

Ruimtelijke toelichting
Herbestemmen
Gezandebaan 56
5725 TN Asten

(April 2015)



Verantwoording en Status

Titel : Ruimtelijke toelichting Gezandenbaan 56 Heusden (gem. Asten)
Opdrachtgever : De heer A.A. Klein Zieverink
Rapportnummer :

Concept : Versie 16 april 2015
Ontwerp :
Definitief :

Colofon

Valk advies & bemiddeling
P.J.J.M. Valk
Juridisch adviseur Omgevingsrecht

Post- en kantooradres:

Amer 115
5711 KJ Someren

T: 0493 - 479487
M: 06 - 52411112
E: info@valkadviesenbemiddeling.nl

Inhoudsopgave

1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie Gezandebaan 56	5
1.2.1	Ligging en Begrenzing plangebied	5
1.2.2	Status	5
1.2.3	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
1.2.4	Functionele structuur	8
2	Resultaten toetsing (ruimtelijke onderbouwing)	9
2.1	Beleidskader	9
2.1.1	Rijksbeleid	9
2.1.2	Provinciaal beleid	9
2.1.3	Gemeentelijk beleid	14
2.2	Sectorale aspecten	19
2.2.1	Bodem	19
2.2.2	Waterhuishouding	20
2.2.3	Archeologie	21
2.2.4	Flora en fauna	22
2.2.5	Geluid	23
2.2.6	Bedrijven en milieuzonering	24
2.2.7	Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)	24
2.2.8	Externe veiligheid	28
2.2.9	Kabels en leidingen	29
2.2.10	Luchtkwaliteit	29
2.2.11	Landschapswaarden	30
2.2.12	Verkeer en infrastructuur	31
2.2.13	Besluit m.e.r.	31
2.2.14	Ladder duurzame verstedelijking	31
3	Eindconclusie	32

1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per ruimtelijke ontwikkeling inzicht gegeven in de ontwikkeling en de planologische verantwoording daarvan. Daarbij worden allereerst de ligging, begrenzing en status van de ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt de ontstaansgeschiedenis van de ontwikkelingslocatie geschetst evenals de ruimtelijke en functionele structuur daarvan. Daarna wordt per ontwikkelingslocatie een korte samenvatting gegeven van de door de initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwingen inclusief de rapportages van de uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie Gezandebaun 56

1.2.1 Ligging en Begrenzing plangebied

Het plangebied, bestaande uit de kadastrale percelen sectie P nummer 1382 en 1384, is gelegen aan de Gezandebaun 56 te Heusden (gemeente Asten) op een afstand van circa 800 meter ten zuidoosten van de kern Heusden. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Asten in de nabijheid van de splitsing van de Meijelseweg en de Gezandebaun. Ten westen van het plangebied is het gehucht Behelp gelegen.



Situatie plangebied Gezandebaun 56 Heusden, gemerkt met rode ballon (bron Google Maps)

1.2.2 Status

De (voormalige) bedrijfswoning aan de Gezandebaun 56 heeft feitelijk geen functie meer als bedrijfswoning.

De stallen die deel uitmaakten van de intensieve veehouderij zijn in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds gesloopt (2013) en het gedeelte van het perceel waar de gesloopte stallen op gesitueerd waren is al langer geleden verkocht (perceel sectie P nummer 1684). Het aantal vierkante meters (m²) dat gesloopt is bedroeg in totaal 1.878 m². De oppervlakte aan gesloopte stallen en de

hoeveelheid vrij verhandelbare hoeveelheid ammoniak is deels ingezet ten behoeve van een locatie aan de Voordeldonk te Asten en deels voor een locatie aan de Vinkenstraat in Heusden.

**Toegepaste gesloopte
meters (m2) stallen**

**Toegepaste doorgehaalde
kilogram (kg.) fosfaten**

Initiatiefnemers :

Fam. van Eijk – van de Mortel en
Familie Geerts – Klaus
Locatie aan Voordeldonk Asten
kadastraal bekend :
Asten N 1814 en 1808.

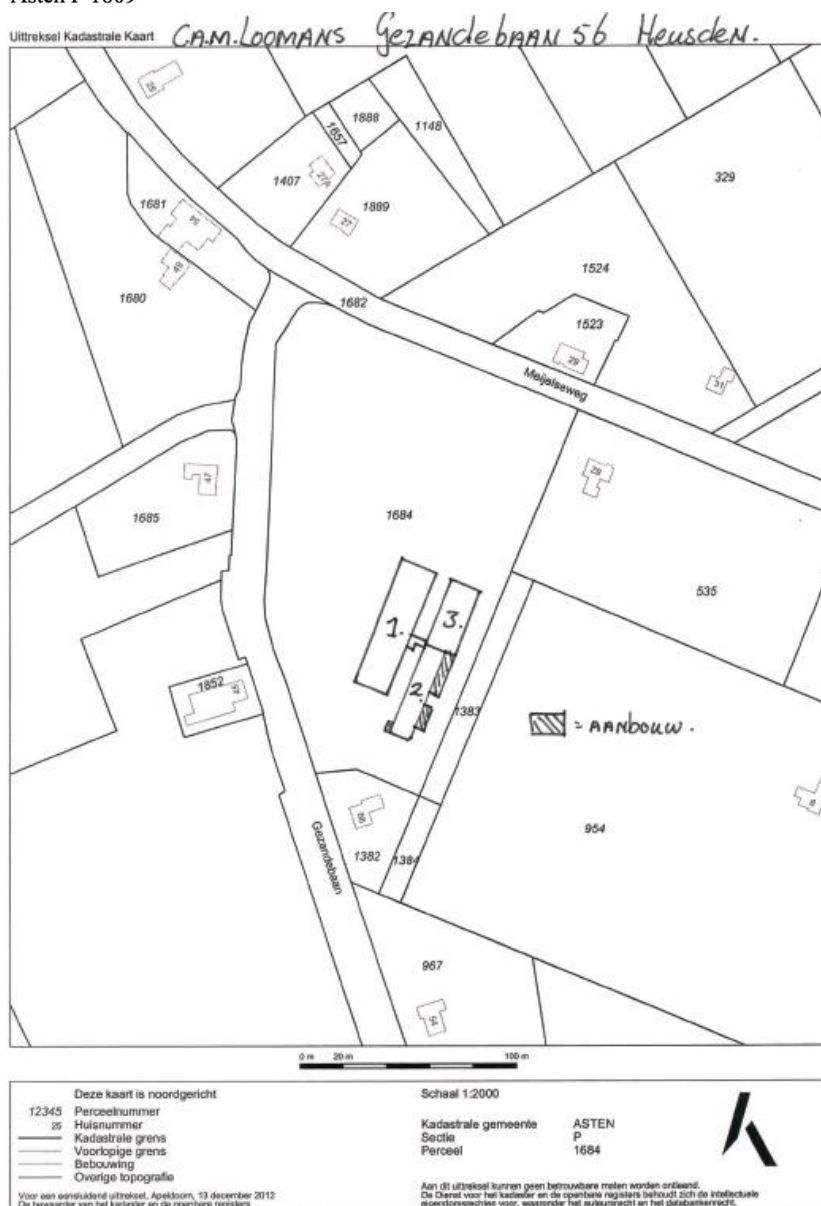
1.678 m2

5.604 kg.

Dhr. H. Veugen
Locatie aan Vinkenstraat Heusden
kadastraal bekend :
Asten P 1809

200 m2

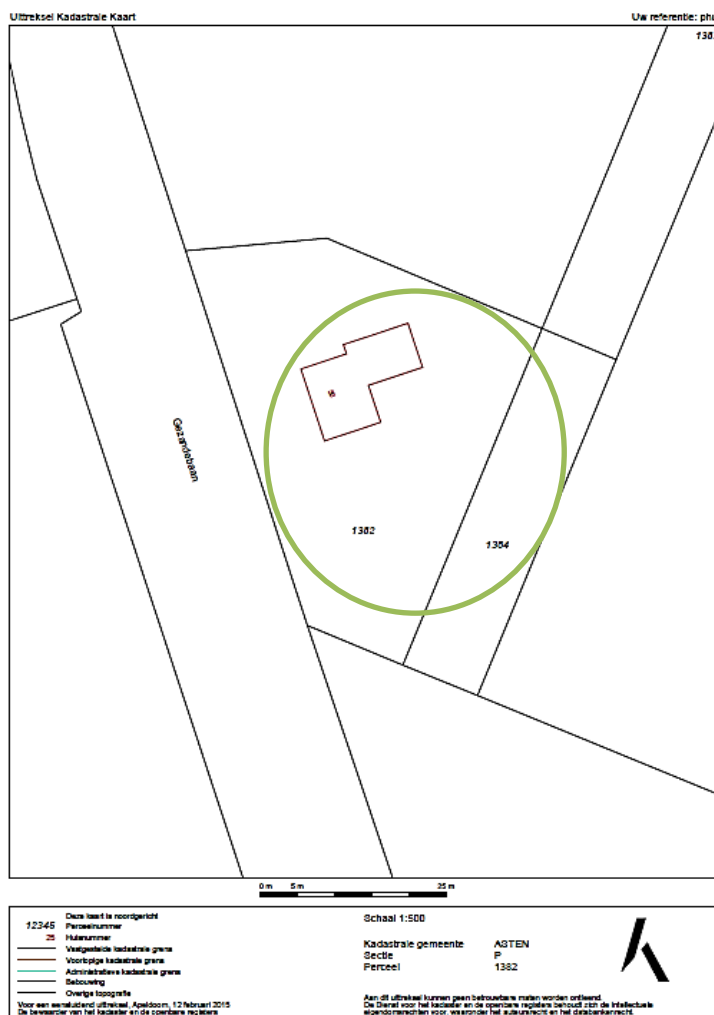
700 kg.



Indicatie gesloopte stallen (P 1684, Landstein). Plangebied onderhavige bestemmingsplanwijziging P 1382 en P 1384 (Klein Zieverink). Bron: Opnamerapport in het kader van Ruimte voor Ruimte.

De heer A. Klein Zieverink (initiatiefnemer) is eigenaar van het perceel aan de Gezandebaan 56, kadastraal bekend als gemeente Asten sectie P nummers 1382 en 1384 (het plangebied). Hierop bevindt zich ook de bedrijfswoning die niet meer als zodanig in gebruik is, simpelweg omdat de bedrijfsgebouwen er niet meer zijn, behoudens een bij de woning behorende schuur van circa 12 x 7,5 meter.

In overleg met de gemeente is besloten de bestemming te (laten) wijzigen van 'agrarisch (met aanduiding 'iv')' naar 'Wonen'. Indien verderop in deze toelichting gesproken wordt over onderhavige ontwikkeling dan wordt gerefereerd aan deze voorgenomen wijziging van de bestemming voor het plangebied.



Gezandebaan 56 Heusden, Kadastraal bekend gemeente Asten sectie P nummers 1382 en 1384

1.2.3 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het grootste deel van het grondgebied van de gemeente Asten bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk oost-west gerichte dekzandruggen werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep immers ongeveer zuid-noord. Hierdoor ontstond op

slecht ontwaterde plekken veengroei. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Ook hier vond veel veenvorming plaats. Bij voldoende aanvoer van water uit veenmoerassen ontstaan er waterlopen zoals de Aa en de Astense Aa.

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

De kern Heusden is gelegen ten zuiden van Asten, oostelijk van de rivier de Aa. Het betreft een aparte ontginning die van Asten wordt gescheiden door de (Voordeldonkse) Broekloop. De ontginning bestond uit een drietal delen: Voorste Heusden, Heusden en Achterste Heusden.

Helemaal aan de rand van de cultuurgronden, op de overgang naar het hoogveen van de Peel, lag het gehucht Behelp, dat ook onder Heusden viel. De naam Heusden gaat terug op de ligging, de betekenis is zoveel als "stabiele plek op weke grond". Oorspronkelijk bestond Heusden uit een driesprong tussen de akkers. Door de aanleg van de straatweg van Asten naar Meijel is het zwaartepunt verschoven richting deze weg. Achter de oude wegen zijn nieuwe wegen gelegd die de kern met de kerk aan de doorgaande weg omcirkelen. Door de ontginning van de noordelijke delen van de Peelvenen is de omgeving en daarmee de ontwatering ingrijpend gewijzigd. Het hoogveen is afgegraven en omgezet in landbouwgrond.

Heusden is van oudsher een agrarisch dorp met een typische ontginningsstructuur. Dit geldt nog steeds voor een groot gedeelte.

1.2.4 Functionele structuur

Het gebied aan deze zijde van de Gezandebaan kenmerkt zich door een mengeling van veebedrijven en percelen met een woonbestemming en een enkel niet agrarisch bedrijf.

Verder wordt het gebied getypeerd als verwevingsgebied waar diverse functies in goede harmonie naast elkaar bestaan. De aanwezigheid van onder meer een 18-holes golfbaan en een visvijver maakt het gebied een geliefde plek om te recreëren.

2 Resultaten toetsing (ruimtelijke onderbouwing)

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- ✓ radarverstoringgebied Vliegbasis Volkel;
- ✓ buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Bij onderhavige ontwikkeling zijn geen nationale belangen gemoeid. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen aan de Gezandebaan 56 te Heusden niet in strijd zijn met de regels zoals gesteld in het Barro en/of in het SVIR.

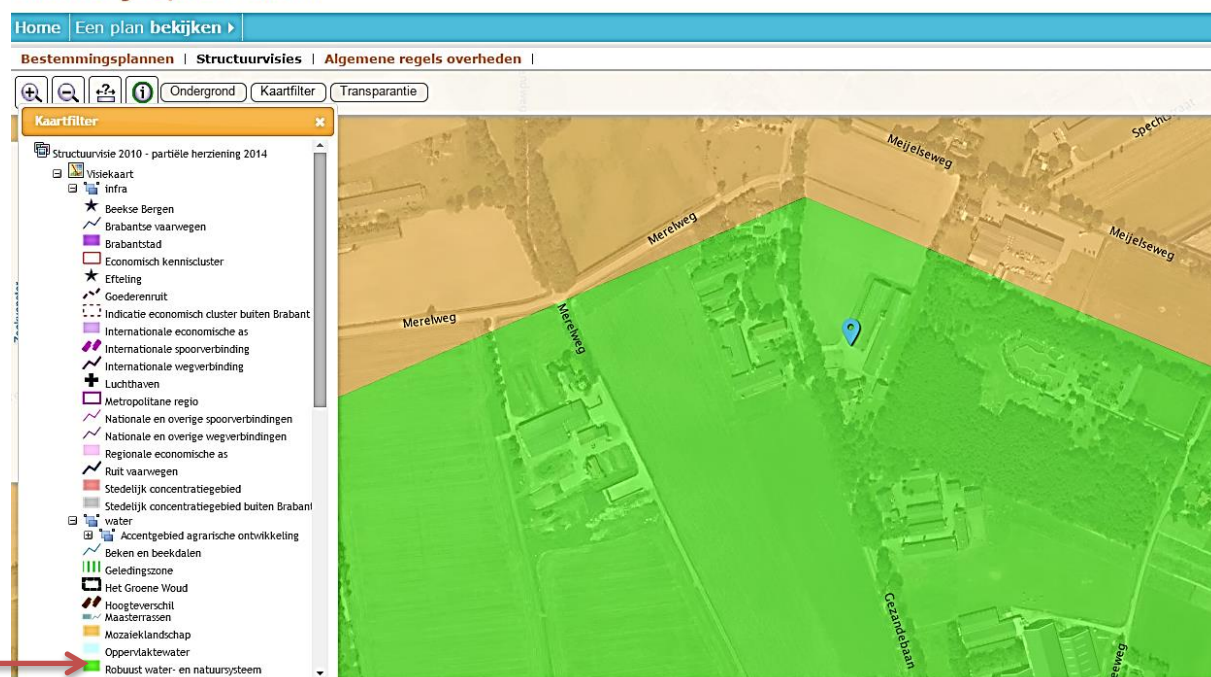
2.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

Met betrekking tot het plangebied zijn de volgende onderdelen van de structuurvisie van toepassing:

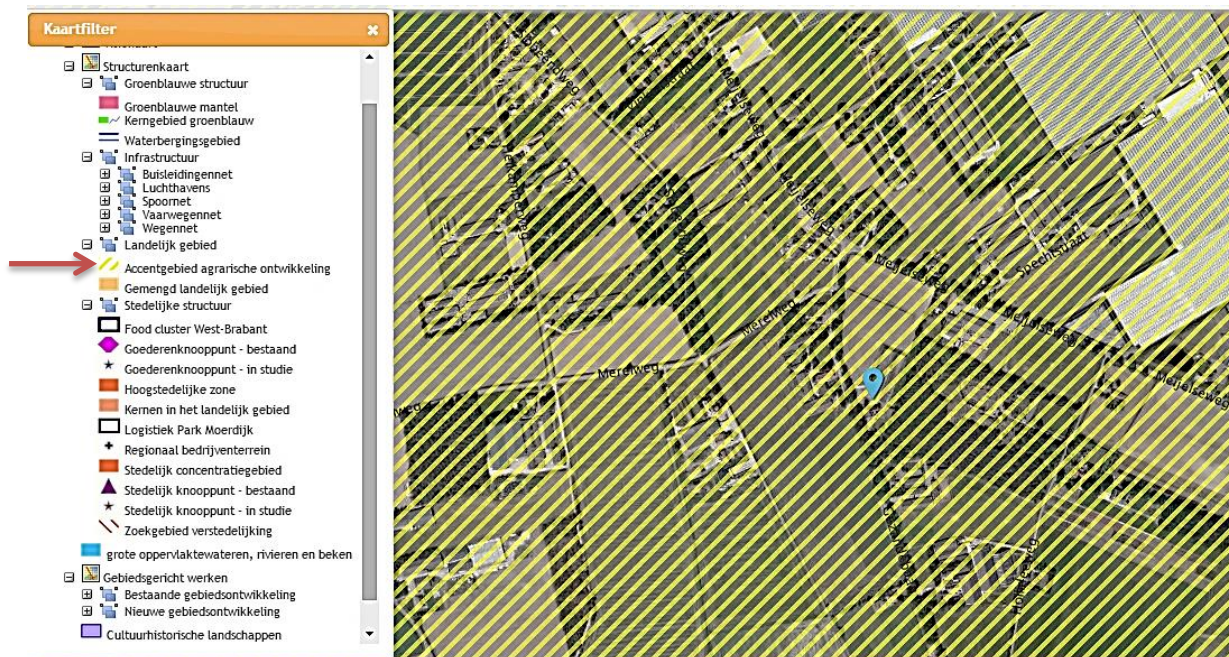
- ✓ De *visiekaart* Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 met als aanduiding 'Robuust water- en natuursysteem';
- ✓ De *structurenkaart* Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 met als structuur 'Landelijk gebied' met perspectief 'accentgebied agrarische ontwikkeling'.



Visiekaart Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (herziening van 2010) met als aanduiding 'Robuust water- en natuursysteem'. Plangebied Gezandebaan 56: zie blauwe ballon.

Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem (visie)

De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Het herbestemmen van een bestaande voormalige bedrijfswoning tot de bestemming 'Wonen' doet geen afbreuk aan deze doelstelling van de provincie.



Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (herziening van 2010) met als structuur 'Landelijk gebied' met perspectief 'accentgebied 'agrarische ontwikkeling.' Plangebied Gezandebaan 56 → zie blauwe ballon.

Binnen het *landelijk gebied* onderscheidt de provincie twee perspectieven:

- Gemengd landelijk gebied
- Accentgebied agrarische ontwikkeling

Onderhavige woning is gelegen in het gebied van de provinciale structuur met perspectief 'accentgebied agrarische ontwikkeling'.

Bovenstaande beleidskeuzes van de provincie hebben geen directe werking op lokaal niveau. Wel dient in het kader van aanpassingen van het bestemmingsplan rekening met deze structuurvisie te worden gehouden.

In onderhavige situatie wordt de agrarische bestemming van het plangebied gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het vormt geen belemmering voor de gestelde doelen van deze provinciale structuurvisie.

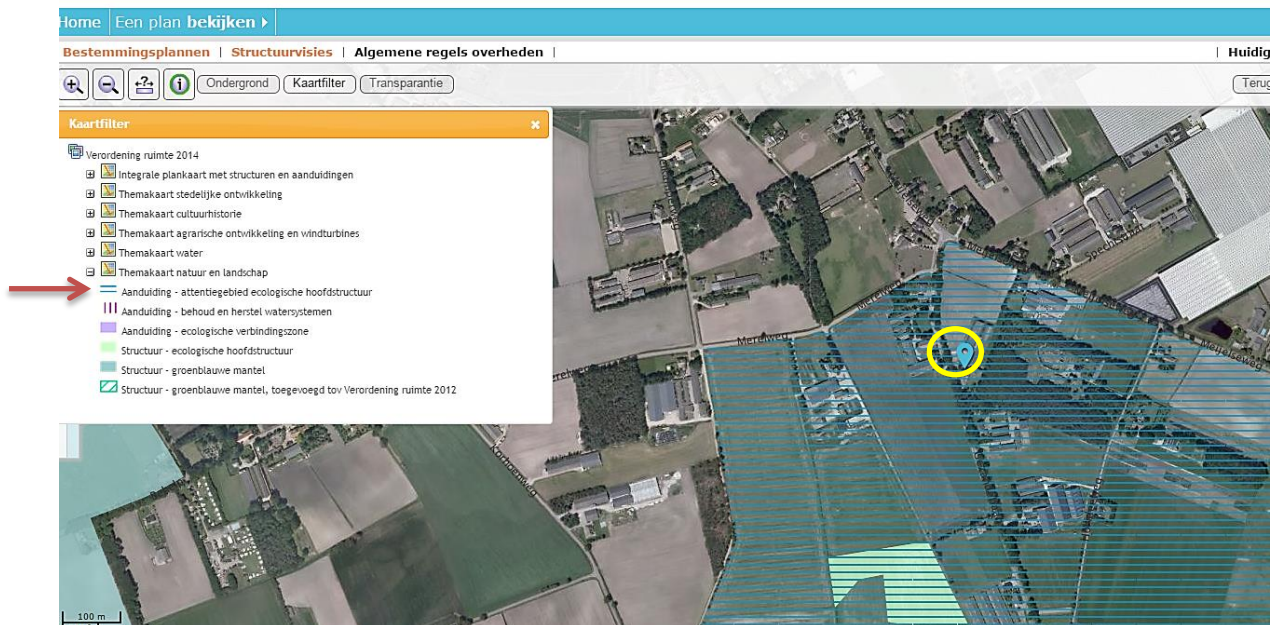
Conclusie

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014 vormt geen beletsel voor het opnemen van de bestemming 'Wonen' aan onderhavig plangebied aan de Gezandebaan 56 (sectie P 1382 en P 1384).

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

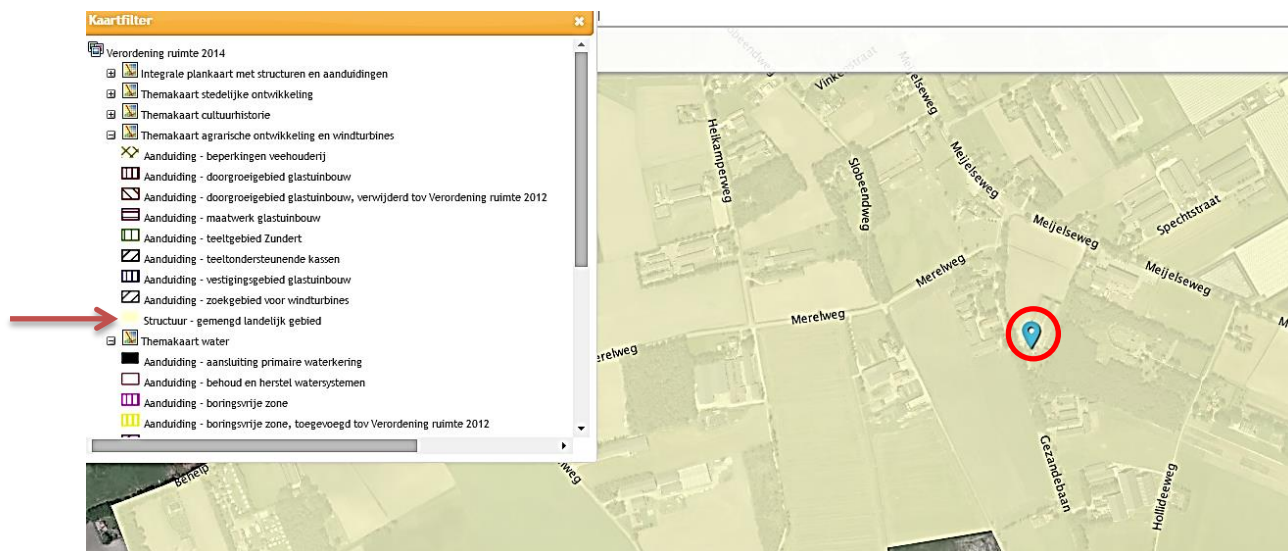
Ruimtelijkeplannen.nl



Themakaart 'Natuur en landschap' met aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' uit de Verordening ruimte 2014. Geel omcirkeld: plangebied aan de Gezandebaan 56.

Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. In het derde lid van dit artikel is opgenomen dat het waterschap betrokken wordt bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Ook bij een verzoek tot grenswijziging van een Attentiegebied ecologische hoofdstructuur moet het betreffende waterschapsbestuur worden gehoord (artikel 12.2 lid 1 onder b van de verordening).

Omdat het hier slecht gaat om het herbestemmen van een bestaande (bedrijfs)woning naar de bestemming 'Wonen', en er verder geen activiteiten plaats zullen vinden waar noch een omgevingsvergunning voor bouwen noch een aanlegvergunning voor benodigd is, bestaat er in dit kader geen beletsel om de bestemming 'Wonen' op te leggen aan het plangebied aan de Gezandebaan 56 te Heusden.



Themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' met de structuur Gemengd 'landelijk gebied' uit de Verordening ruimte 2014. Rood omcirkeld: agrarische bedrijfswoning/plangebied Gezandebaan 56.

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

- a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en
- b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Onderhavig verzoek tot het opleggen van de bestemming 'Wonen' op de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en het plangebied aan de Gezandebaan 56 heeft geen betrekking op de uitbreiding of verandering van een veebedrijf. Het onderhavige plan past binnen de doelstellingen van het gemengd landelijk gebied nu ook de agrarische bedrijvigheid niet verder belemmerd wordt dan bij een volwaardige agrarische bedrijfswoning.

Kwaliteitsverbetering van het buitengebied

Ingevolge artikel 3 en 7.7. lid 4 van de Verordening ruimte 2014 dient een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van de natuur in het buitengebied. Dat kan onder meer middels:

- a. het landschappelijk inpassen van de bebouwing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur ;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

In paragraaf 1.2.2 van deze toelichting is aangegeven dat in het recente verleden de bij onderhavige (voormalige) bedrijfswoning de overtollige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt waardoor onder andere de emissie van ammoniak en fijnstof aanzienlijk is verminderd en ook de beeldkwaliteit van het plangebied en net daarbuiten enorm verbeterd is.

Ingevolge artikel 7.7 van de provinciale verordening is nieuwbouw van een (bedrijfs)woning uitgesloten. Echter volgens lid 4 van genoemd artikel kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Aan deze randvoorwaarden wordt, zoals ook hierboven al is aangegeven, bij het opleggen van de bestemming 'Wonen' op een bestaande (voormalige) bedrijfswoning voldaan nu er geen splitsing plaatsvindt van de voormalige bedrijfswoning in meerdere woonfuncties én overtollige (bedrijfs)gebouwen zijn gesloopt.

Hierdoor kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering van het gebied buiten het stedelijk gebied die in de Verordening ruimte 2014 is gesteld.

Onder paragraaf 2.1.3 van deze toelichting (gemeentelijk beleid) wordt verder ingegaan op de gemeentelijke 'Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap' dat een nadere uitwerking betreft van de provinciale verordening op dit vlak.

Conclusie

de Verordening ruimte 2014 vormt geen beletsel voor onderhavige beoogde ontwikkeling op het plangebied aan de Gezandebaan 56 te Asten.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap (april 2015)

Op 28 april 2015 zal de gemeenteraad van Asten zich buigen over het voorstel tot vaststelling van de Astense 'Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Deze structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De structuurvisie geldt voor alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet rechtstreeks passen binnen de regels van het bestemmingsplan (wijzigingsplan, uitwerkingsplan, bestemmingsplan, omgevingsvergunning op basis van art. 2.12, 1e lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo).

Het uitgangspunt voor medewerking aan ruimtelijke ontwikkelingen is of het past binnen bestaand beleid (voor het buitengebied) of toekomstige beleid van de gemeente Asten. Bestaand beleid is onder andere de structuurvisie De Avance en de specifiek voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied de structuurvisie bebouwingsconcentraties 2010. Daarnaast is in het landschapontwikkelingsplan de Peel het beleid voor het landschap opgenomen. Tevens is er een regeling sloop ongewenste bebouwing buitengebied.

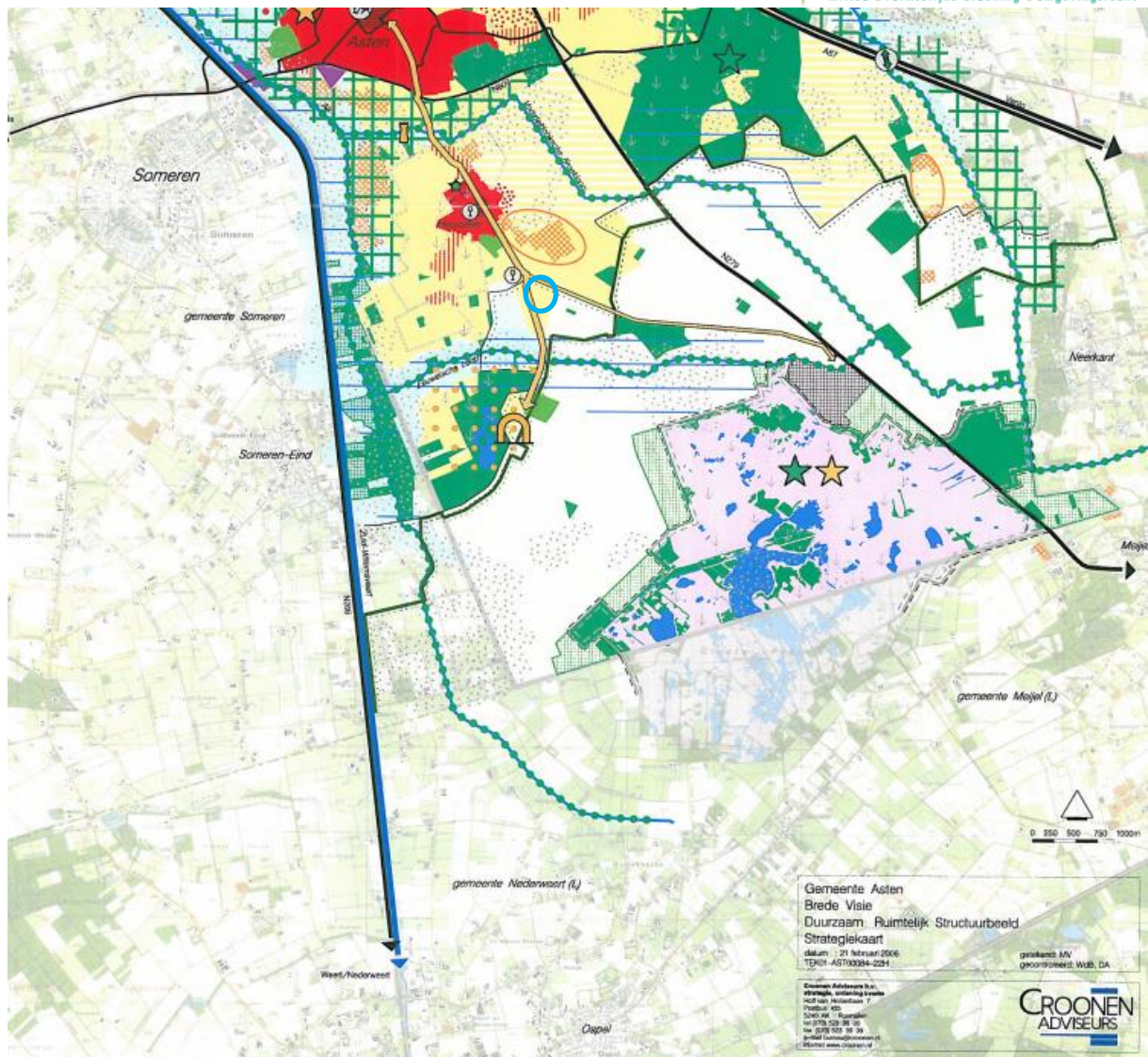
De voor de gemeenteraad voorliggende structuurvisie vormt een aanvulling op het bestaande beleid op het gebied van kwaliteitsverbetering van het buitengebied en is geënt op de provinciale plannen op dit vlak. Het kan gezien worden als een koppeling tussen de verschillende beleidsdocumenten. Toekomstig vast te stellen beleid (voor bijvoorbeeld mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied) wordt automatisch gekoppeld aan deze structuurvisie tenzij anders besloten wordt.

De plannen voor het herbestemmen van het plangebied aan de Gezandebaan 56 (kadastrale percelen P 1382 en P 1384) hebben alleen al een positieve uitwerking op de kwaliteit van het buitengebied doordat overtollige bebouwing is gesloopt en de emissie van ammoniak en fijnstof aanzienlijk zijn teruggedrongen wat de leefbaarheid alleen maar ten goede komt.

Toekomstvisie 'De Avance'

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

Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld legt met de structuur- en strategiekaart de waarden vast die sturend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Asten. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld begrenst daarmee de mogelijkheden voor de toekomstige ruimtelijke ordening in de gemeente. De strategiekaart geeft de ontwikkelingsmogelijkheden op de lange termijn weer. Het geeft een dynamisch beeld van strategieën voor behoud, herstel en herontwikkeling van de aangegeven kwaliteiten en de toevoeging van nieuwe kwaliteiten. Samen vormen zij het wensbeeld voor de lange termijn (30 jaar).



DUURZAAM RUIMTELIJK STRUCTUURBEELD: Gebiedstypen

-  Beskdal
-  Nationaal Park De Grootte Peel
(speciale beschermingszone vogel- en habitatrichtlijn)
-  Bosgebied
-  Half gesloten agrarisch landschap
-  Open agrarisch landschap
-  Recreatievoorziening
-  Bebouwingskern met sportpark en bedrijfstreijn

Het plangebied is gelegen in een 'half gesloten agrarisch landschap'. Het 'half gesloten agrarische landschap' kenmerkt zich door de jarenlange invloed die de mens heeft gehad op dit gebied. Deze invloed heeft zijn sporen achtergelaten in de vorm van historische bebouwingslinten- en clusters,

oude akkercomplexen met een bolle ligging en agrarische gronden met een verfijnd verkavelingspatroon.

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

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

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

Conclusie

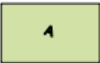
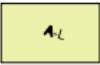
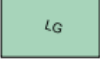
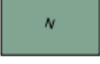
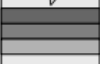
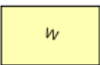
Onderhavig initiatief is passend binnen het beleid zoals weergegeven in de toekomstvisie van de gemeente Asten 'De Avance'.

Bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2008' (hierna aangeduid als 'bestemmingsplan buitengebied') dat op 7 juli 2009 door de Raad is vastgesteld.



BESTEMMINGEN

ART. 3		AGRARISCH	
ART. 4		AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN	
ART. 5		AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE - EN NATUURWAARDEN	
ART. 6		BEDRIJF	
ART. 7		BEDRIJF - AGRARISCH VERWANT	
ART. 8		BOS	
ART. 9		LANDGOED - KASTEEL	
ART. 10		MAATSCHAPPELIJK - RELIGIE	
ART. 11		NATUUR	
ART. 12		RECREATIE	
ART. 13		RECREATIE - VOLKSTUIN	
ART. 14		VERKEER stroomweg gebiedsontsluitingsweg erftoegangsweg onverharde weg	
ART. 15		WONEN	

Het perceel aan de Gezandebaan 56 heeft als bestemming 'agrarisch' (artikel 3) met als nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bestemmingsplan is voor genoemd(e) perceel (en planlocatie) onherroepelijk.

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied wordt een (agrarische) bedrijfswoning omschreven als *'een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht'*.

Het feitelijk gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning aan de Gezandebaan 56 komt strikt gezien niet (meer) overeen met deze begripsbepaling en de genoemde bestemming. Genoemde planontwikkeling (het opleggen van de bestemming 'Wonen' op het plangebied) is dan ook noodzakelijk om de bestemming in overeen te brengen met de werkelijke situatie.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die op de kaart zijn aangeduid als "agrarisch bouwblok" wijzigen in de bestemming "wonen" (Artikel 15) waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan.

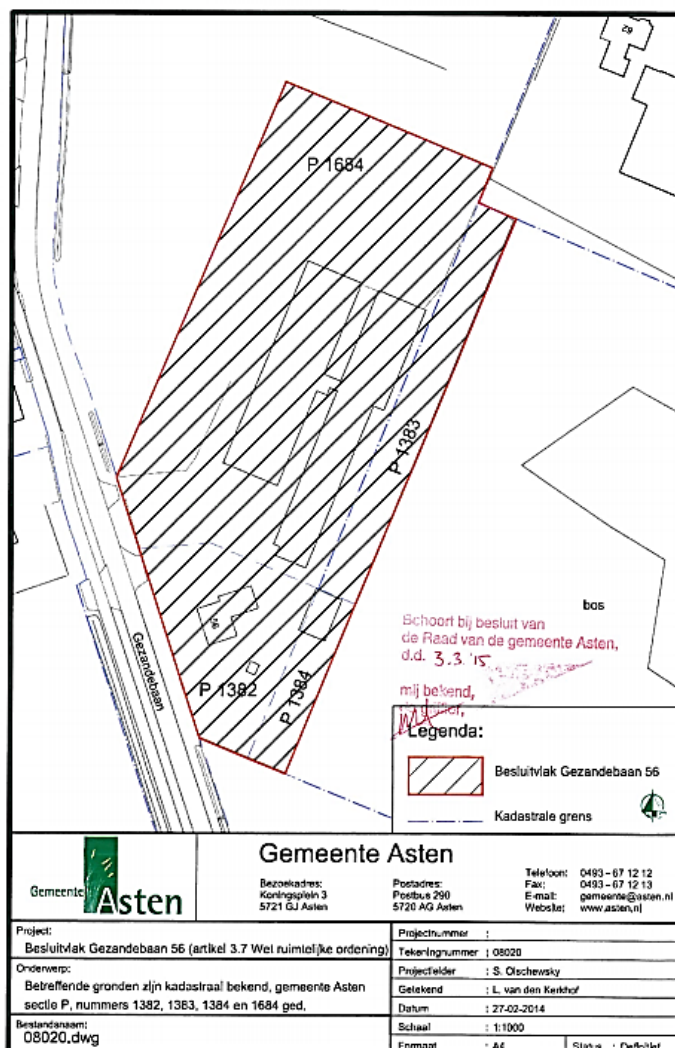
Vorbereidingsbesluit

Bij besluit van 11 maart 2014 heeft de Raad een voorbereidingsbesluit genomen in afwachting van een passende bestemming. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief van 20 februari 2013 (gericht aan Landstein Rentmeesters) aangegeven de bestemming 'wonen' hier als

passend te beschouwen. Op 3 maart 2015 heeft de Raad het voorbereidingsbesluit opnieuw vastgesteld waardoor de werkingsduur met een jaar is verlengd.

Door het nemen van het voorbereidingsbesluit worden ongewenste ontwikkelingen, zoals het vestigen van een nieuwe intensieve veehouderij, voorkomen door bouw- en/of aanlegactiviteiten aan banden te leggen zolang het (de) nieuwe bestemmingsplan(nen) met de voor het plangebied beoogde ontwikkelingen nog niet is (zijn) vastgesteld.

Het voorbereidingsbesluit vormt geen beletsel voor de plannen op het plangebied aan de Gezandebaan 56 om het (her) te bestemmen tot de bestemming 'Wonen' omdat dit de bestemming is die het college van burgemeester en wethouders in beginsel heeft beoogd voor de Gezandebaan 56 (specifiek voor de kadastrale percelen P 1382 en P 1384).



Besluitvlak Gezandebaan in kader van voorbereidingsbesluit 3 maart 2015

Conclusie

De bewoning van de (voormalige) bedrijfswoning aan de Gezandebaan 56 past (nog) niet binnen de huidige kaders van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten'. Daarom dient de bestemming te worden gewijzigd in 'Wonen'.

2.2 Sectorale aspecten

2.2.1 Bodem

In het kader van een wijzigingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op het plangebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Voorliggend initiatief voorziet slechts in de voortzetting van reeds jaren aanwezige bewoning middels een bestemmingswijziging. Ondanks het feit dat de functie van het plangebied reeds wonen is, vereist een formele bestemmingswijziging inzicht in de bodemkwaliteit.

Aan de hand van het historisch bodemonderzoek van 11 maart 2015 (dat is uitgevoerd door Archimil B.V. te Asten) en gelet op het feit dat er in het geraadpleegde Bodeminformatiesysteem van de gemeente Asten, in het eigen archief en in het bodemloket geen aanwijzingen zijn gevonden dat er in het plangebied mogelijk sprake is van (een geval van) ernstige bodemverontreiniging, kan er op basis van de beschikbare informatie met voldoende zekerheid worden aangegeven dat er sprake is van een *onverdachte* locatie.

De gemeente Asten maakt geen gebruik van een goedgekeurde bodemkwaliteitskaart waarin diffuus verhoogde achtergrondgehalten aan verontreiniging zijn vastgelegd. De gemeente Asten maakt wél gebruik van een goedgekeurde bodemfunctieklassenkaart (november 2009). Hierin heeft de locatie de functie overig (landbouw / natuur) toegekend gekregen.

Van de omgeving zuidoost Brabant is bekend dat er een grootschalige diffuse belasting is met zware metalen in de grond en het grondwater. De diffuse belasting wordt veroorzaakt door atmosferische depositie afkomstig van de zinkfabriek Nyrtar in Budel-Dorplein. Anderzijds zijn de verontreinigingen met zware metalen in het grondwater toe te schrijven aan de verzuringsproblematiek. Door verzuring komen metalen welke normaliter in de bodemmatrix gebonden zijn hieruit vrij en komen daarom in het grondwater terecht.

Van de regio Zuid-Oost Brabant is eveneens bekend dat bermen, wegdelen en erven veelal verontreinigd zijn met zware metalen ten gevolge van het toepassen van zinkassen als verhardingsmateriaal. Gezien de ligging van de locatie en het feit dat de locatie pas sinds 1975 is bebouwd, acht Archimil dit ter plaatse van de onderzoekslocatie niet van toepassing.

Conclusie

Het onderzochte terrein heeft een oppervlakte van circa 2125 m². De onderzoekslocatie is kadastraal bekend onder de nummers P 1382 en P 1384. De onderzoekslocatie is tot 1975 in gebruik geweest als landbouwgrond. Sindsdien is de onderzoekslocatie in gebruik als woning met tuin.

Er zijn noch zintuiglijk noch in de beschikbare literatuur aanwijzingen gevonden dat ter plaatse van het perceel een antropogene kern/bron van verontreiniging aanwezig is. Op basis hiervan kan de locatie als onverdacht worden beschouwd. Nader onderzoek is dan ook niet nodig in het kader van de beoogde ontwikkeling.

2.2.2 Waterhuishouding

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Nationaal waterplan

Het doel van deze structuurvisie is het zodanig omgaan met de waterhuishouding dat ook latere generaties veilig en welvarend van de ruimte gebruik kunnen maken. Bescherming tegen droogte en wateroverlast, maar ook het zorgen voor een goede waterkwaliteit zijn hierbij van groot belang. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn kan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem bereikt worden.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan van het waterschap Aa en Maas is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik.

Keur

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs en tuinders).

De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug. Medewerkers van het waterschap controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft.

Beleidsregels voor lozingen verhard oppervlak

De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlakte-watersysteem en met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt, wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op een oppervlaktewater (cumulatief effect).

Op grond van artikel 3.7, eerste lid van de Keur, is het verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen of bedrijven of de aanleg van parkeerterreinen en wegen, neemt de hoeveelheid verharding vaak toe. Het waterschap vindt het belangrijk dat deze verhardingstoename niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater. De ontwikkeling dient daarom 'hydrologisch neutraal' te zijn.

In de situatie van de Gezandebaan 56 verandert er niets in de hoeveelheid verhard oppervlak en ook vinden er geen (ver)bouwactiviteiten plaats. Het gaat hier puur om het opleggen van de (planologische) bestemming 'Wonen' op een voormalige agrarische bedrijfswoning.

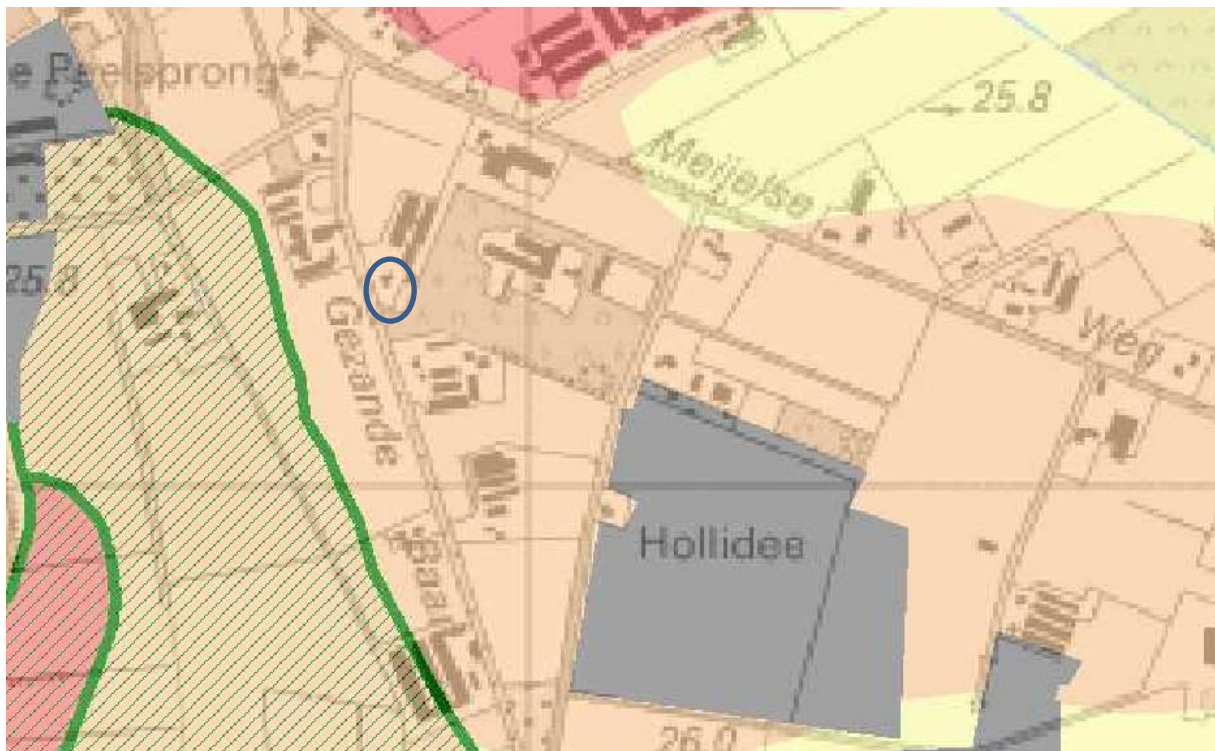
Conclusie

Het opleggen van bestemming 'Wonen' op het plangebied aan de Gezandebaan 56 heeft geen (nadelige) invloed op de waterhuishouding en daarom hoeven er geen aanvullende maatregelen te worden genomen.

2.2.3 Archeologie

Nota archeologiebeleid Asten

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



Kaart archeologiebeleid gemeente Asten. Blauw omcirkeld het plangebied

LEGENDA

Beleidscategorieën

	categorie 1 (alleen gebouw kasteel Asten)
	categorie 2
	categorie 3
	categorie 4
	categorie 4, beekdal
	categorie 5
	categorie 5, beekdal
	categorie 6
	categorie 7
	Nationaal park De Groote Peel
	Overig
	gemeentegrens
	water

Korte toelichting bij de beleidscategorieën

- Categorie 1: Wettelijk beschermd archeologisch monument.
Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij een Vergunningverlening vooraf van de minister van OCW.
Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente
- Categorie 2: Archeologisch waardevolle terreinen.
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlak van meer dan 100 m².
- Categorie 3: Archeologisch waardevolle terreinen.
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlak van meer dan 250 m².
- Categorie 4 (inclusief beekdal): Gebieden met een hoge archeologische verwachting. Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlak van meer dan 250 m².
- Categorie 5 (inclusief beekdal): Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m².
- Categorie 6: Gebieden met een lage archeologische verwachting. Onderzoeksplicht alleen bij een MER-plichting project of een project vallend onder de Tracéwet of de Wet Milieubeheer.
- Categorie 7: Gebieden zonder een archeologische verwachting. Onderzoeksplicht alleen bij een MER-plichting project of een project vallend onder de Tracéwet of de Wet Milieubeheer.



Het plangebied is gelegen in een gebied dat in de Nota archeologiebeleid is aangewezen als beleids categorie 5. Dit zijn gebieden met een middelgrote archeologische verwachting. Er is sprake van een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

In het plangebied aan de Gezandebaan 56 is geen sprake van het verstoren van de grond. Er vinden geen (ver)bouwwerkzaamheden noch vindt er een andere manier van grondverzet plaats. In het kader van de beoogde planontwikkeling is er daarom geen sprake van een onderzoeksplicht op basis van voornoemd beleid.

Conclusie

Onderhavige ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de kaders voor archeologie en een nadere onderzoeksplicht is niet van toepassing daar het verhard oppervlak niet zal toenemen.

2.2.4 Flora en fauna

De Flora- en Faunawet ziet erop toe dat beschermde dier- en/of plantensoorten niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden.

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en nationaal park 'De Groote Peel', dat is gelegen binnen een afstand van 3 kilometer van de projectlocatie (zie onderstaande luchtfoto).



Gebiedendatabase Min. Economische Zaken. Rood omcirkeld plangebied. In bruin kader rechts onderin cirkel bevindt zich een deel van het Natura 2000 gebied en nationaal park 'De Groote Peel'.

Gelet op de aard en omvang van het project, de ligging ten opzichte van Natura 2000 gebied zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op dit gebied en/of andere gebieden in de omgeving.

Conclusie

Het bestemmen van het plangebied tot de bestemming 'Wonen' heeft geen nadelige invloed op de flora en fauna in de omgeving van het plangebied temeer er geen (ver)bouw-activiteiten plaatsvinden en er geen ammoniak- en/of fijnstofemissie (meer) plaats zal vinden.

2.2.5 Geluid

Een nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidshinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De huidige agrarische bedrijfswoning is net als een burgerwoning een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd, de (bedrijfs)woning niet wordt verbouwd of wordt uitgebreid (alleen de bestemming wijzigt) en de Wet geluidhinder en/of Wet milieubeheer geen bepalingen bevat over het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het uitvoeren van een geluidsonderzoek voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is in onderhavige situatie niet noodzakelijk.

2.2.6 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven.

In deze publicatie worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Deze vormen vaak de basis voor de Staat van Inrichtingen van bestemmingsplannen. De afstanden hebben een signalerende werking wat betekent dat, zeker wanneer niet direct duidelijk is óf de nieuwe beoogde situatie inpasbaar is, nader onderzoek noodzakelijk kan zijn.

Indien een milieuzone een gevoelig object raakt of overlapt, is maatwerk noodzakelijk om de locatie-specifieke afstand te bepalen. Hierbij kan blijken dat de daadwerkelijke afstand meer of minder bedraagt dan de VNG brochure aangeeft.

Naast de hieronder beschreven omliggende veehouderij is ten oosten van het plangebied een autobedrijf gevestigd op circa 130 meter (van grens plangebied tot grens autobedrijf Swinkels aan de Meijelseweg 62). Het bedrijf valt onder de milieucategorie 2 en heeft in het kader van bijlage 1 van voornoemde VNG-brochure volgens de Sbi-codering 2008 de code 451/452. De minimale (richt)afstand die daarbij in acht moet worden genomen is 30 meter voor het aspect geluid (de grootst in acht te nemen minimale afstand). Aan deze minimaal in acht te nemen afstand wordt ook ruimschoots voldaan zo blijkt uit onderstaand situatieoverzicht.



Situatie afstand planlocatie – autobedrijf Swinkels (Meijelseweg 62)

2.2.7 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

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

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen, de dominante veehouderij.

Op basis van de Wgv geldt voor een concentratiegebied een norm voor de 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 geldt daarom een norm van 14 oue/m³.

Het beschermingsniveau hangt af van de ligging van het geurgevoelige object: binnen of buiten de bebouwde kom en binnen of buiten een concentratiegebied. Daarnaast is van belang of een object al dan niet hoort bij een (voormalige) veehouderij. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, **of van een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd**, gelden uitsluitend de minimumafstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. *Buiten de bebouwde kom* geldt een minimale afstand van 50 meter (artikel 3 lid 2 onder b Wet geurhinder en veehouderij).

In onderhavige situatie is sprake van een veebedrijf dat (gevestigd aan de Gezandebaan 56) ná 19 maart 2000 opgehouden heeft als bedrijf te bestaan. De omgevingsvergunning (voor het onderdeel milieu) is op 23 december 2014 ingetrokken en de veestallen zijn gesloopt. Het woonhuis (de voormalige agrarische bedrijfswoning) en een schuur staan er nog.

De dichtstbij gelegen veehouderij is die aan de Gezandebaan 45. Het bedrijf kan verder aangemerkt worden als 'stopper' in het kader van het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij. Bij stoppers gaat het om bedrijven van veehouders, die uiterlijk 2020 stoppen met de pluimvee- of varkenstak en die niet (meer) voldoen aan de eisen van het voornoemd besluit.

Het Actieplan ammoniak geeft landelijk gedoogbeleid voor deze stoppers: zij hoeven niet aan het Besluit huisvesting te voldoen, tot het moment dat ze gaan stoppen. Dat moment is uiterlijk 1 januari 2020.



Het plangebied aan de Gezandebaan t.o.v. de veehouderij aan de Gezandebaan 45 (ten westen plangebied)

5725 TM, Gezandebaan 45, HEUSDEN GEM ASTEN

Beschikingsdatum: 24-12-2007
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

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	265	1034	0	67	0	10
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.16.2		bedrijf	0,75	603	452	55	26	4703,40	45
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.1.2		bedrijf	0,53	1920	1018	1371	84	13248	60
						Totalen	2788	2504	1426	177 17951,40	115

Sluit venster

Figuur 16: Veruunning Gezandebaan 45 (bron BVR)

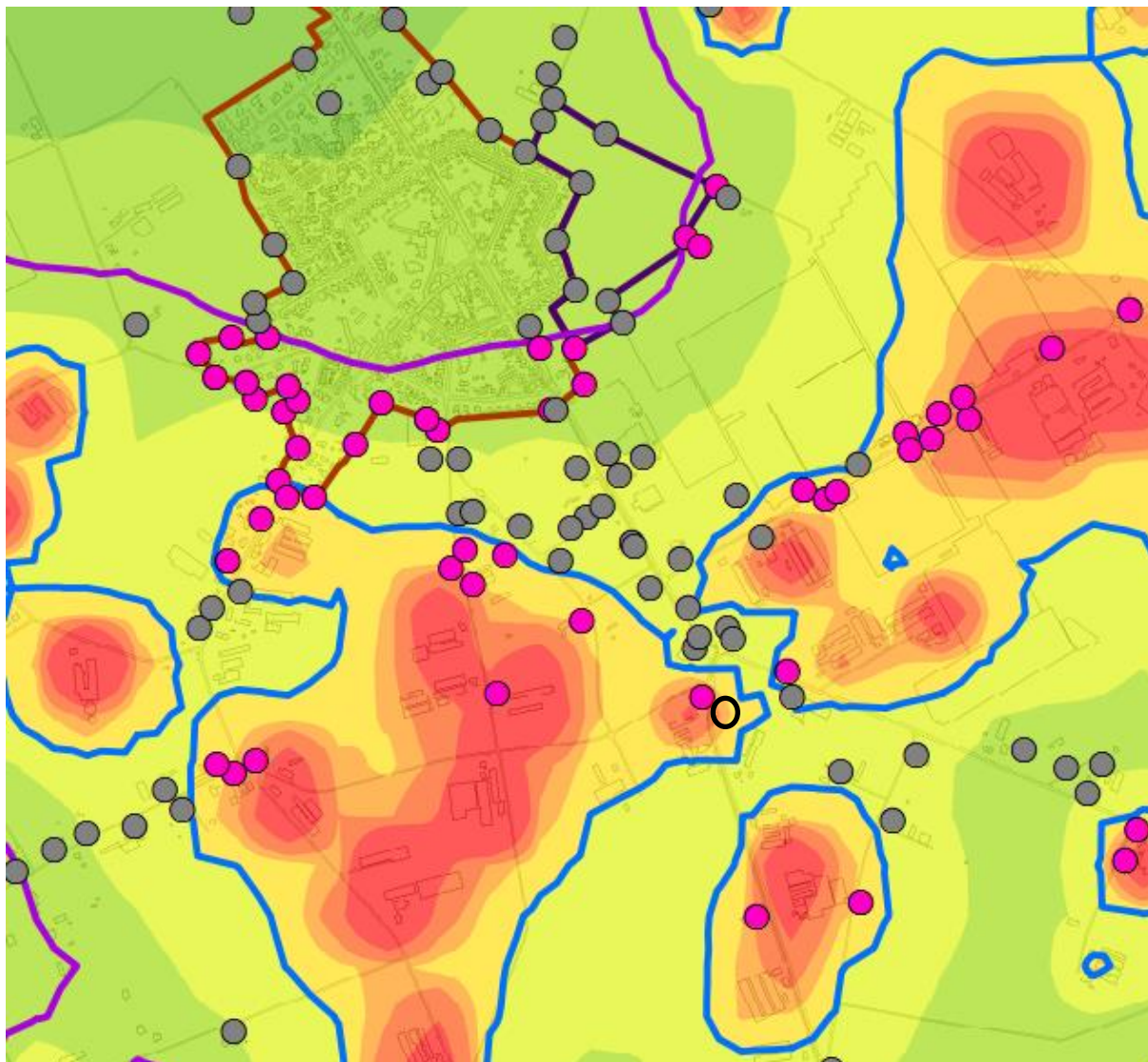
Het veebedrijf aan de Gezandebaan is op een afstand gelegen van 55 meter (gemeten gevel woonhuis Gezandebaan 56 tot gevel veehouderij Gezandebaan 45). Hiermee wordt voldaan aan genoemde minimale afstand van 50. Nader geuronderzoek is dan ook niet nodig.

Overigens kan gemeld worden dat reeds ook in de situatie dat het pand aan de Gezandebaan 56 werd gebruikt als agrarische bedrijfswoning sprake was van een geurgevoelig object ten opzichte van veebedrijven van derden. De Wvg maakt in dat opzicht geen onderscheid tussen een agrarische bedrijfswoning en een burgerwoning.

Een goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook gekeken worden in hoeverre het woon- en leefklimaat in voldoende mate kan worden gewaarborgd. Hierbij wordt gekeken naar de cumulatie van de geurhinder (achtergrondconcentratie).

De gemeente Asten heeft onlangs een nieuwe geurkaart vastgesteld.



Geurkaart gemeente Asten. Het plangebied is zwart omcirkeld.

kwaliteit leefomgeving

- zeer goed 0-3
- goed 3-7
- redelijk goed 7-13
- matig 13-20
- tamelijk slecht 20-28
- slecht 28-35
- zeer slecht 35-50
- extreem slecht 50->

Het plangebied aan de Gezandebaan 56 is deels gelegen in het gebied dat aangemerkt wordt als een gebied met een tamelijk slechte en deels slechte woon- en leefomgeving. Die situatie als burgerwoning is echter niet veel anders dan in de situatie dat er sprake was van een agrarische bedrijfswoning. Het woon- en leefklimaat verslechteren dan ook niet maar zijn feitelijk verbeterd als

gevolg van het beëindigen van het eigen veebedrijf en de sloop van de bijbehorende bedrijfsgebouwen. Daarnaast is het opportuun te verwachten dat de intensieve veehouderij aan de Gezandebaan 45 binnen afzienbare tijd zal stoppen waardoor een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat het gevolg zal zijn.

Fijnstof

Voor de toetsing van de luchtkwaliteit (met name met betrekking tot fijnstof) wordt verwezen naar paragraaf 2.2.10.

Conclusie

De wet geurhinder en veehouderij vormt gezien het bovenstaande geen belemmering om het plangebied her te bestemmen tot de bestemming 'Wonen'.

2.2.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

Ten noorden van het plangebied, aan de Bleekerweg 4 (Driesen), is een bovengrondse propaantank van 8 m³ gelegen. De risicoafstand (plaatsgebonden risico 10⁻⁶) bedraagt 15 meter. De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt circa 380 meter.

Ten westen van het plangebied, aan de Merelweg 18 (van Deursen), is een bovengrondse propaantank van 18 m³ gelegen. De risicoafstand (plaatsgebonden risico 10⁻⁶) bedraagt 20 meter. De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt circa 160 meter.

Ten zuiden van het plangebied, aan de Gezandebaan 39 (Verhoijzen), is tevens een bovengrondse propaantank van 27 m³ gelegen. De risicoafstand (10⁻⁶) bedraagt hier 30 meter. De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt circa 390 meter.



Geel omcirkeld het plangebied (kaart: risicokaart).

Omdat er geen grafwerkzaamheden (zullen) worden uitgevoerd binnen het plangebied en/of in de nabijheid van de hoofdgasleiding van de Gasunie (de afstand van het plangebied tot de gasleiding bedraagt bijna 600 meter), bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

De beoogde plannen passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid. Er is namelijk geen sprake van onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

2.2.9 Kabels en leidingen

Er zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen leidingen aanwezig die een belemmering zouden vormen voor het geplande herbestemming van het plangebied (Gezandebaan 56).

2.2.10 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM).

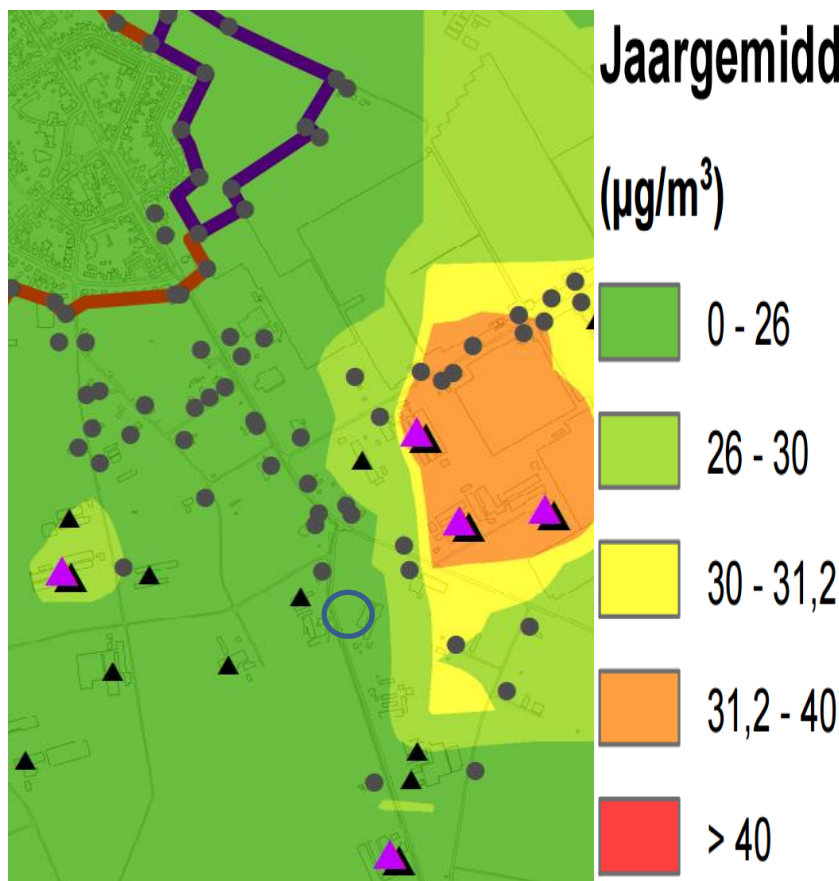
Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Het voorliggende initiatief voorziet in een voortzetting van de bestaande activiteit (wonen) zonder dat er ver- of gebouwd wordt. Verder luchtonderzoek is daarom niet nodig.

Achtergrondconcentratie fijnstof (een goed woon- en leefklimaat)

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Onlangs heeft de gemeente Asten een nieuwe geur- als ook fijnstofkaart vastgesteld. Het doel van de fijnstofkaart is om de cumulatieve (bij elkaar opgetelde) belasting van fijnstof die afkomstig is van veehouderij, verkeer en industrie in beeld te brengen. De ondergrond die voor deze kaarten werd gebruikt is niet geschikt om ook de cumulatieve belasting op te zien. Volgens de vorige kaart werd ten zuiden van Heusden de fijnstofbelasting ernstig overschreden, dit gold voor zowel ten oosten als ten westen van de Meijlseyweg. Deze overschrijding is nu in mindere mate geconstateerd en is beperkt tot een gebied ten oosten van de Meijlseyweg aan de zuidkant van Heusden.



Jaargemiddelde concentratie fijnstof (gecorrigeerd voor dubbeltellingen zeezout) met legenda voor achtergrondconcentraties. Blauw omcirkeld het plangebied aan de Gezandebaan 56 te Heusden.

Voor fijnstof (PM10) geldt een Jaargemiddelde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Onderhavige planlocatie is gelegen in het gebied met een jaargemiddelde concentratie van tussen de 0 en $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit impliceert dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoner(s) van de beoogde burgerwoning aan de Gezandebaan 56.

Conclusie

De herontwikkeling/herbestemming van het plangebied is in het kader van fijnstof niet bezwaarlijk. Een goed- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

2.2.11 Landschapswaarden

Het plangebied is gelegen in een essen- en kampenlandschap landschap rondom de kern Heusden. De omgeving wordt gekenmerkt door de onregelmatige vorm van de percelen die van oorsprong omgeven zijn door houtwallen of andere beplanting. Ook de wegen binnen dit landschap worden veelal begeleid door laanbeplanting. Het plangebied is gelegen op een kruising van wegen.

De Gezandebaan (en ook verder weg gelegen Meijlseweg) wordt begeleid door laanbeplanting. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op deze laanbeplanting en deze zal dus ook in stand worden gehouden.

Conclusie

Er wijzigt in onderhavig dossier niets in de feitelijke en bestaande toestand, dus vindt er ook geen aantasting van de landschapswaarden plaats.

2.2.12 Verkeer en infrastructuur

Het herbestemmen van het agrarische plangebied tot de bestemming 'Wonen' heeft geen invloed op het feitelijke gebruik van de woning en leidt niet tot een extra aantrekkende werking op het verkeer. In de parkeerbehoefte kan ook in blijvende mate worden voorzien. Aan de CROW-norm (2012) van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein wordt namelijk voldaan.

Conclusie

Het herbestemmen van het plangebied aan de Gezandebaan 56 past binnen de randvoorwaarden voor verkeer en infrastructuur (parkeernorm CROW).

2.2.13 Besluit m.e.r.

Het herbestemmen van agrarisch plangebied tot de bestemming 'Wonen' valt niet onder mer(boordelings)plicht in het kader van onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit m.e.r..

Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering het herbestemmen van het plangebied aan de Gezandebaan 56 te Asten.

2.2.14 Ladder duurzame verstedelijking

Het (her)bestemmen van het plangebied tot 'Wonen' van een reeds bestaande (bedrijfs)woning past binnen de gestelde randvoorwaarden van de 'Ladder duurzame verstedelijking'. Door het toekennen van de bestemming 'Wonen' is er geen sprake van een (aanzet tot een) stedelijke ontwikkeling.

Er is ook geen sprake van de ontwikkeling van een bedrijventerrein zodat ook de Strategische visie werklocaties niet van toepassing is.

De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is dan ook niet van toepassing.

Conclusie

Gezien de 'Ladder duurzame verstedelijking' is er bij het herbestemmen van het plangebied aan de Gezandebaan 56 geen sprake van een (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling en de ladder vormt daarom ook geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

3 Eindconclusie

Er bestaan geen belemmeringen voor het herbestemmen van het plangebied (zijnde de kadastrale percelen sectie P nummers 1382 en 1384) aan de Gezandebaan 56 te Asten tot de bestemming 'Wonen'.