbeleid geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een nieuwe gemeentelijke Woonvisie. In deze visie is het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Asten voor de periode tot en met 2019. De Woonvisie is vastgesteld op 3 november 2009 en in werking getreden op 1 januari 2010. De Woonvisie biedt belangrijke handvatten om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente. De gemeente heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. 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. Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte in het plangebied aan de Deurneseweg biedt de mogelijkheid om op een ruime kavel in het buitengebied van Ommel woningen te realiseren. Daarnaast vallen de Ruimte voor Ruimte woningen niet binnen het woningbouwprogramma zodat tevens voldoende woningbouw voor doelgroepen zoals starters plaats kan vinden.

4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

Binnen een straal van 500 meter van het plangebied zijn zes intensieve veehouderijen gelegen, te weten de bedrijven gelegen aan de Ooststappensedijk 2, Deurneseweg 30, Deurneseweg 39, Ommelse Bos 2, Busserdijk 10 en de Busserdijk 7. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.



Figuur 17. Omliggende intensieve veehouderijen

4.1.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor het plangebied aan de Deurneseweg 24 is derhalve een norm voor de voorgrondbelasting van toepassing van 14 oue/m³.

Het bedrijf aan de Deurneseweg 30 betreft een rundveebedrijf. Navolgende figuur geeft de vigerende milieuvergunning van dit bedrijf weer.

Stalgroepen											
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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	100	390	0	25	0	4
Totalen						100	390	0	25	0	4

Figuur 18. Milieuvergunning Deurneseweg 30 te Ommel (bron: Bestand Veehouderijbedrijven).

Het bedrijf aan de Deurneseweg 39 betreft een bedrijf met rundvee en paarden. Navolgende figuur geeft de vigerende milieuvergunning van het bedrijf aan de Deurneseweg 39 weer.

Stalgroepen											
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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	5	20	0	1	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	15	75	0	22	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3		bedrijf	3,10	31	96	0	44	0	0
Totalen						51	191	0	67	0	0

Figuur 19. Milieuvergunning Deurneseweg 39 te Ommel (bron: Bestand Veehouderijbedrijven).

Het bedrijf aan de Oostappensedijk 2 betreft een rundveebedrijf. Navolgende figuur geeft de vigerende milieuvergunning van het bedrijf aan de Oostappensedijk 2 weer.

Stalgroepen											
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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	45	396	0	54	0	5
Totalen						45	396	0	54	0	5

Figuur 20. Milieuvergunning Oostappensedijk 2 te Ommel (bron: Bestand Veehouderijbedrijven).

Het bedrijf aan de Busserdijk 10 betreft een bedrijf met rundvee. Navolgende figuur geeft de vigerende milieuvergunning van het bedrijf aan de Busserdijk 10 weer.

Stalgroepen											
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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	352	3344	0	424	0	42
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	295	1151	0	75	0	11
Totalen						647	4495	0	499	0	53

Figuur 21. Milieuvergunning Busserdijk 10 te Ommel (Bron: Bestand Veehouderijbedrijven).

Op voornoemde bedrijven aan de Deurneseweg 30, Deurneseweg 39, Oostappensedijk 2 en Busserdijk 10 worden dieren (paarden en rundvee) gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor dit type bedrijven gelden op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden tussen het veehouderijbedrijf en een geurgevoelig object. Deze vaste afstand bedraagt buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter. De op te richten woningen zijn allen gelegen op een afstand minimaal 50 meter van de veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld.

Het bedrijf aan de Ommelse Bos 2 betreft een bedrijf met paarden en varkens.

Stalgroepen												
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	2	10	0	3	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.12.2		bedrijf	0,21	800	168	36	0	4320	59	
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.5		bedrijf	3,20	64	205	28	17	1785,60	10	
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.6		bedrijf	1,30	176	229	42	46	1812,80	12	
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.1		bedrijf	1,70	2	3	1	1	25,40	0	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.1		bedrijf	0,80	38	30	27	2	611,80	4	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.1.1		bedrijf		1	1800	1800	1286	79	32220	275
Totalen						2882	2445	1420	148	40775,60	360	

Figuur 22. Milieuvergunning Ommelse Bos 2 te Ommel (bron: Bestandveehouderijbedrijven)

Het bedrijf aan de Busserdijk 7 betreft een bedrijf met kippen en rundvee.

Stalgroepen												
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)	
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.11.3		bedrijf	0,0250	18970	474	422	49	6449,80	1233	
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.7		bedrijf	0,3150	9016	2840	200	23	3065,44	757	
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	50	475	0	30	0	9	
Totalen						28036	3789	622	102	9515,24	1999	

Figuur 23. Milieuvergunning Busserdijk 7 te Ommel (bron: Bestandveehouderijbedrijven)

De geurbelasting van de intensieve veehouderijen aan Busserdijk 7 en Ommelse Bos 2 op het plangebied is berekend met behulp van het programma V-Stacks. De resultaten van de berekening zijn in navolgende figuur weergegeven:

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Busserdijk 7	180 564	382 246	6,0	6,0	0,50	4,00	9 524
2	Ommelse Bos 2	180 296	382 158	6,0	6,0	0,50	4,00	40 775

Geurgeoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	A1	180 441	382 480	14,0	4,8
4	A2	180 446	382 489	14,0	4,7
5	A3	180 424	382 502	14,0	4,5
6	A4	180 419	382 494	14,0	4,6
7	B1	180 471	382 491	14,0	4,7
8	B2	180 484	382 512	14,0	4,3
9	B3	180 475	382 518	14,0	4,1
10	B4	180 462	382 496	14,0	4,5

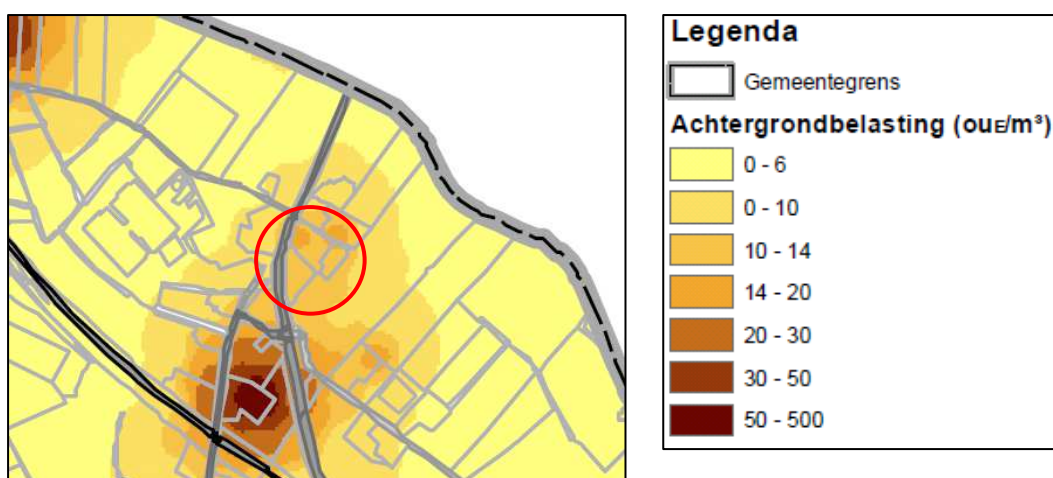
Figuur 24. Resultaten V-Stacks-berekening

Uit de tabel is af te lezen dat de grootste geurbelasting op een hoek van het plangebied 4,8 oue/m³ bedraagt. De voorgrondbelasting is daarmee ruimschoots onder de norm van 14 oue/m³ gelegen. Herontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocatie in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een voorgrondbelasting tussen de 4 en 5 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 12%. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is tevens bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 12% sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de Wet geurhinder krijgt een voormalige bedrijfswoning dezelfde bescherming als ware de woning nog onderdeel van de intensieve veehouderij zou zijn. Met de omzetting van de bedrijfswoning aan de Deurneseweg 24 naar een woonbestemming ontstaan derhalve geen belemmeringen voor de intensieve veehouderijbedrijven in de omgeving van deze woning.

4.1.3 Achtergrondbelasting

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



Figuur 25. Achtergrondbelasting

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. Daarnaast zal het leefklimaat als gevolg van de sanering van de intensieve veehouderij aan de Deurneseweg 24 verbeteren.

4.2 Bodem

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

4.3 Geluid

Voor wegverkeerslawaai is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de wegen Ooststappensedijk, Deurneseweg/Vlierdenseweg, Busserdijk en Ommelse Bos. Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel 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 geluidzone die strekt over het plangebied, 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.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 11 augustus 2011 met projectnummer 1107/035/RV behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

Voor de wegen Ommelse Bos en Ooststappensedijk geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB niet wordt overschreden. Voor de Deurneseweg/Vlierdenseweg geldt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt eveneens op een tweetal toetspunten overschreden. Derhalve geldt dat de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten (t01 en t02) hierdoor als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidshinder dienen te worden uitgevoerd. Tevens is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bewaren zijn de geluidsbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Het nemen van overdrachtsmaatregelen sluit in onderhavig project op bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Bij het nemen van bronmaatregelen wordt niet voldaan aan het doelmatigheidscriterium. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidswering van de gevel dient de totale geluidsbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle wegen meegenomen te worden (inclusief eventuele 30 km/uur wegen). De cumulatieve geluidsbelasting op de gevels bedraagt maximaal 61 dB voor woning 1 en 55 dB voor woning 2. Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidswering van de gevel $GA;k$ voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de gecumuleerde geluidsbelasting minus 33dB te bedragen. Verder wordt er vanuit gegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste $GA;k$ van 20 dB voldoet, waardoor er bij een cumulatieve geluidsbelasting die groter is dan 53 dB derhalve een aanvullend onderzoek nodig is ter bepaling van de geluidswering van de gevel.

Bij toepassing van de juiste geluidswerende materialen en maatregelen conform het aanvullend onderzoek is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat beide woningen een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte hebben.

Door de initiatiefnemer wordt gemotiveerd verzocht tot het verlenen van een beschikking hogere grenswaarden tot een maximum van 53 dB. Het onderzoek ter bepaling van de geluidswering van de gevel behoort als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de nieuwe woningen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Inleiding

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

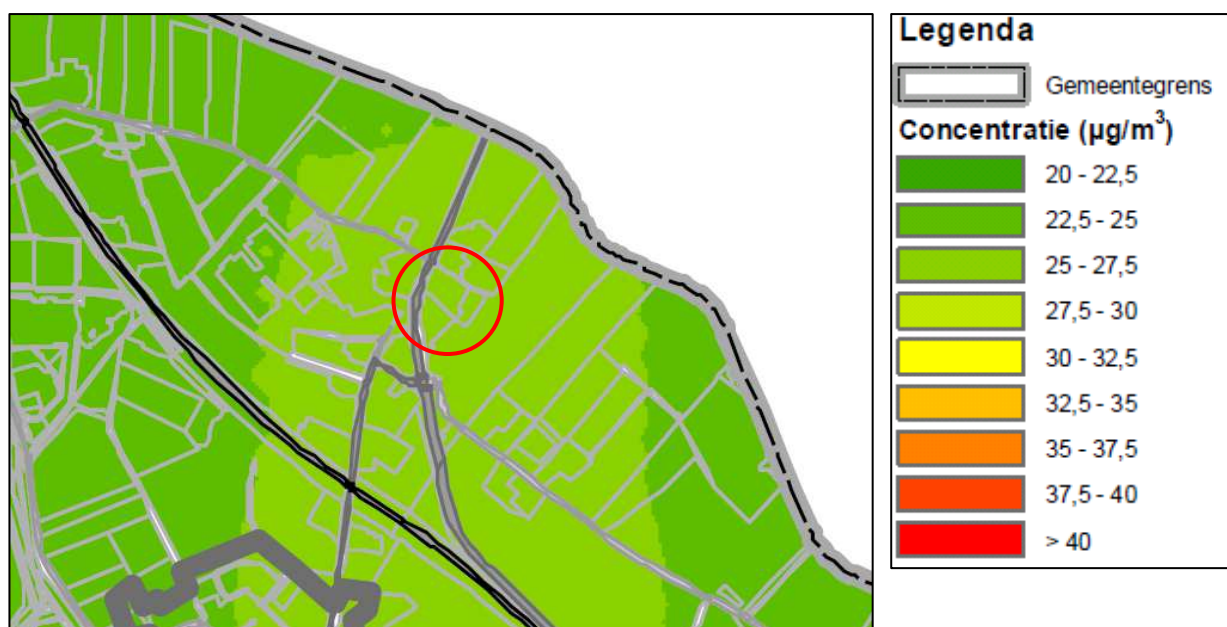
4.4.2 Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de 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 twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4.3 Luchtkwaliteit omgeving

In Nederland zijn een aantal plekken waar de achtergrondconcentratie fijnstof boven de wettelijke norm zit. Het gaat onder andere om de gemeente Asten. Volgens EU-normen mag de daggemiddelde concentratie niet meer dan 35 dagen per jaar hoger zijn dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof geen bezwaar.



Figuur 26. Concentratie fijnstof

4.5 Milieuzonering/bedrijvigheid

4.5.1 Inleiding

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

Binnen een afstand van 500 meter van het plangebied zijn drie niet-agrarische bedrijven aanwezig. Dit betreft een bouwbedrijf aan de Ommelse Bos 3, een bedrijf in de categorie 'overige grafische activiteiten' aan de Ommelse Bos 15 en een pluimveeslachterij aan de Ommelse Bos 5.

Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven, gelegen binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitsluitend uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Adres	Omschrijving	SBI	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Ommelse Bos 3	Bouwbedrijf	41, 42, 43	Geluid 100 meter	290 meter	Geen beperkingen
Ommelse Bos 5	Vleesverwerkingsbedrijf annex pluimveeslachterij	101, 102	Geluid en geur 100 meter	225 meter	Geen beperkingen
Ommelse Bos 15	Beletteringsbedrijf	45, 47	Geluid en geur 30 meter	120 meter	Geen beperkingen

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) voor individuen en kent een duidelijke maat en norm. Het groepsrisico (GR) voor grotere groepen mensen is minder concreet en kent een richtwaarde. 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).

Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

4.6.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft een inrichting gelegen aan de Ommelse Bos 5. Op deze locatie is bulkopslag (binnen) met ontsmetting- en reinigingsmiddelen aanwezig. De afstand van het plangebied tot dit bedrijf bedraagt circa 225 meter.

4.6.3 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente Asten waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67 en de N279. De dichtstbijzijnde gelegen route betreft de N279. De Rijksweg A67 is gelegen op een afstand van meer dan 1200 meter van het plangebied. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jr van de A67 en de N279 is nihil.

Vervoer over het water

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

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

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

4.7 Watertoets

4.7.1 Inleiding

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

4.7.2 Relevant beleid

Waterbeheerplan 2010-2015

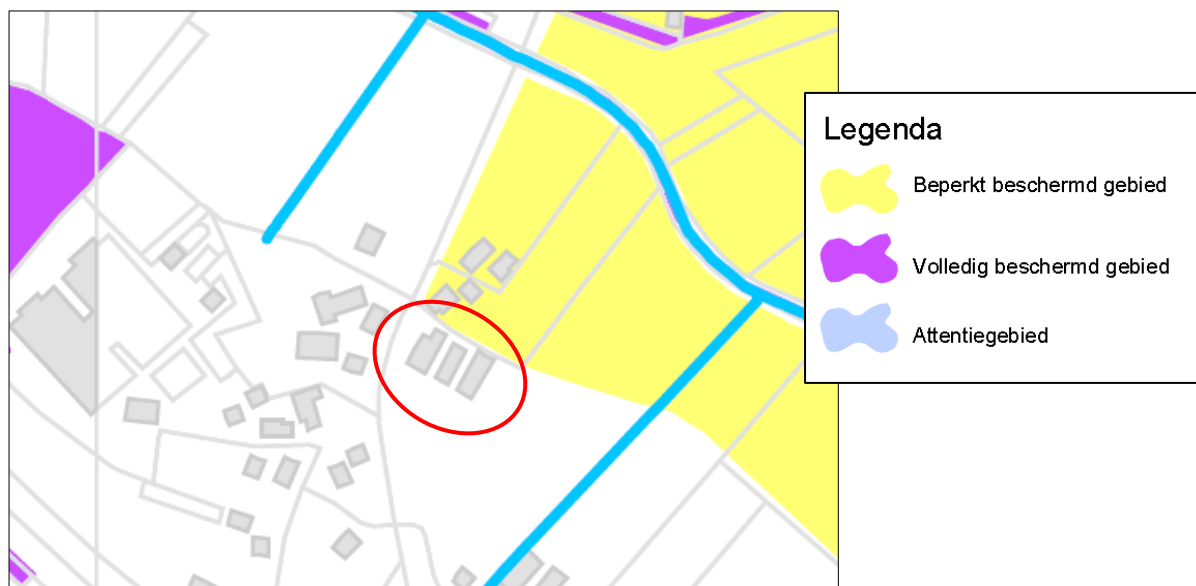
Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone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

- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.

- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied aan de Deurneseweg 24 is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied.



Figuur 27. Keur waterschap Aa en Maas

4.7.3 Principes waterschap Aa en Maas

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

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

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

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

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. Het schone hemelwater zal in onderhavige situatie worden geïnfiltreerd.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Ter plaatse van het plangebied wordt bestaand verhard oppervlak gesloopt waarvoor nieuwbouw in de plaats komt met een kleiner verhard oppervlak. Aan hydrologisch neutraal bouwen wordt hierbij dan ook al voldaan.

Water als kans

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

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing. Het plangebied biedt meer dan genoeg ruimte voor de opvang en berging van het hemelwater dat vloeit van de verharde oppervlakten.

Voorkomen van vervuiling

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

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Waterschapsbelangen

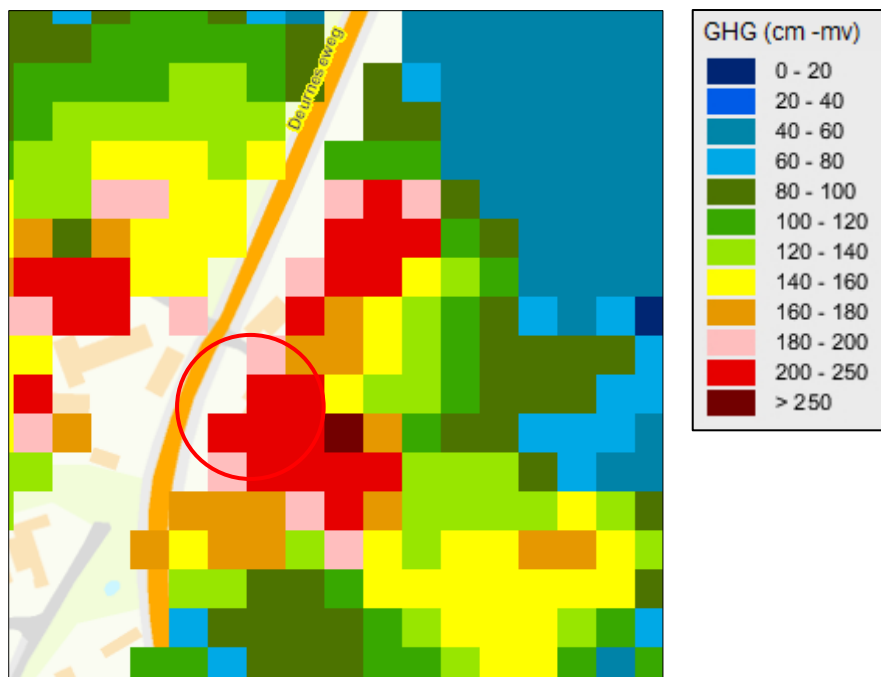
Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen is hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed.

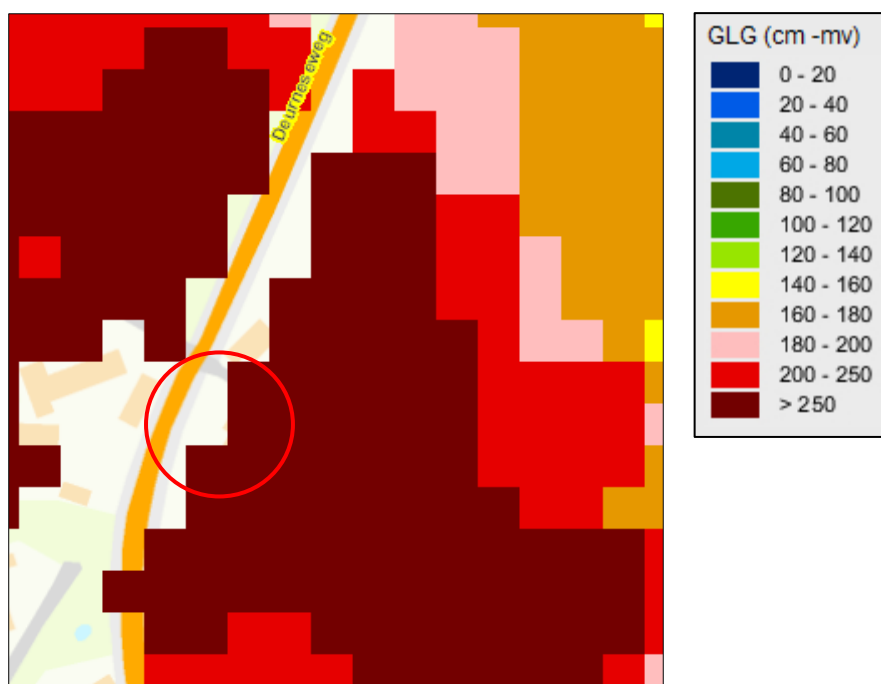
4.7.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied aan de Deurneseweg bedraagt circa NAP +25 m. De GHG ter plaatse van het plangebied aan de Deurneseweg 24 bedraagt -200-250 cm-mv. Figuur 27 betreft een overzicht van de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 28. GHG ter plaatse van het plangebied

De GLG in het plangebied bedraagt > 250 cm-mv. Figuur 28 betreft een overzicht van de GLG in het plangebied.



Figuur 29. GLG in het plangebied

4.7.5 Verhard oppervlak en benodigde berging

Thans is ter plaatse van het plangebied circa 3.500 m² verhard. Voor de nieuw op te richten woningen wordt een nieuw verhard oppervlak van circa 280 m² per woning verwacht, bestaande uit een oppervlakte van 200 m² voor de woning, 80 m² voor de bijgebouwen. Voor de erfverharding wordt een stelpost van circa 150 m² opgenomen. De erfverharding vloeit echter via de verharding af op de tuin en het erf en infiltreert aldaar rechtstreeks in de bodem. Op het perceel aan de Deurneseweg vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats.

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. Met behulp van het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte voor twee nieuwe woningen in een T=10 (+10%) jaar situatie 28 m³ bedraagt. In een T= 100 jaar situatie bedraagt maatgevende berging 39 m³. Er dient een bergingscapaciteit van 14 m³ per woning te worden gerealiseerd.

Kenmerken projectgebied			Resultaten	
Bruto oppervlak projectgebied	0	m ²	<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>	
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²	Berging voor infiltratie	10 m ³
Nieuw totaal verhard oppervlak	560	m ²	Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	28 m ³
Netto te compenseren oppervlak	560	m ²	Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	39 m ³
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	560	m ²	<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>	
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²	Ruimtebeslag	10 m ³
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%	Maximale berging in normaal nat jaar	10 m ³
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	25.0	m + NAP	Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	46 uren
GHG	23.0	m + NAP	Berging bij extreme neerslag	
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag	T=10 jaar	10 m ³
			T=100 jaar	11 m ³
Systeemeisen aan berging in projectgebied			<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>	
<i>Dimensies voorziening</i>			Ruimtebeslag	19 m ³
Lengte voorziening	8.0	m	Berging bij T=10 jaar	28 m ³
Talud voorziening (1:x)	0.29		Berging bij T=100 jaar	39 m ³
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	1.9	m	Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1 m ³ /uur
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	1.9	m	<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>	
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	2.0	m	Berging bij T=100 jaar	8 m ³
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>				
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.33	l/s/ha		
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.66	l/s/ha		

Figuur 30. Resultaten berekening HNO-tool

4.7.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Ten behoeve van de opvang van het hemelwater binnen het plangebied kan gewerkt worden met de aanleg van infiltratievelden. Dit betreffen velden aangelegd als een verlaging in het maaiveld. De velden kunnen begroeid zijn met gras. De GHG binnen het plangebied bedraagt -200-250 cm-mv. Het infiltratieveld dat in het plangebied gerealiseerd wordt, krijgt, rekening houdend met een waking van 15 cm, derhalve een diepte van maximaal 45 cm. Voor de nieuwe woningen dient per woning een berging gerealiseerd te worden met een inhoud van circa 14 m³.

Het hemelwater kan via een systeem van greppeltjes of een infiltratierool worden geleid naar een infiltratieveld. Navolgende figuur geeft een impressie van een infiltratieveld dat toegepast kan worden ten behoeve van de hemelwaterafvoer van het hemelwater dat valt op de daken van de nieuwe woningen bijgebouwen in het plangebied.



Figuur 31. Voorbeeld van een infiltratieveld

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld 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 navolgende figuur.



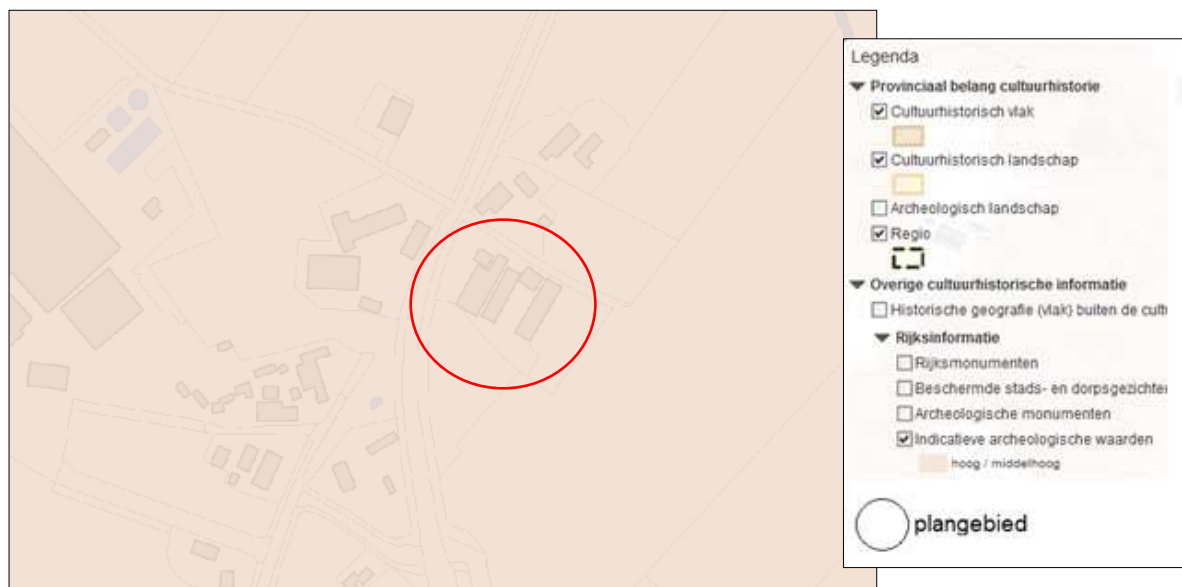
Figuur 32. Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

4.7.7 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 etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.8 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied is aangeduid als een gebied met middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarden.



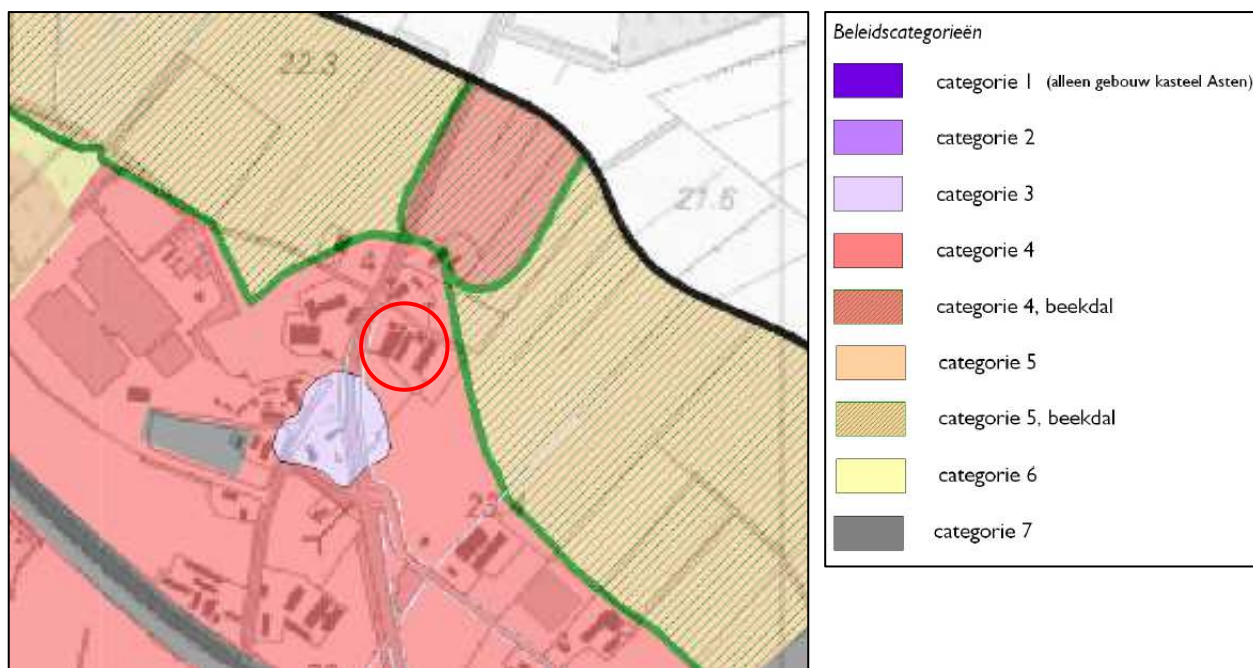
Figuur 33. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

De gemeente Asten heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. In de gemeentelijke 'Nota Archeologiebeleid Asten' worden de beleidsuitgangspunten beschreven. De 'Nota Archeologiebeleid Asten' en de kaart 'Archeologiebeleid' vormen samen de basis voor het gemeentelijk archeologiebeleid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart 'Archeologiebeleid' weer waarop het plangebied is aangeduid. Conform dit beleid en bijhorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een gebied van categorie 4. Voor gronden gelegen binnen een categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 0,4 meter én een verstoringsoppervlak van meer dan 250 m².



Figuur 34. Uitsnede kaart 'Archeologiebeleid'

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 9 oktober 2012 met rapportnummer 3151 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusie en aanbeveling van het onderzoek luiden als volgt:

Conclusies

- In het bouwblok is een mogelijk plaggendek aangetroffen. Gezien de vondst van sintels in deze laag, zal het dek naar verwachting plaatselijk vergraven zijn. Onder het plaggendek is een 40 cm dikke verstoorde laag aanwezig, met brokken C-horizont. De grens naar de C-horizont wordt als scherp gekenmerkt.
- Gezien de bodemverstoring in het bouwblok, worden geen intacte archeologische resten meer verwacht. Wel kunnen nog de basis van diepe archeologische sporen aanwezig zijn.
- De bodem in het bouwblok is geheel verstoord. Ook zal bij de bouw van de toekomstige woningen weinig additionele grond worden verstoord. ADC ArcheoProjecten adviseert derhalve om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet. Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.

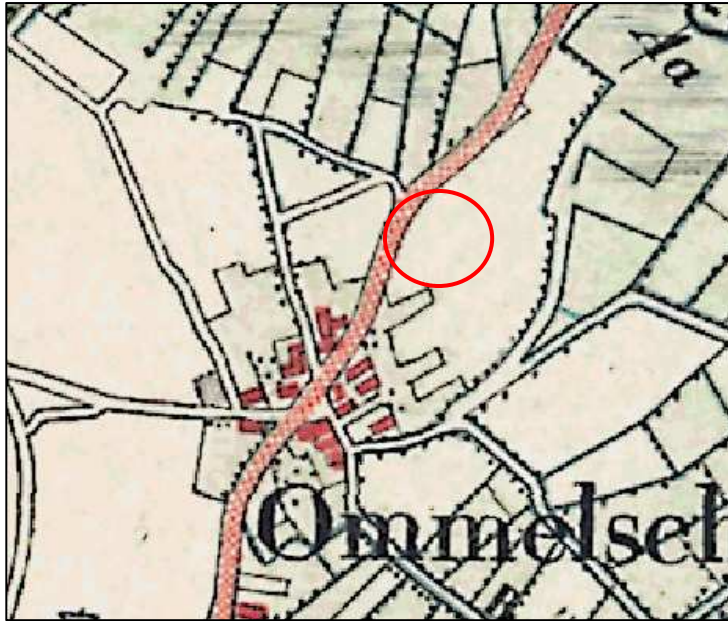
Op grond van de conclusies van het archeologisch onderzoek is een selectiebesluit genomen, waarmee de gronden binnen het plangebied vrijgegeven zijn wat betreft het aspect archeologie.

4.9 Cultuurhistorie

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

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

In de periode 1890-1909 was ten zuiden van het plangebied reeds een concentratie van bebouwing aanwezig. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de historische atlas uit de periode 1890-1909 met daarop het plangebied aangegeven.

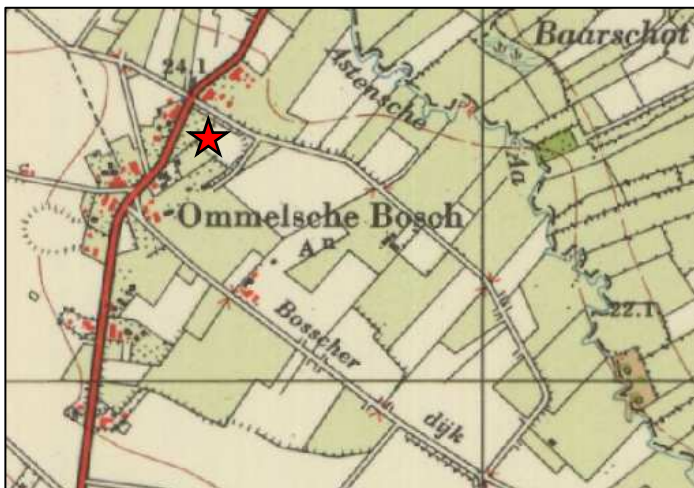


Figuur 35. Historische kaart 1890 – 1899

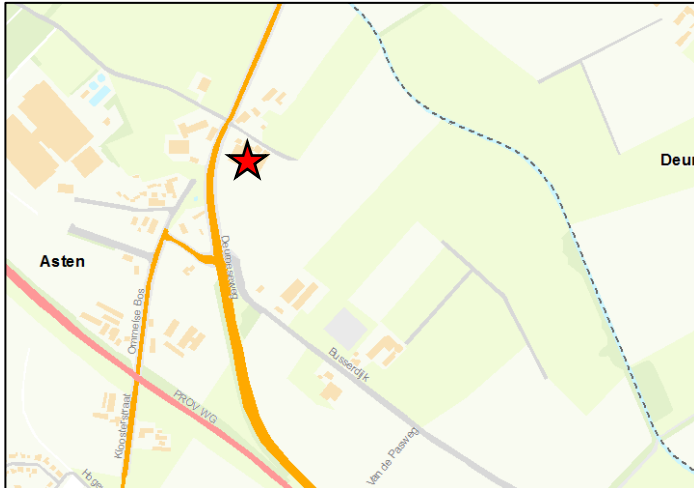
Het zandpad ten noorden van het plangebied, waarop de bestaande locatie ontsloten is, was in het verleden een doorgaande weg. Onderstaande figuur geeft historische kaarten weer waarop de ligging van de weg in het verleden te zien is.



1936



1958

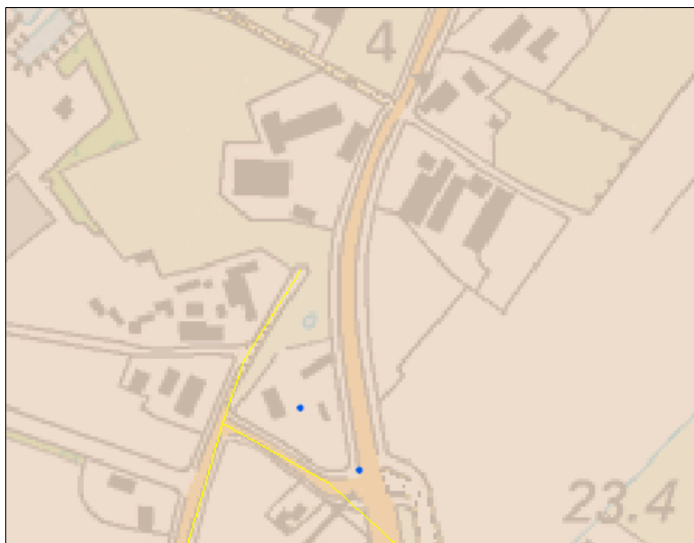


Figuur 36. Historische kaarten plangebied en omgeving

2012

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden ontsloten op de historische, voormalig doorgaande, zandweg.

In de omgeving van het plangebied zijn 2 bouwwerken aangeduid als MIP-monumenten. Dit betreffen de bouwwerken gelegen aan de Busserdijk 3 en de Busserdijk 1. Veelal betreffen 'MIP'-monumenten objecten die niet van een kwaliteit zijn om als nationaal Rijksmonument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de aangeduide bouwwerken in de omgeving van het plangebied.



Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Figuur 37. Aanduiding MIP-monumenten op cultuurhistorische waardenkaart

4.10 Flora en fauna

4.10.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden.

Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daar-van. Beschermden soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en fauna-wet plaats te vinden.

NIPA milieutechniek b.v. heeft op 31 augustus 2012 ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 10 september 2012 met rapportnummer 13189 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies van dit onderzoek luiden:

Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het perceel Deurneseweg 24 te Ommel, kadastraal bekend onder de gemeente Asten, sectie N, nummer 978, zijn op de locatie geen beschermde soorten waargenomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Op basis van de quickscan worden deze op de locatie ook niet verwacht.

De bomen op de zuidgrens vormen een potentiële nestplaats voor vogels. Het rooien van deze bomen dient derhalve buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

4.10.2 Natura 2000

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.

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelegen, te weten de Deurnsche Peel & Mariapeel en de Grote Peel. Deze gebieden zijn allen op een afstand van minimaal 5 kilometer van het plangebied gelegen. Het toevoegen van twee Ruimte voor Ruimte woningen op een dergelijke afstand heeft geen effect op de natuurwaarden. De geplande ontwikkeling in het plangebied zal derhalve geen significante effecten hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen.

4.11 Landschapswaarden

4.11.1 Landschapswaarden in de omgeving

In directe omgeving van het plangebied zijn geen noemenswaardige landschapswaarden aanwezig. Ten oosten van het plangebied is het beekdal van de Aa gelegen. De beken en het bijbehorende beekdallandschap zijn typerend voor het landschap van de gemeente Asten.

4.11.2 Beplantingsplan

De nieuwe woningen zullen worden ingepast in het landelijke gebied. Het gebied ten zuiden van het plangebied is in de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' aangeduid als 'belangrijk zicht', met zicht op het beekdal van de Aa.



Figuur 38. Gebied ten zuiden van plangebied, aangeduid als 'belangrijk zicht'

Belangrijke zichten betreffen belangrijke ruime open doorzichten, waarbij over een grote lengte langs de weg een beeldbepalend visueel contact is met het landschap. Verdichting ter plaatse van deze aanduiding is niet gewenst en verdichting door bebouwing is uitgesloten. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn dusdanig gesitueerd dat zij het uitzicht op het beekdal van de Aa niet belemmeren. De woningen worden opgericht binnen het agrarische bouwvlak.

Ook bij de beplanting van het perceel dient rekening gehouden te worden met het zicht op het achtergelegen landschap. De toe te voegen Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijke ingepast middels een strook erfbeplanting van minimaal 6 meter breed aan de achterzijde van de woningen. Deze strook erfbeplanting is op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - landschapselement'. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is een landschapselement omschreven als een verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie waarbinnen langgevelboerderijen het straatbeeld bepalen. Binnen een dergelijk straatbeeld zijn inheemse bomen, struiken en hagen, zoals Beuk, Haagbeuk, Meidoorn, Sleedoorn, Veldesdoorn etc., een passende erfbeplanting. De strook erfbeplanting kan uit zowel lage struiken en heggen als opgaande beplanting bestaan.

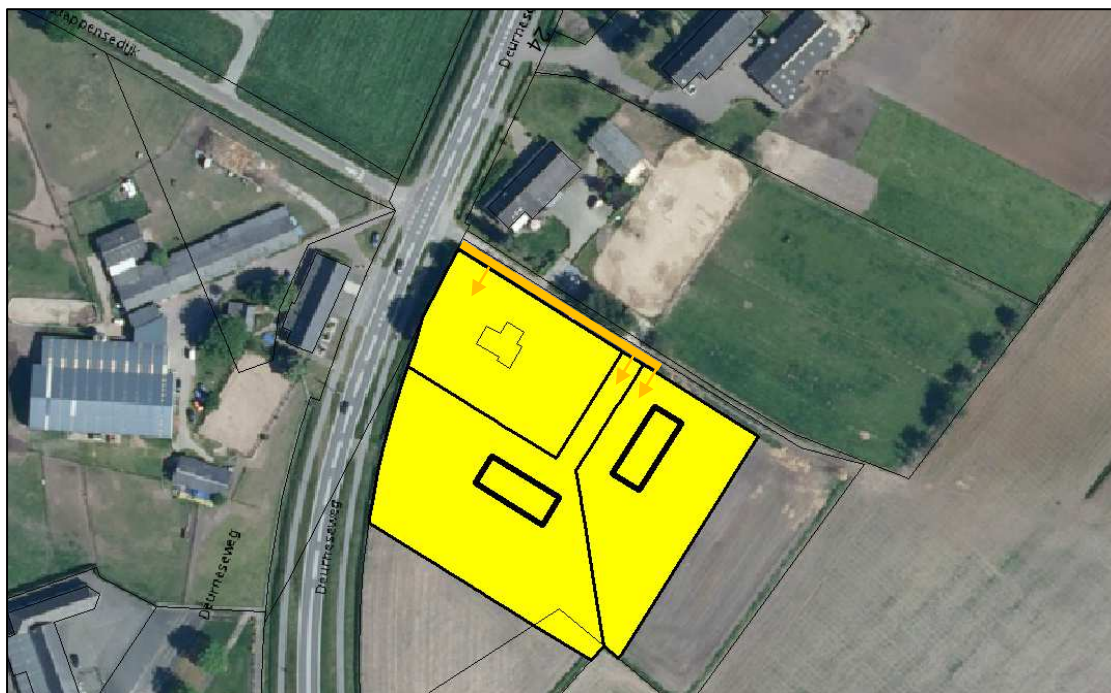
Met de sanering van de intensieve veehouderij in het plangebied zullen de landschapswaarden en de beeldkwaliteit toenemen en zal het bebouwd gebied afnemen.

4.12 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is gelegen aan de Deurneseweg. Tussen de kern Asten en het plangebied aan de Deurneseweg is de N279 gelegen. De N279 is te kwalificeren als een stroomweg en sluit dan ook aan op overige stroomwegen in de omgeving zoals de A67. Op de Deurneseweg is een maximale snelheid van 80 km/h toegestaan.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden ontsloten op de bestaande inrit aan de noordzijde van het plangebied. Binnen het plangebied wordt op eigen perceel ruimte gevonden voor parkeren. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, exclusief garage.

De bestaande inrit ten noorden van het plangebied, middels welke de locatie Deurneseweg 24 thans ontsloten is, is in eigendom van initiatiefnemer. Deze inrit is buiten het plangebied gelegen en zal derhalve zijn huidige bestemming behouden. De te ontwikkelen woningen zullen ontsloten worden op deze bestaande inrit. Een directe ontsluiting van de woningen op de Deurneseweg is in het kader van de verkeersveiligheid niet gewenst. In navolgend figuur is de beoogde ontsluiting weergegeven.



Figuur 39. Beoogde ontsluiting bouwkvavels

5. PLANOPZET

5.1 Feitelijke planopzet

5.1.1 Inleiding

Vanwege de ligging van het plangebied in de bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord' en de ligging van de locatie in een extensiveringsgebied is een verdere ontwikkeling naar een grootschalige duurzame intensieve veehouderijlocatie ter plaatse niet gewenst. De herontwikkeling van het plangebied ziet op de ontwikkeling van twee nieuwe woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij aan de Deurneseweg 24 te Ommel.

5.1.2 Stedebouwkundige opzet

In tegenstelling tot andere bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Asten, ontbreekt het in de bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord' aan een heldere stedebouwkundige structuur. De historische lintstructuur van de Ommelse Bos, die vroeger nog wel herkenbaar was, is met de aanleg van de Deurneseweg en aansluiting daarvan op het 'Ei van Ommel' voorgoed verstoord. Navolgend figuur geeft de historische lintstructuur van de Ommelse Bos weer.



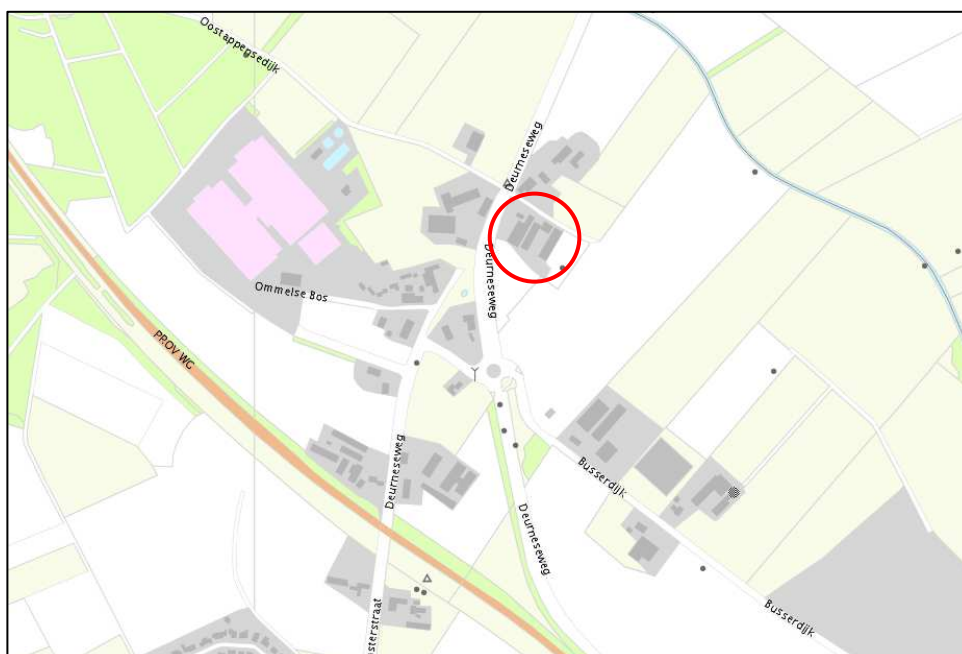
Figuur 40. Topografische kaart uit 1967

Navolgend figuur geeft de verandering van de historische structuur ten gevolge van de aanleg van de Deurneseweg en de aansluiting daarvan op het 'Ei van Ommel' weer.



Figuur 41. Ommelse Bos (midden links) overgaande in de Deurneseweg (rechtsboven). Rechtsonder, komende vanaf het 'Ei van Ommel, de aansluiting op de "Deurneseweg"

Navolgende figuur geeft de huidige structuur in de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 42. Huidige structuur bebouwingsconcentratie 'Ommel-Noord'.

De huidige stedenbouwkundige realiteit biedt ruimte voor een verkavelingsstructuur die afwijkt van de traditionele lintbebouwing, maar wel aansluit op de oude wegenstructuur. De woningen worden namelijk ontsloten op de historische, voormalig doorgaande, zandweg ten noorden van het plangebied (zie ook figuur 41). Een directe ontsluiting van de woningen op de Deurneseweg is in het kader van de verkeersveiligheid ook niet gewenst.



Figuur 43. Bestaand zandpad dat vroeger doorliep

De thans aanwezige bedrijfswoning aan de Deurneseweg 24 te Ommel zal als burgerwoning bestemd worden. Onderstaand is de beoogde situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 44. Beoogde situatie Deurneseweg 24 te Ommel na herontwikkeling

5.1.3 Beeldkwaliteit

De bebouwingsvoorschriften voor de op te richten woningen zijn in de regels van onderhavig bestemmingsplan beschreven. De architectuur voor de woningen moet refereren aan de plaatselijke en regionale architectuurkenmerken en gebouwen typologieën. Tevens is er de ambitie om verder te willen gaan dan de regionale en historische verwijzingen. De hoofdvolumes dienen uit te gaan van hoofdvolumes die qua massa aansluiten bij de regionale bebouwing (langgevelboerderijen), maar in detaillering en materialisatie een eigentijdse vormgeving kunnen krijgen. De bebouwing in de omgeving van het plangebied is ruim van opzet en gebouwd in landelijk stijl. De nieuw op te richten woningen dienen te passen binnen deze bouwstijl. Dit wordt getoetst door de Welstandscommissie bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Navolgend is een sfeerimpressie van de bebouwing in de omgeving weergegeven.



Figuur 45. Sfeerimpressie bebouwing in omgeving plangebied

5.2 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan 'Ommel Deurneseweg 24 2012' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.3 Bestemmingen

In het bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Tevens zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – Ruimte voor Ruimte' en 'specifieke vorm van wonen – landschapselement', bouwvlakken en de gebiedsaanduiding 'overig – boringsvrije zone opgenomen.

5.4 Planvorm

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan.

5.5 Verbeelding

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

5.6 Planregels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

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

In de planregels zijn in hoofdstuk 3 de planregels opgenomen voor de bestemming 'Wonen'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

In artikel 5 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 6 Algemene aanduidingsregels

In artikel 6 zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'overig - boringsvrije zone'.

Artikel 7 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 7 zijn regels opgenomen voor afwijken bij omgevingsvergunning voor maximaal 10% van de in de regels opgenomen maten

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 'Ommel Deurneseweg 24 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 biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Asten zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is met de initiatiefnemer kortgesloten middels een overeenkomst.

6.2 Handhaving

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

1) Voldoende kenbaarheid van het plan.

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

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

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

3) Inzichtelijke en realistische regeling.

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

4) Actief handhavingsbeleid.

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.4 Inspraakprocedure

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

6.5 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overlegt met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden indien daar aanleiding toe bestaat in het plan verwerkt. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Een samenvatting van de vooroverlegreacties van deze instanties is als bijlage 'Nota vooroverleg' bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

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.