

Bestemmingsplan
'Asten Stegen 56-60 2012'
gemeente Asten

Toelichting

status: ontwerp
datum: 30 januari 2014
projectnummer: 202080R.2011
adviseur: Rnu



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

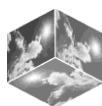
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



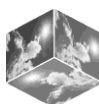
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



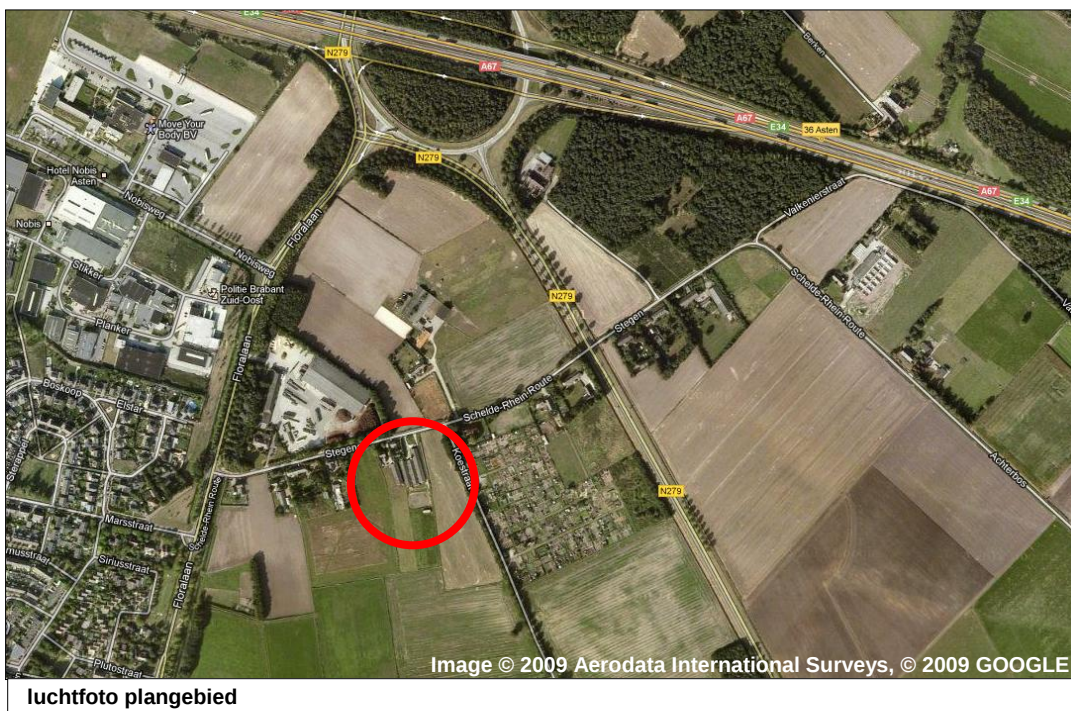
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Het geldende bestemmingsplan	2
1.4	Nieuw bestemmingsplan	2
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Regionaal beleid	11
2.5	Beleid van waterschap	11
2.6	Gemeentelijk beleid	12
3	Gebiedsbeschrijving en planvoornemen	16
3.1	De directe omgeving	16
3.2	Het plangebied	17
3.3	Het planvoornemen	17
3.4	Landschappelijk inpassing	18
3.5	Ontsluiting en parkeren	19
3.6	Privacy	20
3.7	Bezonning	20
3.8	Duurzaamheid	21
4	Sectorale aspecten	22
4.1	Milieu	22
4.2	Ecologie	27
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.4	Water	29
4.5	Kabels en leidingen	32
4.6	Milieueffectrapportage	32
5	Juridische opzet	33
5.1	Algemeen	33
5.2	De verbeelding	33
5.3	De regels	33



6	Uitvoeringsparagraaf	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	35
6.3	Conclusie	36
7	Procedure	37
7.1	De te volgen procedure	37
7.2	Kennisgeving voorbereiding	37
7.3	Vooroverleg	37
7.4	Ontwerp	38
7.5	Vaststelling	38





1 Inleiding

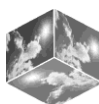
1.1 Aanleiding

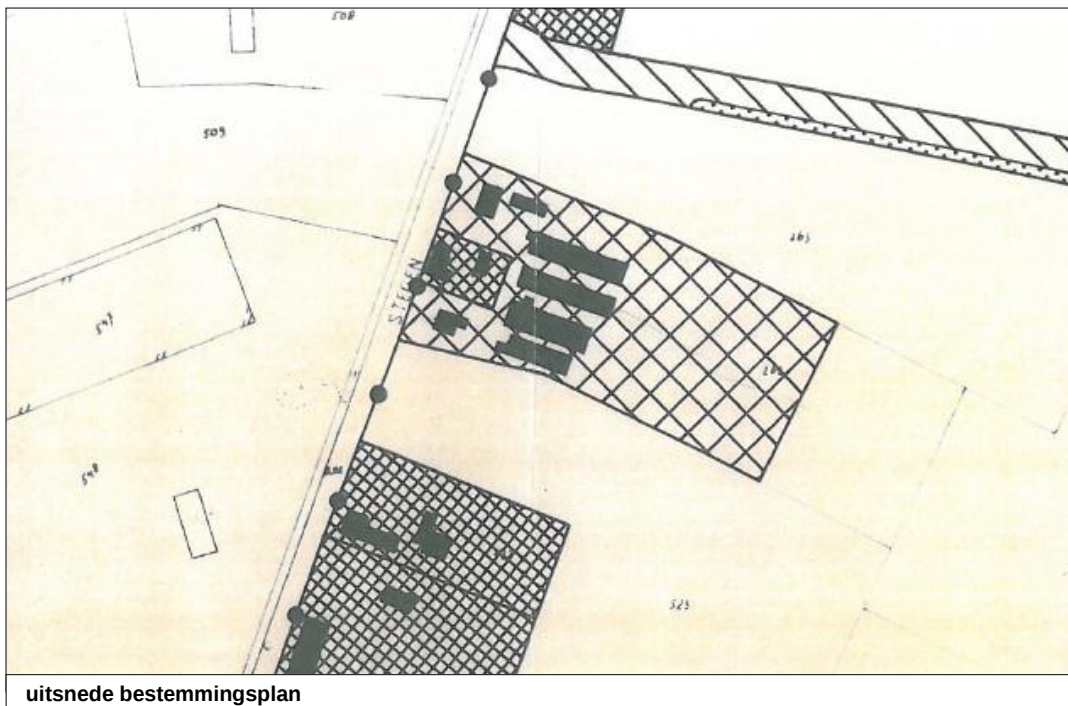
Aan de Stegen 56-60 in Asten was een agrarisch bedrijf, een varkenshouderij, gevestigd. Inmiddels heeft dit bedrijf zijn agrarische activiteiten ter plaatse beëindigd en zijn de stallen gesloopt. Het voornemen is om op de locatie van de voormalige stallen, Stegen 60, een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. De voormalige bedrijfswoning op de locatie Stegen 56 wordt inmiddels als reguliere woning gebruikt en overige deel van het erf zal agrarisch gebruikt gaan worden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het planvoornemen niet mogelijk. De gemeente Asten is voornemens aan deze wensen te voldoen door het bestemmingsplan voor de locatie Stegen 56-60 te herzien. Met onderhavig bestemmingsplan wordt dan ook voorzien in planologische basis voor realisatie van het plan.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Stegen 56-60 ligt in de gemeente Asten ten noorden van de kern Asten, aansluitend aan het in ontwikkeling zijnde woongebied Loverbosch. Ten noorden van het plangebied ligt de Rijksweg A67, ten westen de Floralaan en ten oosten de N279. Het plangebied zelf is gelegen aan de zuidkant van Stegen en ten oosten van de Koestraat en het volkstuijnencomplex. Aan zuidzijde van Stegen zijn voornamelijk burgerwoningen gesitueerd. Aan de noordzijde van Stegen is het bedrijf Primasta BV, een producent van potgrond, gevestigd. Tussen Stegen 56 en Stegen 60 ligt de burgerwoning Stegen 58. Het plangebied ligt nog net binnen de grens van de bebouwde kom.





Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie N, perceelsnummers 1801 (gedeeltelijk), 1802 en 849 (gedeeltelijk).

1.3 Het geldende bestemmingsplan

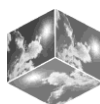
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “De Loverbosch, omgeving Koestraat”, dat door de raad van de gemeente Asten is vastgesteld op 5 juni 1985 en dat door G.S. is goedgekeurd op 10 december 1985. De gronden waarop het planvoornemen betrekking heeft, zijn bestemd als “agrarisch bouwblok met woning”.

De als agrarisch bouwblok bestemde gronden mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op de gronden mogen slechts bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Het gebruik van de opstallen voor permanente of tijdelijke bewoning is slecht toegestaan in de aanwezige woning.

Het planvoornemen past derhalve niet in het geldende bestemmingsplan aangezien het beoogde gebruik van de woning Stegen 56 als burgerwoning, het oprichten van een nieuwe woning Stegen 60 en het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden binnen voornoemde bestemming niet mogelijk is.

1.4 Nieuw bestemmingsplan

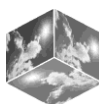
Voor het planvoornemen dient het geldende bestemmingsplan herzien te worden. Voor de twee woningen (Stegen 56 en Stegen 60) zal de bestemming gewijzigd worden in de bestemming ‘Wonen’. In de regels van deze bestemming worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden opgenomen die voor de nieuwe woningen op onderhavige locatie passend worden geacht. Het achterste gedeelte van het perceel dat niet gebruikt wordt als tuin bij



de betreffende woningen krijgt de bestemming 'Agrarisch' in verband met het beoogde agrarische gebruik..

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de nieuwe bestemming gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Asten daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008, de verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008 en het gemeentelijke handboek.



2 Beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De voor het planvoornemen relevante beleidsdocumenten worden toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid is een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

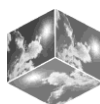
- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie is vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

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

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.



Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn met name de volgende belangen relevant:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluids-
overlast en externe veiligheidsrisico's;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructu-
rele besluiten.

In deze toelichting wordt voorzien in een zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van de beoogde planontwikkeling, waarbij onder meer wordt ingegaan op de milieukwaliteit.



2.2.2 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

1. Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden

Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

2. Behoud in situ

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tastbaar en goed zichtbaar blijven.

3. Verstoorder betaalt

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkeling in het plangebied conform het verdrag is, en daarmee dan ook conform de wet. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op eventueel aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

2.2.3 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer.



De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

1. Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening:

Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijkere rol spelen.

2. Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving:

Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.

3. Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen:

Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

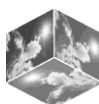
Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012, de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Cultuurhistorische waarden zullen daarvoor bewust meegenomen moeten worden in de planvorming. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, vastgesteld op 1 oktober 2010 en per 1 januari 2011 in werking, vervangt samen met de Verordening Ruimte (fase 1 en 2) de Interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Daarnaast wordt in de gebiedspaspoorten, die geïntegreerd zijn in de SVRO, de ruimtelijke visie op het landschap gegeven.

De SVRO geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen. Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.





uitsnede SVRO



gebiedspaspoort Peelrand

Voor wat betreft het evenwicht in de markt is het van belang dat de gunstige ligging van de provincie wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook vanuit het oogpunt van het beheer van het landschap.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Asten is gelegen binnen het deelgebied de Peelrand. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De ambities voor Peelrand zijn:

1. versterken kleinschalig en afwisselend karakter van het landschap van de Peelrand;
2. de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;
3. het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeland Astens-Deurne";



4. aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en de zichtbaarheid in het landschap. Wijst is een zeldzaam geohydrologisch verschijnsel waarbij ijzerrijk grondwater langs diepe breuken in de ondergrond naar het oppervlak gestuwd wordt, om daar na een veelal langdurig ondergronds verblijf in sloten, greppels of tot in het maaiveld uit te treden;
5. het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van halfopen landschap met bomenlanen (zoals de geelgors, de akkerleeuwenbek en de knoflookpad), het kleinschalig besloten landschap (zoals de nachtegaal en de das) en sloten en vaarten (kroeskarper) goede indicatoren zijn. De natuurkern van De Maashorst ontwikkelen met ecologische verbindingen naar de omgeving en specifiek het verbinden van de natuur in de Maashorst met die van de Stippelberg via de oostrand van de Peelrand.

Het planvoornemen draagt bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied. De bebouwing van de voormalige varkenshouderij is gesloopt en het plangebied wordt voor een groot deel ingericht als agrarisch gebied. Hiermee wordt de kleinschaligheid en het karakter van het landschap van de Peelrand versterkt. Het planvoornemen past dan ook binnen de uitgangspunten van SVRO.

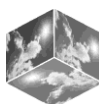
2.3.2 Verordening Ruimte 2012

De Verordening ruimte 2012 is de juridische vertaling van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. De verordening bevat algemene regels waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Ook wordt in de Verordening ruimte geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en meer concreet en specifiek in de uitwerking van de Structuurvisie, door middel van Gebiedspaspoorten uitgewerkt. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek. In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.



Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Stedelijke ontwikkeling

Reeds jaren is het provinciale beleid met betrekking tot stedelijke ontwikkeling gericht op het bundelen van deze verstedelijking. Dit betekent dat het grootste deel van de woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur dient plaats te vinden binnen de stedelijke concentratiegebieden. Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan enkel plaatsvinden wanneer inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren. Bovendien zijn deze ontwikkelingen alleen maar mogelijk in de daarvoor aangewezen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

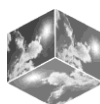
Daarnaast is in de Verordening Ruimte geregeld dat de ontwikkeling van woningen en bedrijventerreinen onderdeel zal worden van bindende afspraken die gemaakt worden in een regionaal ruimtelijk overleg. Aan dit regionale overleg, waarvoor vier regio's zijn aangewezen binnen de provincie, nemen de gemeenten, waterschappen en provincie Noord-Brabant deel.

Planvoornemen

De twee burgerwoningen dienen ter vervanging van het agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Het plangebied is gelegen binnen het 'zoekgebied verstedelijking – kernen landelijk gebied'. Voor deze gebieden geldt dat bij nieuw ruimtebeslag een stedelijke ontwikkeling verantwoord moet worden. In artikel 3.3 van de verordening is aangegeven dat uit deze verantwoording moet blijken dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te stimuleren. Verder dient conform artikel 2.1 van de verordening een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarin van de bestaande en nieuwe woning in het plangebied onderdeel van de toelichting te zijn. Door middel van een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zoals weergegeven in paragraaf 3.4.

Door onderhavig planvoornemen wordt het bebouwd oppervlak, door sloop van de stallen en herbouw van een nieuwe woning, op de locatie Stegen 60 gereduceerd. Derhalve is geen sprake van nieuw ruimtebeslag en betreft het planvoornemen een kwalitatieve verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied Stegen. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

Inmiddels verkeren de voorbereidingen voor een nieuwe versie van de verordening, de Verordening Ruimte 2014, in een vergevorderd stadium. Deze verordening heeft inmiddels in ontwerp ter inzage gelegen, naar verwachting volgt vaststelling medio 2014. Voor het planvoornemen brengt de Verordening Ruimte 2014 geen veranderingen met zich mee. De locatie is daarin nog steeds gelegen binnen het 'zoekgebied verstedelijking – kernen landelijk gebied' met vergelijkbare regelgeving.



2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

De regionale woningbouwprogrammering is op 17 december 2009 vastgesteld door de Regioraad in de vorm van het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020. Het programma gaat in op zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de opgave tot 2020. Door regionale samenwerking wordt gestreefd naar een meerwaarde voor de regio als geheel. Dit houdt in dat gemeentes rekening moeten houden met elkaars belangen en samen moeten streven naar een evenwichtige woningmarkt. Het programma is gebaseerd op de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose, als geactualiseerd in 2008.

Inmiddels zijn de provinciale prognosegegevens 2011 beschikbaar. Het regionaal woningbouwprogramma wordt op basis van deze gegevens bijgesteld. Het bijgestelde programma, dat naar verwachting op korte termijn zal worden vastgesteld, gaat voor de gemeente Asten uit van een groei van de woningvoorraad in de periode 2012 tot en met 2021 met 690 woningen.

Onderhavig plan voorziet in de oprichting van één nieuwe woning binnen de kern Asten, hetgeen past binnen de regionale programmering.

2.5 Beleid van waterschap

2.5.1 Waterbeheerplan 2010-2015

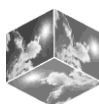
Om ook over vijftig jaar nog steeds comfortabel te kunnen wonen, werken en recreëren moet de komende jaren veel aan het watersysteem gebeuren. Nieuwe doelstellingen zijn geïntroduceerd als gevolg van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Kader Richtlijn Water (KRW). Samen met gemeenten, provincie en Rijk heeft het Waterschap Aa en Maas bepaald welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gemeenschappelijke ambities waar te maken. In het Waterbeheerplan 2010-2015 (vastgesteld 13 november 2009) zijn de activiteiten voor de komende jaren opgenomen.

In het Waterbeheerplan zijn de volgende maatschappelijke doelstellingen voor water opgenomen:

- veilig en bewoonbaar beheergebied,
- voldoende water,
- schoon water, en
- natuurlijk en recreatief water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio. De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen, onderhoud, beheer en de eventuele noodzaak van meldings- of vergunningsplicht in het kader van de Waterwet zijn ook in het Waterbeheerplan of anders in de Keur van het waterschap opgenomen.

Met het Waterschap Aa en Maas wordt in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplanvoorbereiding vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen.



2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Toekomstvisie Asten: De Advance

In 'De Advance', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2006, is voor de gemeente Asten een toekomstvisie vastgelegd. Het biedt een richtinggevend kader en tevens een toetsingskader voor wat wel en wat niet gewenst is met het oog op de toekomst. Daarmee wordt beoogd zowel kernwaarden te behouden, maar ook in te kunnen spelen op uitdagingen voor de toekomst. Dit heeft geresulteerd in het formuleren van een aantal strategische keuzen voor de toekomst:

- Asten kiest voor een bewuste en beheerste schaal- en kwaliteitssprong die het behoud en de versterking van wonen, werken en sociaal-maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt;
- Asten kiest daartoe voor het geconcentreerd benutten van de economische potenties die voortvloeien uit de ligging aan de A67;
- buiten het economisch ontwikkelingsgebied kiest Asten voor behoud en versterking van de bestaande omgevingskwaliteiten. De ligging tussen de armen van de Aa en de Astense Aa wordt ten volle benut;
- Asten richt zich in eerste instantie op de opvang van de lokale behoefte, maar waar opportuun zal zij zich ook inzetten om in de vraag naar recreatie en ontspanning van de regio Eindhoven-Helmond te voorzien.

Onderdeel van de toekomstvisie is het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Het DRS omvat het duurzame, landschappelijke en ruimtelijke raamwerk voor de komende 30 jaar en is sturend voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Asten. Volgens het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is het planvoornemen gelegen binnen een bebouwingslint of -cluster. Het doel is deze linten te behouden en mogelijk in kwalitatieve zin te versterken. In bepaalde gevallen kan dit verdichting betekenen, maar ook door verdunning kunnen linten in kwalitatieve zin worden versterkt. Door vervanging van de voormalige bedrijfsbebouwing door een nieuwe woning is sprake van afname van de verstening en kwaliteitsverbetering van het bebouwingslint Stegen.

2.6.2 Woonvisie 2010 tot 2020

Sinds 1 januari 2010 beschikt de gemeente Asten over een Woonvisie. Met dit beleidskader op het terrein van wonen heeft de gemeente de ambitie om haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als een perspectief op het wonen in de wijken van Asten en de kernen Heusden en Ommel. Met de Woonvisie heeft de gemeente, samen met andere partijen een goede basis om concrete woonprojecten op te pakken.

De Woonvisie geeft de kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente. De gemeente spreekt vanuit haar rol als gebiedsautoriteit over de gewenste ontwikkeling van kernen. Ontwikkelaars en corporaties hebben vervolgens rekening te houden met deze democratisch bepaalde ontwikkelingsrichting. Via deze lijn is de



Woonvisie een belangrijk richtinggevend document voor de ontwikkeling van vitale kernen. Het geeft de gemeente een instrument in handen om te sturen en, minstens zo belangrijk, om de koers vast te houden.

In de Woonvisie zijn voor de gemeente Asten zes woonopgaven geformuleerd:

1. Vergrijzing → inspelen op de veranderingen in de bevolkingssamenstelling.
2. Vermaatschappelijking van de zorg → woonserviceontwikkeling.
3. Veel plancapaciteit in de voorraadkast → prioriteren op kwaliteit.
4. Huisvesting arbeidsmigranten → inspelen op permanent verblijf.
5. Drie verschillende kernen → maatwerk door bouwen naar behoefte.
6. Wonen en leven doe je samen → gemeente als regisseur en speler.

Om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren zijn acties noodzakelijk. De Woonvisie wordt dan ook onder andere gebruikt als toetsingskader voor het goedkeuren van (ontwikkel)initiatieven en 'parkeren' van minder passende woningbouwinitiatieven. De goedgekeurde initiatieven zullen uiteindelijk vertaald moeten worden naar een bestemmingsplan om ook daadwerkelijk gerealiseerd te kunnen worden.





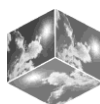
uitsnede welstandsnota 'thema Parken, groengebieden en sportcomplexen'

2.6.3 Welstandsnota gemeente Asten

Het planvoornemen zal moeten voldoen aan de eisen ten aanzien van Welstand (preventieve toets). De gemeente Asten heeft een viertal ambitieniveaus, die zijn vertaald naar een gelijk aantal weerstandsniveaus. Verder kent de gemeente Asten tien welstandsthema's. Aan ieder thema zijn afzonderlijke afwegingscriteria gesteld waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat daarbij om de ruimtelijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit. De welstandsthema's die in de gemeente voorkomen zijn:

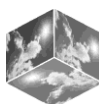
- 1a. historisch centrum Asten;
- 1b. historisch linten;
2. tuindorpen en tuinwijken;
3. woonwijken in traditionele blokverkaveling;
4. woonerven;
5. thematische bouw;
6. woningbouw met een individueel karakter;
7. instellingen en instituten;
8. bedrijven;
9. buitengebied;
10. parken, groengebieden en sportcomplexen.

Van deze gebieden zijn de waarden beschreven en is aangegeven in hoeverre deze bescherming behoeven. Ook storende elementen zijn omschreven. Uit deze waardebeoordeling volgen de welstandscriteria voor nieuw- en verbouw in deze gebieden.



Ook zijn in de welstandnota de rijksmonumenten en beeldbepalende panden opgenomen.

Het plangebied is voorzien van het thema 'parken, groengebieden en sportcomplexen', het welstandsniveau is 2. Het bouwplan van de nieuwe woning Stegen 60 zal moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand die voortvloeien uit de Welstandsnota.





3 Gebiedsbeschrijving en planvoornemen

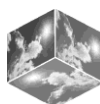
3.1 De directe omgeving

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Asten, in het bebouwingslint Stegen en maakt onderdeel uit van het aangrenzende buitengebied. Aan de zuidzijde van de voormalige varkenshouderij Stegen 56-60 wordt het woongebied Loverbosch ontwikkeld.

De bebouwing aan de Stegen is gesitueerd aan de zuidkant van de weg en bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en een enkele woonboerderij. Aan de noordkant ter hoogte van de aansluiting met de Floralaan is een bedrijf gevestigd dat potgrond produceert. Ten oosten van het plangebied, op de hoek Koeistraat-Stegen is een volkstuintencomplex gelegen. Ten noordoosten van de voormalige varkenshouderij zijn nog een burgerwoning en een paardenhouderij gesitueerd.

Tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen van het voormalige agrarische bedrijf is een burgerwoning aanwezig, Stegen 58. De burgerwoning is op relatief korte afstand van de weg gesitueerd, één bouwlaag hoog en voorzien van een mansardedak. Aan de oostzijde is de woning uitgebreid met een aanbouw en daarachter is nog een vrijstaande bijgebouw opgericht.

Het aangrenzende gebied is verder voornamelijk agrarisch in gebruik en bestaat met name uit weiland.





impressie Stegen 56 en 58

3.2 Het plangebied

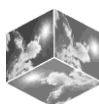
Het plangebied (locatie woningen) bestaat overwegend uit de voormalige varkenshouderij. Deze varkenshouderij bestond uit een bedrijfswoning en een stal. De bedrijfswoning is momenteel als woning in gebruik. De stallen zijn niet meer bedrijfsmatig in gebruik en zijn inmiddels voor het overgrote deel gesloopt. Alleen de meeste westelijke schuur, ter hoogte van de bedrijfswoning, is nog aanwezig. De gronden achter de schuur worden gebruikt als paardenweide waarop ook nog een kleine paardenstal aanwezig is.

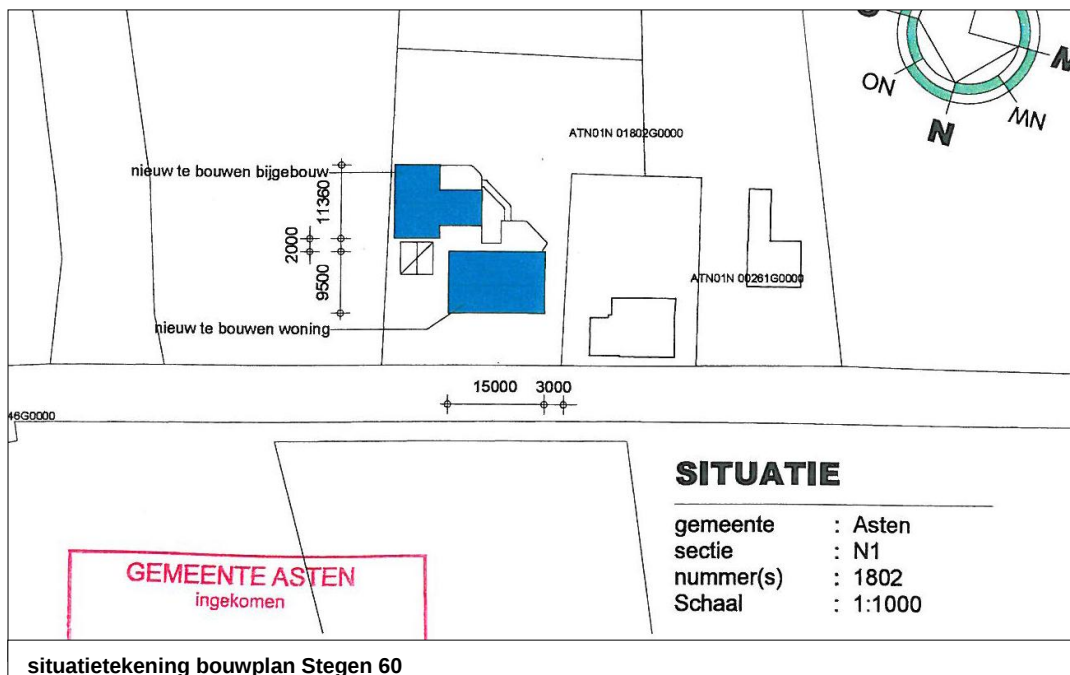
De gronden waar de varkensstal heeft gestaan liggen momenteel braak dan wel zijn in gebruik als grasland.

3.3 Het planvoornemen

Het planvoornemen is om ter plaatse van de voormalige varkensstallen op het voorste deel van het perceel, gelegen aan de straatzijde van de Stegen, één nieuwe woning op te richten. De voormalige bedrijfswoning Stegen 56 met bijbehorende schuur zal gebruikt worden als burgerwoning met aansluitend een paardenwei. Het overige deel van het voormalige agrarische bedrijf wordt weer ingericht ten behoeve van het aangrenzende buitengebied.

De woning Stegen 56 is reeds georiënteerd op de Stegen. De nieuwe burgerwoning, ter plaatse van de voormalige varkensstallen, zal eveneens op Stegen worden georiënteerd. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woning wordt daarbij verspringend ten opzichte van de woningen Stegen 56 en 58 gesitueerd. De nieuwe woning Stegen 60 komt verder terug te liggen dan de woning Stegen 58 doch niet verder dan de woning Stegen 56.





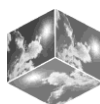
Door het planvoornemen ontstaat een cluster van woningen aan deze zijde van de straat, waardoor sprake is van een reguliere woonsituatie met een voorkant-voorkant situering. De woningen zelf zullen niet identiek zijn. De architectuur van de woning Stegen 60 wordt afgestemd op de naastgelegen woning.

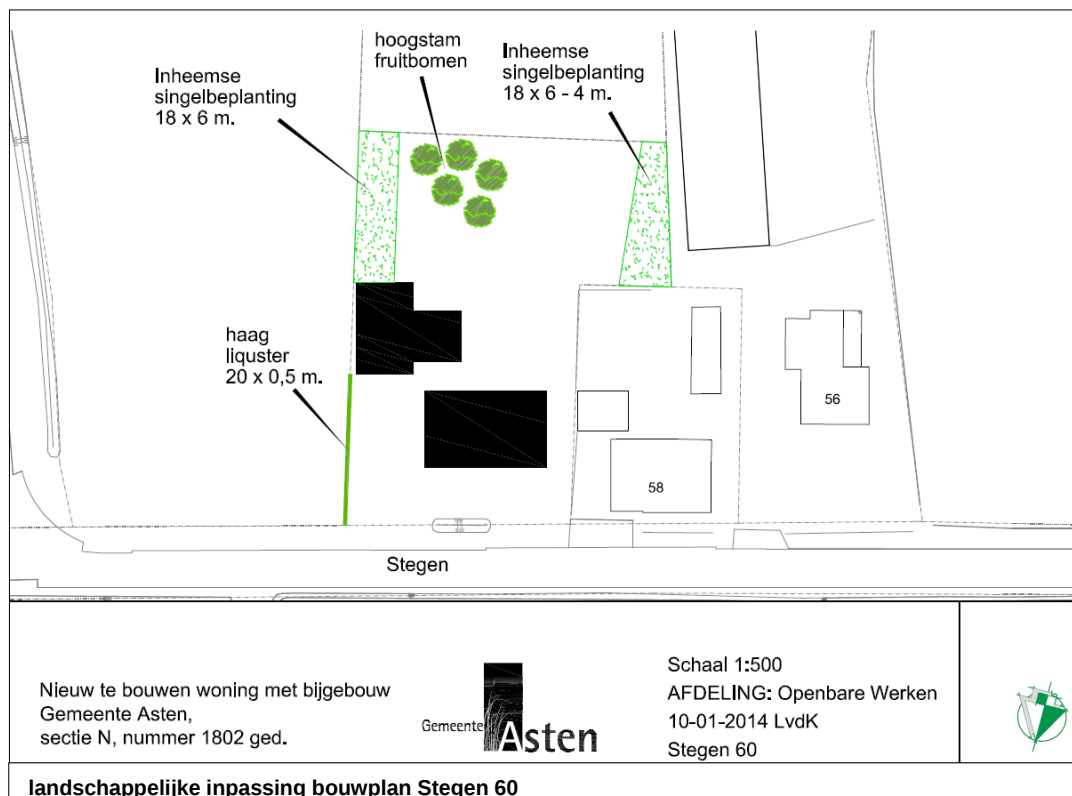
De schaal en omvang van de woningen en percelen zal aansluiten bij die van de woningen in de directe omgeving. De nieuwe woonpercelen krijgen een diepte van ongeveer 50 m. De achterliggende gronden mogen agrarisch gebruikt gaan worden, bijvoorbeeld als paardenwei. Deze gronden mogen niet worden bebouwd.

Als gevolg van dit planvoornemen vindt ter plaatse een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Ruim 1.200 m² wordt vervangen door één nieuwe woning en bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 125 m². Daarnaast kan door toepassing van een 'sloopbonus' een verdere reductie ontstaan met betrekking tot het bijgebouw bij de voormalige bedrijfs-woning. Na sloop van het bestaande bijgebouw met een oppervlak van 270 m² mag hier een bijgebouw teruggebouwd worden met een oppervlak van maximaal 161,25 m². In totaal wordt ongeveer 6.500 m² agrarisch gebied terug gegeven aan het aangrenzende buitengebied.

3.4 Landschappelijk inpassing

Als compensatie voor de rode ontwikkeling, de bouw van een woning met bijgebouw, in het landelijk gebied, dient het perceel landschappelijk ingepast te worden. Derhalve is voor het plangebied een inrichtingsplan opgesteld.





Volgens dit inrichtingsplan wordt op de perceelgrens tussen het bijgebouw en de weg een ligusterhaag aangeplant wordt. Aan de achterzijde, ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen, wordt een singel aangelegd bestaande uit inheemse beplanting. Tevens worden een vijftal hoogstam fruitbomen aangeplant.

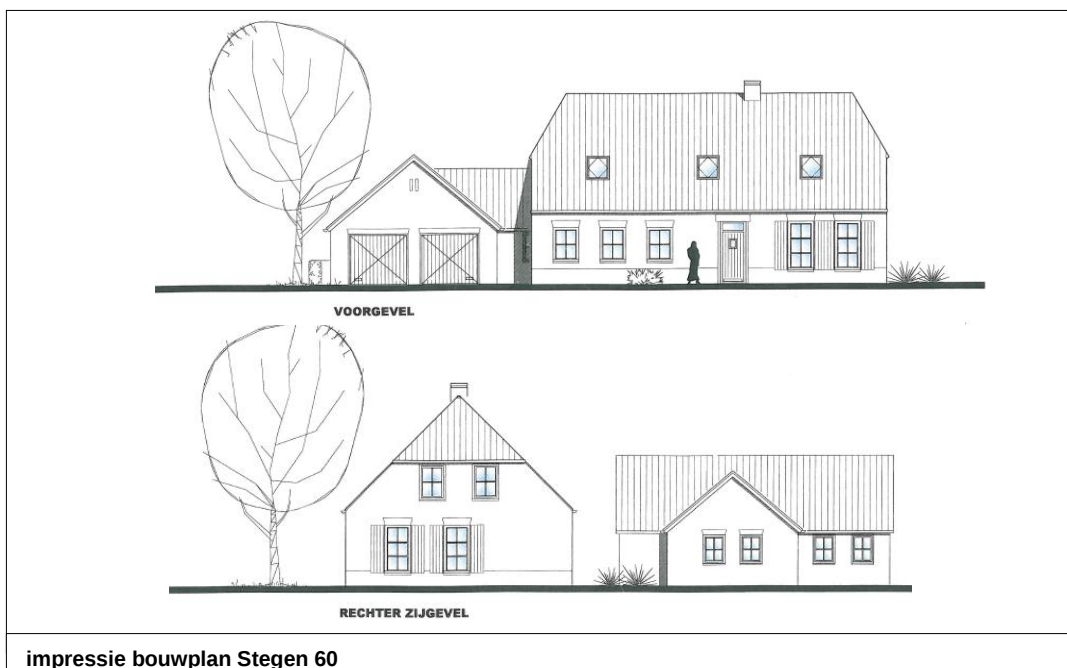
Het plangebied is met dit inrichtingsplan landschappelijk ingepast en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving blijft hierdoor in voldoende mate gewaarborgd.

3.5 Ontsluiting en parkeren

De twee woningen Stegen 56 en 60 worden direct ontsloten door de Stegen zelf. Beide woningen krijgen een inrit. Voor de woning Stegen 56 is dit in de huidige situatie reeds het geval.

Voor de woningen is parkeren op eigen terrein voorzien. De woonpercelen zijn dermate groot ($> 1000 \text{ m}^2$) dat hiervoor voldoende ruimte is. Er wordt minimaal in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Hiermee wordt aan de parkeernorm voor vrijstaande woningen voldaan.





3.6 Privacy

Als gevolg van de sloop van het voormalige stallen in combinatie met de realisatie van één nieuwe woning met bijgebouw vindt ter plaatse een ruimtelijke en functionele kwaliteitsverbetering plaats. De stallen zijn reeds gesloopt. Ter hoogte van het plangebied is sprake van een verspringende voorgevelrooilijn. De woning Stegen 56 ligt verder van de weg dan de woning Stegen 58. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woning zal dan ook verspringen ten opzichte van deze bestaande woningen. De nieuwe woning is verder terug gelegen dan de woning Stegen 58 maar minder verder dan de woning Stegen 56.

Ter hoogte van het perceel Stegen 60 zijn de bijgebouwen van de bestaande woning Stegen 58 gelegen. Derhalve is door het oprichten van de woning Stegen 60 geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. De bebouwing op het naastgelegen perceel wordt minder intensief waardoor de situatie ter plaatse verbeterd. Voor de woning Stegen 56 verandert er door de reeds aanwezige woning Stegen 58 ten aanzien van de privacy niets. De woning Stegen 58 is tussen de woningen Stegen 56 en Stegen 60 gelegen.

Door de situering van de nieuwe woning blijft de privacy van de naast gelegen woningen dan ook gewaarborgd.

3.7 Bezinning

Het planvoornemen brengt geen negatieve bezinning met zich mee voor de aangrenzende bebouwing. De afstand tussen de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing is zodanig, dat dit aspect verder niet aan de orde is. Daarnaast zijn de afmetingen van de woonpercelen dermate groot en zijn de achtergevels c.q. tuinen van de woningen op het zuiden georiënteerd, dat geen sprake is van schaduwwerking als gevolg van de nieuwe woningen.



3.8 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Asten heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Als gevolg van het planvoornemen is er sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering. Een voormalige varkenshouderij die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet en in een toekomstig woongebied is gelegen, is beëindigd. Als gevolg hiervan neemt de milieubelasting ter plaatse af.



4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. In dit hoofdstuk worden de sectorale aspecten voor onderhavig plangebied kort toegelicht.

4.1.2 Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder mag binnen de 48 dB-contour van een weg geen geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd worden. Nabij het plangebied zijn de wegen A67 en N297 gelegen. Volgens de Wet geluidhinder heeft de A67 in buitenstedelijk gebied een zone van 400 meter uit de as van de weg en de N297 een zone van 250 meter uit de as van de weg. De nieuwe woning aan de Stegen 60 is gelegen op een afstand van circa 600 meter uit de A67 en op een afstand van circa 300 meter uit de N297. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van de A67 en N297 is derhalve niet noodzakelijk.

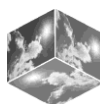
Wel ligt het bouwplan binnen de zones van de Stegen en de Koestraat. De zonebreedte van beide wegen bedraagt 250 meter. De afstand van het bouwplan tot de Stegen bedraagt circa 13 meter en tot de Koestraat circa 58 meter. Echter mag verondersteld worden dat de verkeersintensiteit op deze wegen dermate gering is dat de geluidbelasting van de gevels van de nieuw te bouwen woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Nader onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woning past binnen de kaders van de Wet geluidhinder.

4.1.3 Bodem

Voor het toekennen van nieuwe bestemmingen en voor bestemmingen die nog niet zijn verwezenlijkt moet inzicht worden gegeven in de bodemkwaliteit. Aangetoond moet worden dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de beoogde bestemming. In het kader van de te volgen Wro procedure is het dan ook noodzakelijk om de kwaliteit van de bodem nader te onderzoeken.

Door Econsultancy is een historisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 15 juni 2012, nr 12051409). Voor het gedeelte met de bestemming 'Wonen' geldt dat een lichte verontreiniging waargenomen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek met betrekking tot de onderzochte parameters en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit (met uitzondering van de parameter asbest) geen belemmeringen. Voor de gronden met de bestemming 'Agrarisch' geldt dat op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie



kan worden gesteld dat er milieuhygiënisch (met uitzondering van de parameter asbest) eveneens geen belemmeringen bestaan.

In verband met de aangetroffen asbesthoudende plaatmaterialen op het maaiveld ter plaatse van de voormalige varkensstallen is een verkennend onderzoek asbest in de bodem uitgevoerd (d.d. 6 augustus 2012, nr 12061499). Uit dit onderzoek blijkt dat binnen het plangebied asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. In het kader van de Wet bodembescherming is sprake van een nieuw geval (ontstaan na 1992) van verontreiniging met asbest en derhalve zijn op basis van de zorgplicht sanerende maatregelen noodzakelijk. Een nader onderzoek is ingesteld om de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging vast te kunnen stellen. Uit dit nader onderzoek asbest in bodem (d.d. 29 november 2012, nr 12083548) blijkt dat de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) niet wordt overschreden. In het kader van de Wet Bodembescherming is geen sprake van (een geval van) bodemverontreiniging.

Indien er werkzaamheden in de grond plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

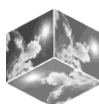
Gezien het voorgaande bestaat er voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.4 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Binnen het plangebied is sprake van de realisering van één nieuwe woningen ter plaatse van een voormalig varkensbedrijf. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtveront-



reiniging. Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat, voor de realisering van de twee woningen geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

4.1.5 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een bedrijf dat potgrond produceert. Ingevolge de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009) geldt voor een richtafstand tot gevoelige objecten van 50 meter, welke afstand wordt ingegeven vanwege het aspect geluid. Concreet betreft het een categorie 3.1-bedrijf met SBI-2008 code 016.

De afstand tussen de bebouwing van Primasta tot aan de woningen binnen het plangebied bedraagt minimaal 65 meter. Derhalve zijn de woningen niet binnen de richtafstanden gelegen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.1.7 Externe veiligheid

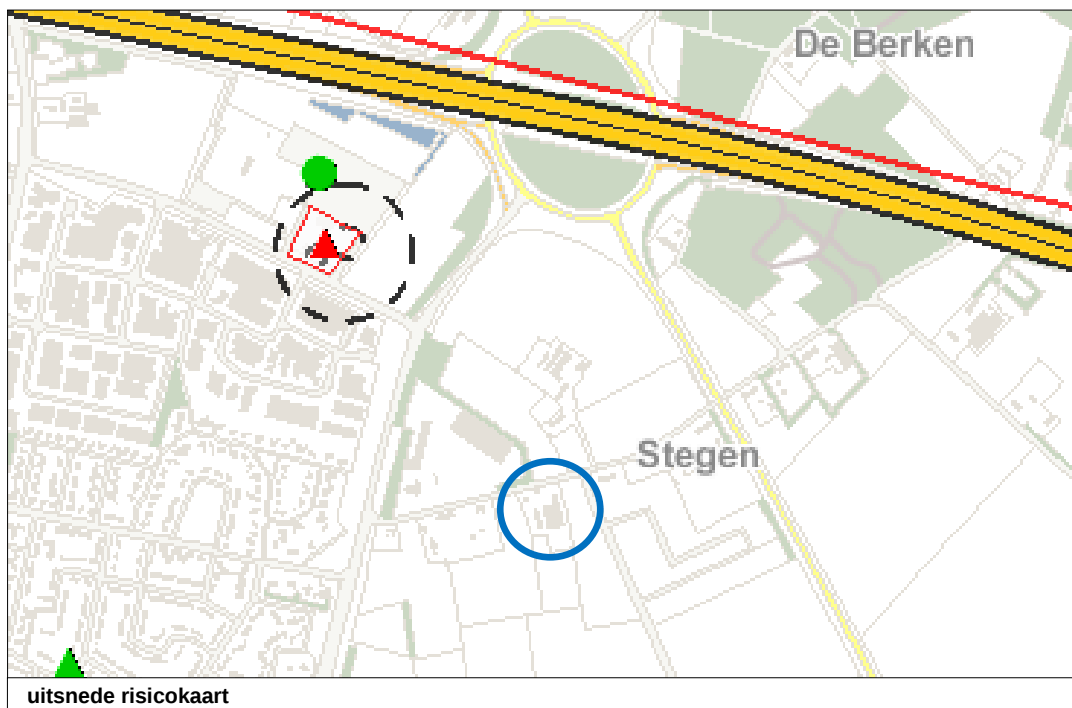
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Het betreft enerzijds de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren. Ook buiten het plangebied zijn in de nabije omgeving geen inrichtingen gelegen, waarvan de zonering van invloed is op het plangebied.

Uit onderzoek is gebleken dat op de gemeentelijke wegen in de gemeente Asten door vervoer van gevaarlijke stoffen geen overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico plaatsvindt. De aanwezigheid van de A67 en N279 en het transport van gevaarlijke stoffen dat daarover plaatsvindt, vormen daarentegen wel een risico in het kader van de externe veiligheid. Bij de ontwikkeling van plannen rond de A67 en N279 moet met de aanwezigheid van externe veiligheidsrisico's rekening worden gehouden en dienen de vereiste afstanden tot kwetsbare bestemmingen te worden aangehouden. Hiervoor zijn de contouren voor zowel het plaatsgebonden risico (PR) als het groepsrisico (GR) bepaald.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar die een persoon op een bepaalde plaats heeft om dodelijk getroffen te worden door enig ongeval ten gevolge van een bepaalde activiteit, indien de persoon zich continu maximaal blootstelt aan de schadelijke gevolgen van het ongeval.

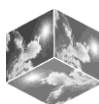


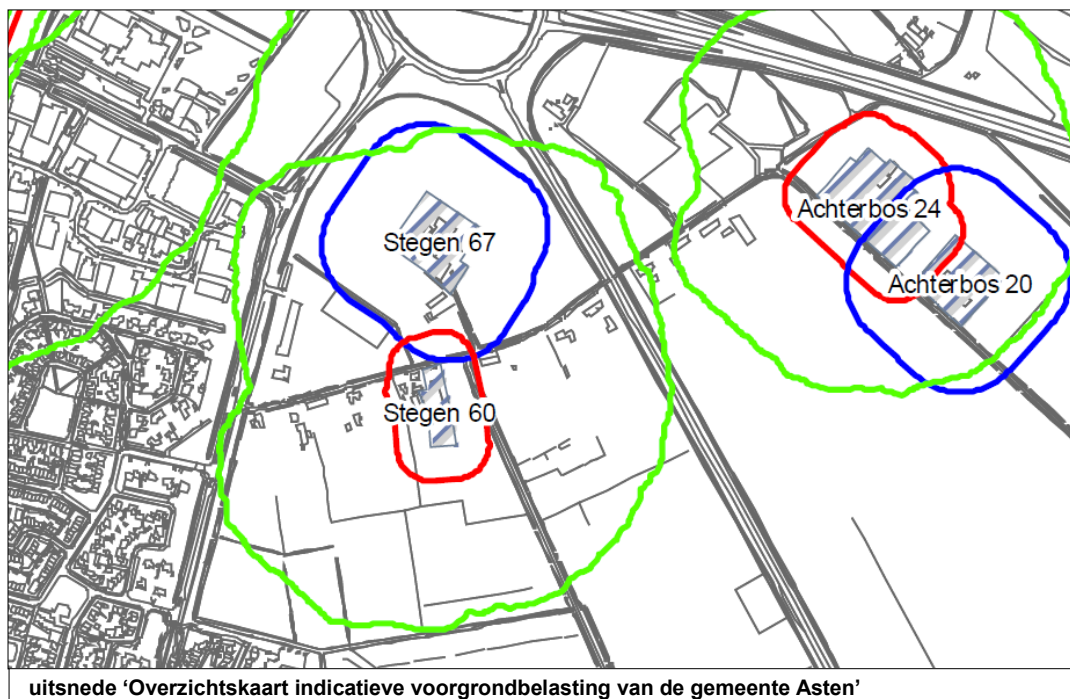


In de normstelling voor het PR wordt onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. Bestaande en nieuwe situaties kunnen zowel betrekking hebben op de transportroute als op de omgeving van de route. Met het GR wordt een maat gegeven voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp.

De PR-contour van de A67 bedraagt circa 20 tot 30 meter uit de wegkant, de N279 heeft geen PR-contour. De PR-contour van de A67 is derhalve niet over het plangebied gelegen. De zone waarvoor een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico geldt bedraagt voor de A67 200 meter uit de transportroute en voor de N279 100 meter. De afstand van het plangebied tot de A67 bedraagt circa 500 meter en de afstand tot de N297 circa 250 meter.

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



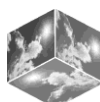


4.1.8 Geurhinder

Bij ruimtelijke planvorming komt aan de Wet geurhinder en veehouderij en het Besluit landbouw milieubeheer een zogenaamde omgekeerde werking toe. Wordt bij de oprichting dan wel verandering van een inrichting getoetst aan voornoemde wet en regelgeving, bij ruimtelijke plannen die voor geurhinder gevoelige bestemmingen mogelijk maken dient eveneens te worden getoetst aan deze afstanden. Daarmee worden twee doelen nagestreefd:

1. het garanderen van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied;
2. voorkomen dat veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Door SRE Milieudienst zijn de indicatieve contouren behorende bij agrarische bedrijven berekend. Voorheen was binnen het plangebied een varkenshouderij gevestigd. Derhalve zijn op de 'Overzichtskaart indicatieve voorgrondbelasting van de gemeente Asten' ter plaatse van de Stegen 56-60 nog een indicatieve geurhindercontour en minimale vereiste afstand opgenomen. Doordat de varkenshouderij beëindigd is, zijn deze contouren niet meer aan de orde. Wel is ten noorden van het plangebied aan de Stegen 67 een paardenhouderij gevestigd met een wettelijke afstand van 100 meter. Het plangebied is net buiten deze contour gelegen. Gezien het voorgaande wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel geacht.



4.2 Ecologie

4.2.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998, mits de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ook op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura2000- of ander natuurgebied.

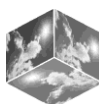
4.2.2 Soortenbescherming

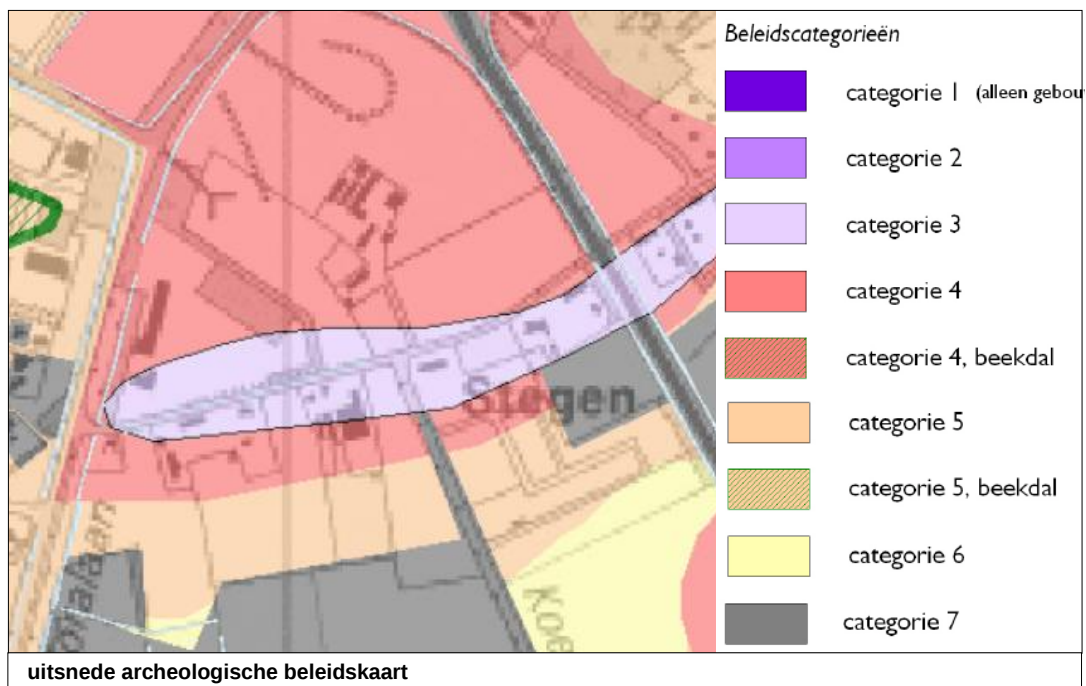
De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Door Econculty is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (15 juni 2012, nr 12051410) met als doel vast te stellen of er door het planvoornemen overtredingen van de Flora- en faunawet te verwachten zijn.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied geschikt is als broedplaats voor diverse soorten vogels. De bebouwing is tevens geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen. Verder kunnen binnen het plangebied foeragerende vleermuizen, algemene grondgebonden zoogdieren en algemeen voorkomende amfibieën worden aangetroffen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortenlijsten van de Flora- en faunawet vormt het plangebied geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten. De das komt in de omgeving voor. Ten noorden van het gebied de 'Berken' is een dassenburcht aanwezig. Onder de A67 en N279 liggen dassentunnels. Mocht de das gebruik maken van dit gebied, dan zal dit beperkt zijn en alleen in de nachtperiode als fourageergebied. Het plangebied is ongeschikt als vaste rust- en verblijfsplaats voor de das. Overtreding van de wet is dan ook niet aan de orde. Ten aanzien van de algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht waarvoor geen speciale maatregelen nodig zijn.

Tevens is een externe werking op beschermde natuurgebieden niet aan de orde. De EHS zal ook niet worden aangetast door het planvoornemen.





Geconcludeerd wordt dan ook dat een nader onderzoek naar verschillende soortengroepen niet noodzakelijk wordt geacht en geen aanvraag ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk is. In het rapport zijn nog wel een aantal aanbevelingen gedaan voor de huismus en de steenuil.

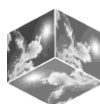
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Gezien het bepaalde in de Wet op de archeologische monumentenzorg, die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met eventuele archeologische waarden in de bodem.

Aangezien het plangebied ingevolge de gemeentelijke beleidskaart is aangemerkt als archeologisch waardevol, dorpskern (gedeelte straatzijde, categorie 3) en aan het overige deel een hoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend (categorie 4), dient bij een bodemverstoring dieper dan 40 cm en een oppervlakte groter dan 250 m² een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd (rapportnummer 12051411, 30 november 2012 definitief). Uit het bureauonderzoek blijkt dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat archeologische waarden niet meer in situ zijn te verwachten. De archeologische verwachting wordt voor alle archeologische periodes naar laag bijgesteld. Derhalve wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven.



Het archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is door het bevoegd gezag beoordeeld (Beoordeling en advies archeologische onderzoeksrapporten, ArchAeO, d.d. 30 juli 2012). Uit dit advies volgt dat voor het noordelijk deel van het plangebied, gebied met de bestemming 'Wonen', een nader archeologisch onderzoek weinig zinvol wordt geacht. Dit deel van het plangebied kan op basis van het onderzoek dan ook vrijgegeven worden voor wat betreft het aspect archeologie. Voor het zuidelijk deel met de bestemming 'Agrarisch' wordt geadviseerd om in principe nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Aangezien dit deel van het plangebied echter niet ontwikkeld gaat worden, hoeft thans geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Volstaan kan worden om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' voor het zuidelijk deel te behouden en op te nemen in het bestemmingsplan. Pas als de daadwerkelijke vergunning plichtige bodemingenrepen hier gaan plaatsvinden, zal afhankelijk van verstoringsomvang en diepte archeologisch, onderzoek aan de orde zijn.

Op basis van het onderzoek en advies kan geconcludeerd worden dat het gebied met de bestemming 'Wonen' vrijgegeven wordt voor de ontwikkeling. Het deel met de bestemming 'Agrarisch' wordt voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

4.3.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is in of nabij het plangebied geen gebied aangeduid als provinciaal belang. Gezien de huidige inrichting van het plangebied en de aanwezige bebouwing zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Langs de Stegen staan welke enkele cultuurhistorisch waardevolle bomen. Zo staat onder andere op de hoek van de Stegen 64 en bij het perceel van Stegen 60 een oude eik. Indien er zwaar bouwverkeer over het worteldek van deze bomen of onder de kronen gaat rijden kunnen de bomen beschadigd raken. Derhalve dienen deze bomen dan beschermd te worden.

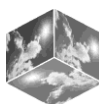
4.4 Water

4.4.1. Algemeen

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau via Rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid vertaald. Uiteindelijk resulteert dit in de verplichting om bij planologische wijzigingen een Watertoets uit te voeren. In de hierna volgende paragrafen is de watertoets verder uitgewerkt

4.4.2. Waterhuishoudkundige situatie

Binnen het plangebied zijn geen primaire en secundaire watergangen van het waterschap Aa en Maas gelegen. Tevens is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de overzijde van de weg is een secundaire watergang gelegen.



De gronden voor de beoogde nieuwe woning met bijgebouw zijn momenteel onbebouwd en in gebruik als weiland. Het hemelwater infiltreert hier momenteel rechtstreeks in de bodem.

4.2.3 Invloed van het planvoornemen

Ten behoeve van het planvoornemen zijn de bestaande bedrijfsgebouwen van de voormalige varkenshouderij gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één woning met bijgebouw teruggebouwd. Het bebouwd oppervlak neemt in totaal hierdoor met ongeveer 1.000 m² af, waarbij het merendeel van het plangebied weer agrarisch in gebruik wordt genomen.

Doordat het grootste deel van het plangebied onbebouwd blijft en ingericht wordt als weiland kan het hemelwater ter plaatse weer rechtstreeks infiltreren in de bodem. Hierdoor is als gevolg van het planvoornemen sprake van een duidelijke verbetering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Dit wordt nog eens versterkt doordat het hemelwater van de nieuw te realiseren bebouwing afgekoppeld wordt en binnen het plangebied geïnfiltreerd wordt.

Bij de inrichting, het bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bij de bouw van de nieuwe woning zal het accent mede liggen op een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), waarbij o.a. geen uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood worden toegepast.

4.2.4 Riolering

De nieuwe woning aan de Stegen 60 wordt net als de aangrenzende woningen aangesloten op de bestaande riolering van de Stegen. Het betreft een zogenaamde drukriolering. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.

4.2.5 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het Waterschap Aa en Maas hanteert de volgende principes als uitgangspunt van de watertoets.

Voorkomen van vervuiling

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



Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaat de voorkeur uit naar een plek die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, moet dit gecompenseerd worden en dienen maatregelen genomen te worden om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen. Het plangebied is voldoende hoog en droog gelegen waardoor geen sprake is van (mogelijke) wateroverlast.

Hydrologisch neutraal bouwen

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

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. De woningen worden aangesloten op de bestaande drukriolering en hemelwater wordt geïnfiltreerd.

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

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

Waterschapsbelangen

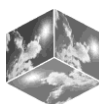
Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

In het plangebied zijn deze belangen niet aan de orde.

Meervoudig Ruimtegebruik en water als kans

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



Wateradvies p.m.

4.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, welke planologische bescherming behoeven. Het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Er zijn dan ook geen kabels en of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.

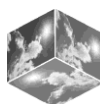
4.6 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van 'woonwijken' de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject vermeldt lijst D een (indicatieve) drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer, >2000 woningen of een bruto vloeroppervlakte van 200.000 m². Het planvoornemen heeft betrekking op de bouw van één woning en het wijzigen van de bestemming van een agrarische bedrijfswoning in een woonbestemming. Tevens wordt het omliggende gebied agrarisch in gebruik genomen.

Het planvoornemen blijft ver beneden de (indicatieve) drempel. Ook gezien de in deze toelichting beschreven sectorale aspecten wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een 4-tal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de bestemmingsplannen voor bebouwd gebied van de gemeente Asten aangehouden.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

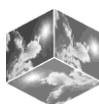
- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch' en 'Wonen';
- bouwvlakken;
- bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- oppervlakte bijgebouwen.

5.3 De regels

5.3.1 Inleiding

In deze paragraaf worden de gebruikte bestemmingen van onderhavig bestemmingsplan nader toegelicht. Per bestemming wordt hier kort aangegeven wat de regels binnen de betreffende bestemming inhouden. De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

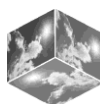


5.3.2 Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan het achterste deel van het plangebied en omvat de gronden die agrarisch gebruikt gaan worden, bijvoorbeeld als paardenwei. Daarnaast mogen met het oog op het extensief recreatief medegebruik en rekening houdend met de genoemde doeleinden, kleinschalige voorzieningen worden geplaatst.

5.3.3 Wonen

De nieuwe woning en voormalige bedrijfswoning worden voorzien van de bestemming 'Wonen'. Per woning is voorzien in een bouwvlak dat de bouw van een woning van moderne omvang mogelijk maakt. Voor wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij het bestemmingsplan "Asten woongebieden".



6 Uitvoeringsparagraaf

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Particulier initiatief

De aanleiding tot de vervaardiging van dit bestemmingsplan voor deze ontwikkeling ligt bij de eigenaren van de percelen van het voormalige varkensbedrijf aan de Stegen 56-60. De initiatiefnemer heeft de bestaande opstallen reeds gesloopt om op het voorste deel van het perceel Stegen 60 een nieuwe woning te realiseren. De voormalige bedrijfswoning Stegen 56 wordt als burgerwoning in gebruik genomen. Het achterste deel van de percelen wordt weer ingericht als buitengebied ten behoeve van agrarisch gebruik.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Asten zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het planvoornemen.

6.1.2. Grondexploitatieplan

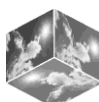
De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. Een van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Daarnaast zijn er ook geen fasering of locatie-eisen noodzakelijk. Om die redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

De anterieure overeenkomst is als losse bijlage beschikbaar

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

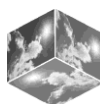
Het planvoornemen bestaat uit het slopen van de bestaande opstallen van de voormalige varkenshouderij en het realiseren van één nieuwe woning met bijgebouw ter plaatse. Tevens wordt de voormalige bedrijfswoning met loods bestemd voor woondoeleinden. Om het planvoornemen te kunnen verwezenlijken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.



Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluit bij het bebouwingslint Stegen en sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een kwaliteitsverbetering voor de directe omgeving en een aanvaardbare invulling van het plangebied.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

De bestemmingsplanprocedure is wettelijk verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan doorloopt, sterk verkort weergegeven, de volgende formele procedure:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kan eenieder zijn/haar zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daar telkens melding van gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Stegen 56-60 2012'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

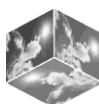
7.3 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) voor advies aangeboden aan de betrokken vooroverlegpartners. Schriftelijke reacties zijn ontvangen van:

- 1. Provincie Noord-Brabant;
- 2. Waterschap Aa en Maas.

De provincie is van mening dat er strijdigheid is met de verordening Ruimte. Het plan zou niet voldoen aan artikel 3.3 "stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling" van de verordening. Hierbij geldt dat rekening moet worden gehouden met een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning.

De toelichting is hierop aangepast, zodat de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning tot uiting komt.



Het waterschap heeft aangegeven dat uitdrukkelijk in het bestemmingsplan moet worden vermeld dat bij de bouw van de nieuwe woning geen uitlogende materialen worden gebruikt. De toelichting is hierop aangevuld.

7.4 Ontwerp

p.m.

7.5 Vaststelling

p.m.

