

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
OSTADERSTRAAT 26 ASTEN
GEMEENTE ASTEN

Crijns Rentmeesters BV
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 – 47 17 77
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

6 augustus 2021

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Ruimtelijke onderbouwing	Ostaderstraat 26 Asten
Opgesteld door	Marjon Bakermans

Ingediend	15 januari 2021
Voorontwerp	21 mei 2021
Ontwerp	6 augustus 2021
Vastgesteld	-

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging	7
1.3	Begrenzing	8
1.4	Status	9
2.	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	Analyse ondergrond.....	10
2.1.1	Landschap	10
2.1.2	Historische ontwikkeling.....	11
2.1.3	Bestaande situatie.....	12
2.2	Huidige situatie planlocatie	13
3.	BEOOGDE SITUATIE	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Beoogde invulling.....	16
3.3	Verkaveling en stedenbouwkundige inpassing.....	17
3.4	Beeldkwaliteit	19
3.5	Landschappelijke inpassing.....	19
3.6	Infrastructuur	23
3.6.1	Verkeer	23
3.6.2	Parkeren	23
3.6.3	Kabels en leidingen.....	24
3.7	Duurzaam waterbeheer	24
4.	TOETS AAN BELEIDSKADER	26
4.1	Rijksbeleid	26
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	26
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	26
4.2	Provinciaal beleid	27
4.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	27
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	28
4.3	Gemeentelijk beleid	35
4.3.1	De Avance, toekomstvisie Asten.....	35
4.3.2	Structuurvisie bebouwingsconcentraties	36
4.3.3	Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024.....	38

4.3.4	Toekomstagenda Asten 2030	39
4.3.5	Ontwerp Omgevingsvisie Asten	39
5.	MILIEUASPECTEN	41
5.1	Bodem.....	41
5.2	Waterhuishouding	42
5.2.1	Inleiding.....	42
5.2.2	Relevant beleid	42
5.2.3	Waterafvoer na herontwikkeling	44
5.2.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	45
5.2.5	Afvalwater	45
5.3	Cultuurhistorie	45
5.4	Archeologie	46
5.4.1	Verdrag van Valletta.....	46
5.4.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	46
5.4.3	Archeologiebeleid Asten	46
5.5	Flora en fauna	46
5.5.1	Inleiding.....	46
5.5.2	Gebiedsbescherming	47
5.5.3	Soortenbescherming	47
5.6	Geluid.....	49
5.7	Agrarische bedrijvigheid.....	50
5.7.1	Inleiding.....	50
5.7.2	Veehouderijen in de omgeving.....	51
5.7.3	Vaste afstanden	52
5.7.4	Woon- en leefklimaat	52
5.7.5	Belangenafweging.....	55
5.7.6	Conclusie	55
5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	55
5.9	Externe veiligheid	56
5.9.1	Inleiding.....	56
5.9.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	56
5.9.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	57
5.9.4	Beoordeling van de planlocatie	57
5.10	Luchtkwaliteit	58
5.10.1	Inleiding.....	58
5.10.2	Blootstelling aan verontreiniging	59
5.11	Besluit m.e.r.	61
5.11.1	Aanleiding	61
5.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	63
5.11.3	Conclusie	65

6. UITVOERBAARHEID.....	66
6.1 Economische uitvoerbaarheid	66
6.2 Omgevingsdialoog	66

Bijlagen:

1. Landschapsplan
2. Verkennend en nader bodemonderzoek
3. Ecologische quickscan
4. Invoergegevens achtergrondbelasting geur

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor herbestemming van de locatie Ostaderstraat 26 te Asten, hierna planlocatie genoemd. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' grotendeels bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met onder andere de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij'. De veehouderijactiviteiten zijn reeds gestaakt. Ter plaatse is wel nog sprake van circa 1.450 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een voormalige agrarische bedrijfswoning. De omliggende gronden zijn thans bestemd als 'Agrarisch met waarden' ten behoeve van agrarisch grondgebruik.

Beoogd wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie te herontwikkelen naar woningbouwlocatie. Alle bedrijfsgebouwen en sleufsilos evenals de bedrijfswoning zullen worden gesloopt. In samenhang met de sanering van het voormalige agrarische bedrijf wordt beoogd een zevental nieuwe woningen te realiseren. Per saldo zal het aantal wooneenheden dan ook toenemen met zes. Aan de Ostaderstraat wordt een tweetal bouwvolumes gerealiseerd, bestaande uit ieder twee wooneenheden, met daarachter een drietal vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen welke worden gesitueerd aan een binnenplaats. In samenhang worden de landschappelijke waarden op de omliggende agrarische gronden versterkt en wordt de ontsluiting van het gebied voor wandelaars hersteld waarvoor een wandelpad over de Slotweg wordt heropend. Sprake zal zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van de planlocatie en daarmee in de omgeving.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure en zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijk 'Asten verzamelplan 2021-1'.

1.2 Ligging

De planlocatie is gelegen aan Ostaderstraat 26 te Asten, aan de westzijde van de kern Asten, binnen de gelijknamige gemeente. De planlocatie omvat het vigerende agrarische bouwvlak en de daar achtergelegen gronden, welke met de beoogde herontwikkeling zullen worden bestemd naar 'Natuur'. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven op luchtfoto. De planlocatie is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie en omgeving

1.3 Begrenzing

De planlocatie bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie M, nummer 252, 253, 254, 1324 (ged.) en 1325. De planlocatie omvat hiermee het vigerende agrarische bouwvlak en enkele aangrenzende percelen welke met de beoogde herontwikkeling tevens worden meegenomen voor woningbouw en landschappelijke inpassing. De planlocatie kent hiermee een oppervlakte van in totaal circa 14.780 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer, geprojecteerd op een luchtfoto. De planlocatie is omkaderd met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht planlocatie

1.4 Status

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' is op 18 april 2017 door de gemeenteraad van Asten vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie. De planlocatie is hierbij aangeduid met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' deels bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij'. De gronden rondom het agrarisch bouwvlak zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden', 'Water' en over een smalle strook in het westen als 'Bos'. De planlocatie kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk) en 'Waterstaat – Waterlopen' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – cultuurhistorisch waardevolle akkers en kamptonginningen' (gedeeltelijk) en 'wetgevingzone – beperkingen veehouderij'.

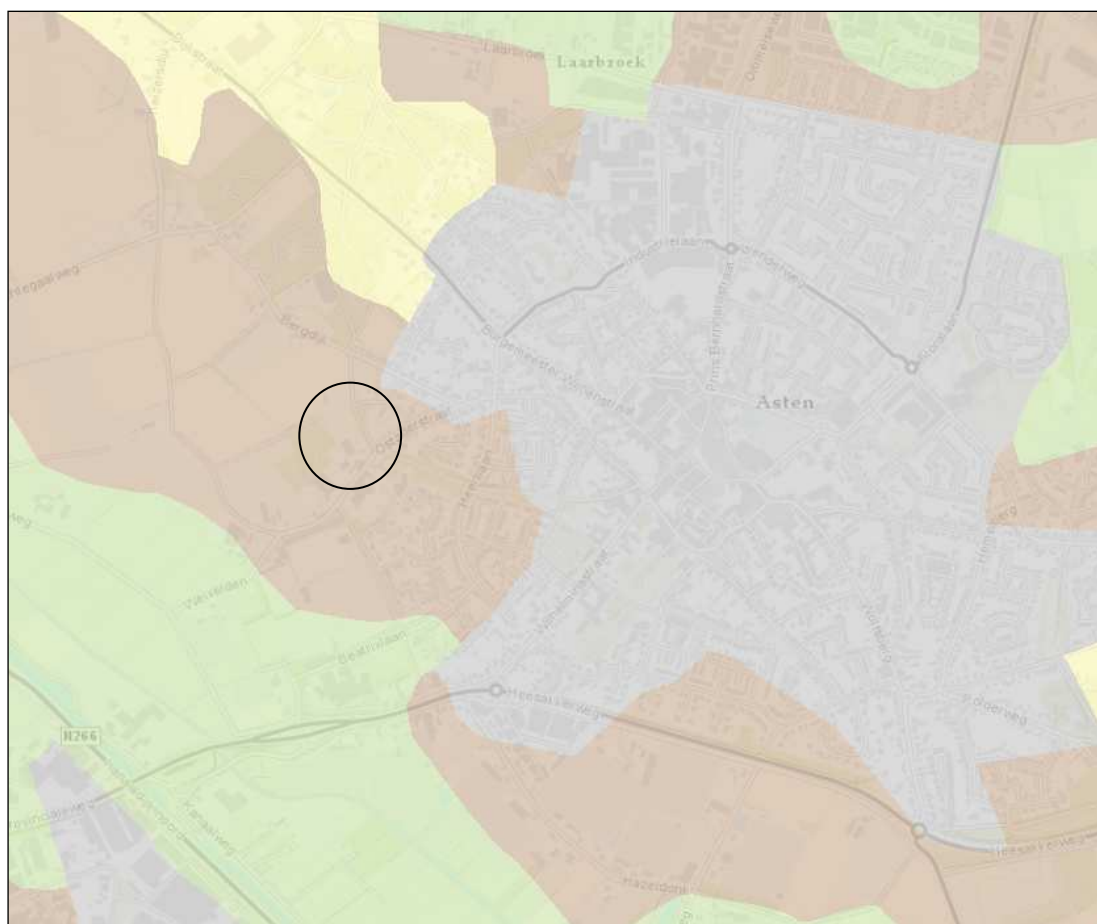
Ter plaatse van de planlocatie is tevens het bestemmingsplan 'Asten Parapluplan Wonen 2019' vigerend. Doel van dit bestemmingsplan is de begrippen 'wonen/woondoeleinden', 'woning/wooneenheid' en 'huishouden' duidelijk te omschrijven en aan elkaar te koppelen. Hiermee zijn de begripsbepalingen voor het gehele gemeentelijk grondgebied op elkaar afgestemd. Inhoudelijk heeft dit bestemmingsplan geen wijzigingen tot gevolg gehad voor de (on)mogelijkheden ter plaatse van de planlocatie. Dit bestemmingsplan wordt verderop in deze ruimtelijke onderbouwing dan ook niet nader toegelicht.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Analyse ondergrond

2.1.1 Landschap

Het landschap is gevormd door de ondergrond en de menselijke ingrepen (ontginning en gebruik). De kern van Asten is gesitueerd op een dekzandrug die wordt doorsneden door dalvormige laagtes. In de belangrijkste laagte aan de zuid-westzijde stroomt de Aa. Deze beek deelt het dal nu met de Zuid-Willemsvaart. De planlocatie is gelegen op de overgang van hoog naar laag op een deel van een dekzandvlakte met fijn zand tussen beekdal en dekzandrug in. De bodemsoort op de planlocatie is een zwarte enkeerdgrond. Dergelijke gronden zijn kenmerkend voor oude akkers met potstalbemesting. Een dergelijk bodemtype is wijdverbreid rondom Asten en duidt ook daar telkens op oud bouwland. De oude akkers volgen grotendeels de dekzandruggen, maar komen niet voor in de echt laag gelegen landschapsdelen. De watervoorziening op de locatie past ook bij het historische gebruik als akkerland. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt ongeveer 80 centimeter onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is hier 120 tot 160 centimeter onder maaiveld.

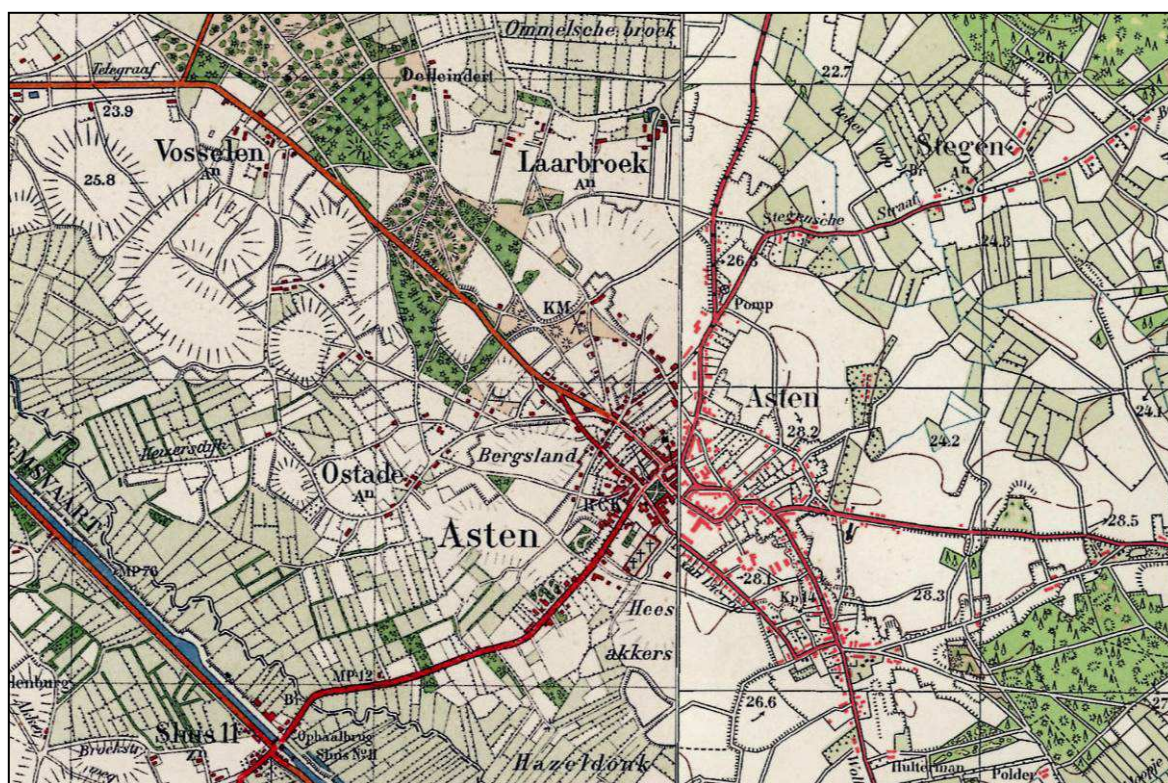


Figuur 4: Uitsnede bodemkaart met binnen de cirkel de planlocatie. Donkerbruin is enkeerdgrond (Bron: Bodematlas provincie Noord-Brabant)

2.1.2 Historische ontwikkeling

De oudste bewoning ligt vaak op de wat hogere delen van het landschap en dan specifiek op plekken waar het grondwater ondiep zat of water opwelde (kwel). Met de ontginning van het oorspronkelijke landschap nam ook de ontwatering toe en zie je meestal de bewoning verschuiven naar de flanken van hoger gelegen gronden. Dit wordt in Asten ondersteund door de archeologische verwachtingskaart, waar in de oude akkergebieden een hoge verwachtingswaarde geldt, duidend op oude bewoning.

Asten is te kenschetsen als een kransakkerdorp met centraal een kerkdorp omkranst door dochternederzettingen (gehuchten) zoals, Vosselen, Laarbroek, Stegen en Ostade aan de randen van de akkers of aan het eind van het ontgonnen gebied. De planlocatie is gelegen aan de Ostaderstraat en Slotweg. Deze straatnamen zijn indicaties van de historische situatie. Ostade is één van de gehuchten die het centrale kerkdorp Asten omgaven. Het inmiddels verdwenen "slotje" van de Jonkheer Beek, het zogenoemde Huis ten Perre is de naamgever van de Slotweg. Het Middelnederlandse woord 'perre' betekent net als 'slot' afgesloten of begrensd. Of hier ook werkelijk een kasteeltje heeft gestaan is overigens zeer twijfelachtig, het zal eerder een omgracht huis of schuur zijn geweest. Dit huis of deze schuur stond overigens niet op de planlocatie maar ten westen hiervan.



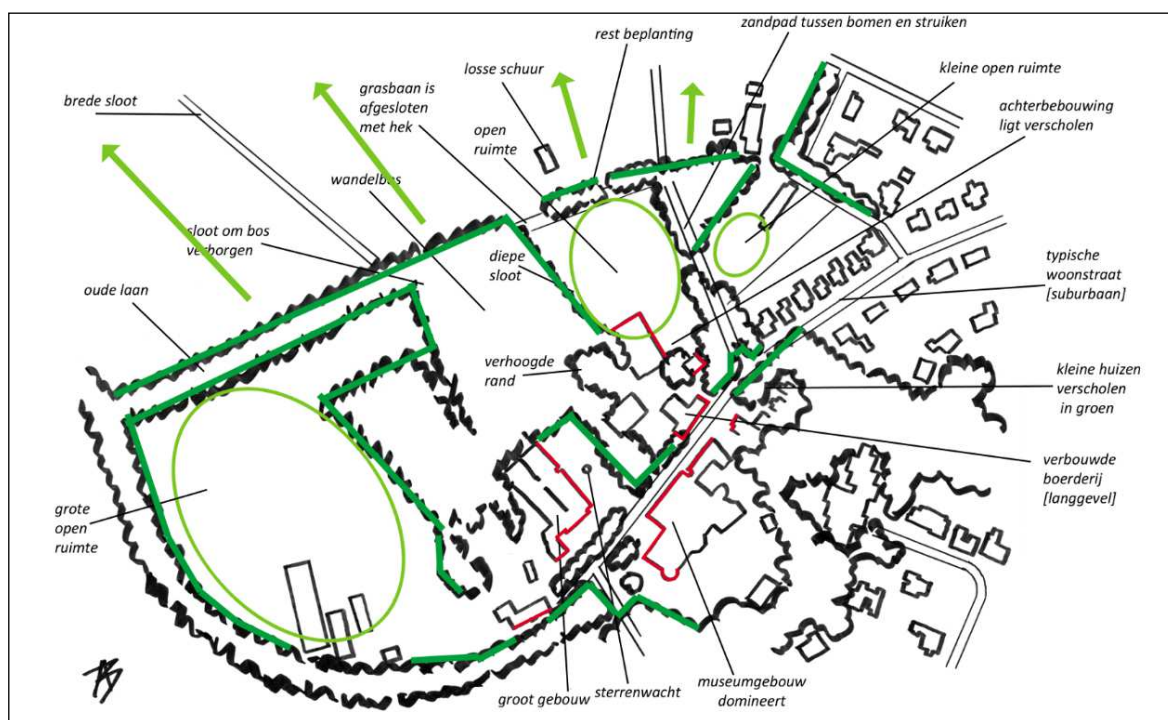
Figuur 5: Historische topografische kaart omstreeks 1950 (Bron: topotijdreis.nl)

De historische ontwikkeling van Asten volgt die van veel dorpen in Brabant. De opzet als een agrarisch dorp met enkele centrale voorzieningen bij de kerk blijft bestaan tot na de Tweede Wereldoorlog. Het laatmiddeleeuwse patroon blijft lang bestaan. Uitbreiding van de bebouwing vindt tussen 1880 en 1950 vooral plaats aansluitend op bestaande bebouwing en langs bestaande wegen. Hierna groeit Asten planmatig middels verdichting van bestaande bebouwde gebieden en

de realisatie van planmatige woon- en werkgebieden. Daarbij worden enkele van de gehuchten langs de akker binnen de bebouwde kom van Asten getrokken. Het oude patroon van deze ingesloten gehuchten is vaak wel nog te herkennen in de bestaande situatie.

2.1.3 Bestaande situatie

Het gehucht Ostade is thans voor een groot deel opgenomen in de bebouwde kom. De boerderij Ostaderstraat 26 is waarschijnlijk om functionele redenen buiten de bebouwde kom gehouden. Ter plaatse is thans dan ook sprake van een inham in de buitengrens van de kom. De planlocatie is daarmee gelegen op de overgang van dorpsrand naar het achterliggende landschap. Aan de straatzijde is een (bedrijfs)woning aanwezig in de vorm van een verbouwde boerderij met daarachter een aantal bedrijfsgebouwen (stallen en schuren) en bedrijfsvoorzieningen zoals voerplaten en erfverharding. De locatie is groen ingekaderd en daarmee redelijk besloten. Dit is kenmerkend voor de gehele rand van Asten aan deze zijde. Hier vormen groen begrensde landschapskamers van variabele grootte en oriëntatie de overgang naar het buitengebied. Een kenmerk van deze landschapskamers is dat er telkens bebouwing aanwezig is die sterk is georiënteerd op de weg en waarbij achtergelegen bebouwing de open ruimte van de betreffende landschapskamer insteekt. De landschapskamers in de rand sluiten aan op het agrarisch landschap dat bepaald wordt door wegen met een begeleidende boombeplanting. Hierdoor wordt de ruimte gestructureerd en ontstaan korte en lange zichtlijnen.



Figuur 6: Ruimtelijke analyse van de planlocatie en de directe context (Bron: P15 (stads)landschappen)

De Ostaderstraat is een verharde weg, plaatselijk voorzien van een trottoir. Langs de straat staan bomen, voornamelijk Lindes. De Slotweg sluit ten oosten van de planlocatie aan op de Ostaderstraat en is deels verhard. De weg buigt af naar het westen en gaat op de grens met de kom over in een onverhard zandpad. De Slotweg is op verschillende plekken voorzien van een begeleidende groenstructuur. Deze groenstructuur is plaatselijk doorbroken, bijvoorbeeld bij

bebouwing, ter plaatse van inritten maar ook door uitval van bomen, zoals in het deel westelijk van het wandelbosje richting Keizersdijk. Aan de noordzijde maakt een deel van de Slotweg deel uit van de planlocatie. De begeleidende boombeplanting (Lindes) is hier grotendeels vervallen en dit deel van de weg is middels een hekwerk afgesloten. Daarmee is er een onderbreking ontstaan in de toegankelijkheid van deze weg. Aan de oostzijde wordt de planlocatie eveneens begrensd door een onverhard zandpad. Dit pad verbindt de Ostaderstraat met de Bergdijk. Tussen dit pad en het agrarische bedrijf is een forse erfbeplanting aanwezig. Kenmerkend voor de omgeving van de planlocatie zijn de loofhoutbosjes die in hoge mate bijdragen aan de groene en besloten uitstraling van dit deel van Asten.

De planlocatie sluit in ruimtelijke zin aan op een markante plek in de rand van Asten. Direct aansluitend op de locatie is grootschalige en bijzondere bebouwing aanwezig in de vorm van het Museum Klok & Peel, de Stulp (IVN-gebouw) en de Jan Paagman Sterrenwacht. Achter de sterrenwacht en het IVN-gebouw strekt zich een klein bos uit tot aan de Slotweg. Dit bos flankiert de planlocatie in het noordwesten. De scheiding wordt gevormd door een diepe waterschapssloot. Deze sloot plooit zich om het bosgebiedje en watert af in noord-westelijke richting. Door het bosje loopt een wandelpad dat gebruikt wordt als onderdeel van een dorps-ommetje. Ten oosten en ten noorden is voornamelijk grondgebonden dorpse woonbebouwing gelegen.

2.2 Huidige situatie planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf in de vorm van een melkveehouderij. De veehouderijactiviteiten zijn reeds gestaakt. Sprake is van een voormalige agrarische bedrijfswoning met daar achter circa 1.450 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en twee kuilvoerplaten. Deze bedrijfsgebouwen zijn verouderd en hebben grotendeels een dakbedekking van asbesthoudende golfplaten. Een gedeelte van het erf is verhard met klinkerverharding. Navolgend is een aantal foto's van de planlocatie weergegeven.



Figuur 7: Voormalige agrarische bedrijfswoning Ostaderstraat 26



Figuur 8: Ontsluiting van het erf aan rechterzijde van de woning, met bedrijfsgebouwen rondom het centrale erf



Figuur 9: Ligboxenstal ter plaatse van planlocatie



Figuur 10: Planlocatie gezien vanuit de achterzijde



Figuur 11: Landschapskamers aangrenzend aan planlocatie

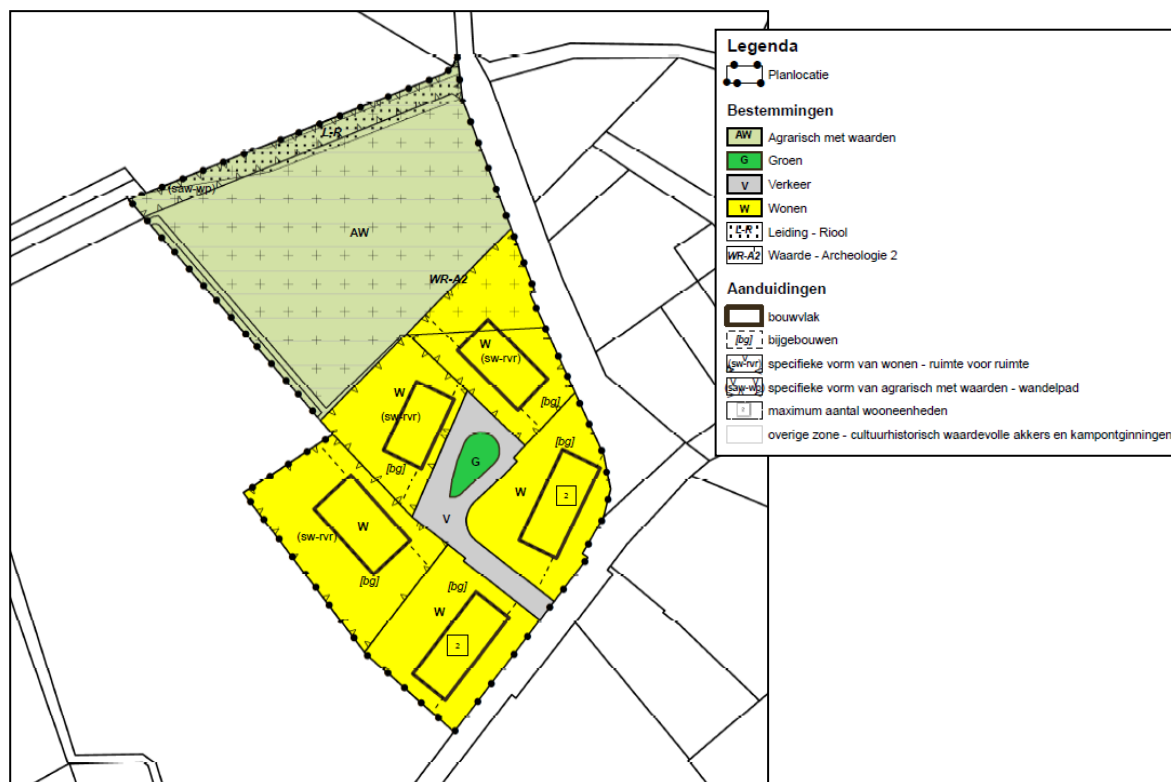


Figuur 12: Achterzijde planlocatie met de afgesloten Slotweg

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Beoogd wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan Ostaderstraat 26 te Asten te herontwikkelen naar woningbouwlocatie. Zowel alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.450 m² en de bijbehorende erfverharding en sleufsilo's met een oppervlakte van in totaal circa 3.250 m² als de voormalige agrarische bedrijfswoning zullen worden gesloopt. In samenhang met de sanering wordt beoogd een zevental nieuwe woningen te realiseren in de vorm van vier twee-onder-een-kap woningen in langgevelboerderijvorm aan de Ostaderstraat met daar achter drie vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen aan een nieuw te realiseren erf. Initiatiefnemer zal hiertoe de benodigde drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte aankopen. De planlocatie zal tevens landschappelijk worden ingepast. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in de omgeving. Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



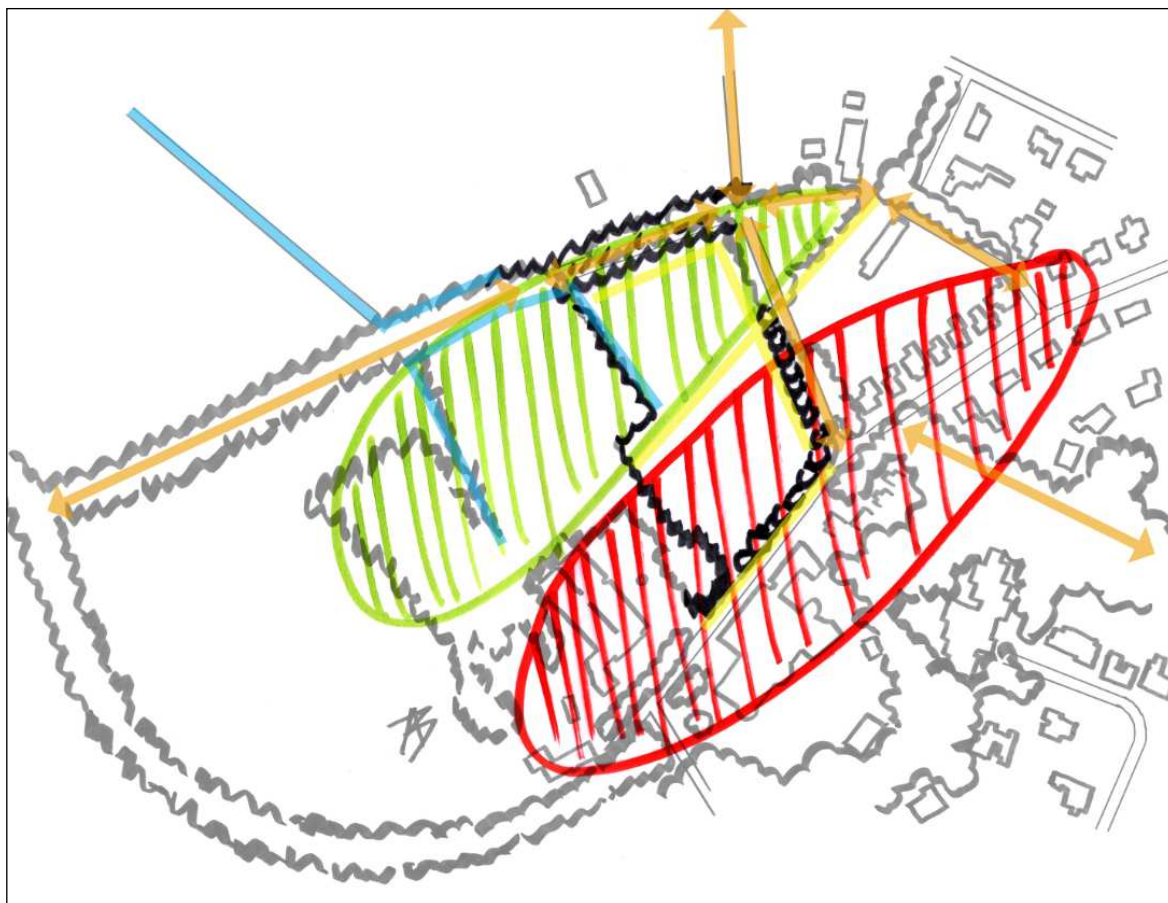
Figuur 13: Beoogde planologische situatie

3.2 Beoogde invulling

De bestaande bebouwing is ongeschikt voor het beoogde gebruik en kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden die behoud rechtvaardigen. Alle opstallen en erfverharding zullen dan ook worden gesloopt. De beoogde transformatie biedt de kans de dorpsrand hier opnieuw vorm te geven. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke en functionele kenmerken. Het oppakken van bestaande lijnen in het landschap, zoals kavelrichtingen en slootpatronen draagt bij

aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden en verbindt de locatie met de omgeving. Met de openstelling van de Slotweg wordt een oude verbinding in ere hersteld. Daarmee worden meerdere ommetjes aan deze zijde van Asten mogelijk gemaakt. De route wordt versterkt door opgaande begeleidende beplanting (laanbomen of bomenrijen).

Binnen een sterk groen kader worden aan de voorzijde woningen toegevoegd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in de rand door de woningen direct aan de Ostaderstraat anders uit te werken voor wat betreft ligging, bouwvolume en woningtype dan de achterliggende woningen. De woningen aan de straat refereren aan boerderijen met een lage kap en een langgerekte vorm parallel aan de straat. De woningen daarachter sluiten aan op de losse bebouwing in de dorpsrand. In navolgende schets is de transformatie schematisch weergegeven.



Figuur 14: Visie op transformatie van de planlocatie van agrarisch naar wonen (Bron: P15 (stads)landschappen)

3.3 Verkaveling en stedenbouwkundige inpassing

De planlocatie vormt een uniek ensemble in een intieme cluster. Niet het gehele terrein zal worden bebouwd, maar de nieuwe bebouwing zal zich concentreren aan de voorzijde; de rest zal landschappelijk worden ingericht. De inbedding van de nieuwe woningen op deze locatie is immers belangrijk. Er worden vijf nieuwe woongebouwen opgericht met daarin twee tweekappers en drie vrijstaande woningen. In totaal worden er dus zeven nieuwe woningen gerealiseerd. In samenhang met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt daarmee een zestal extra woningen toegevoegd.

Aan de voorzijde worden de nieuwe woningen onderdeel van het dorpslint van de Ostaderstraat. Daarvoor zijn twee blokken met telkens twee halfvrijstaande langgevelboerderijen. Tussen de woningen steekt een kort woonstraatje (erfontsluitingsweg) naar achteren, waarachter de drie vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. De drie vrijstaande woningen aan de achterzijde zijn opgevat als een rafelrand aan de rand van een landschapskamer. Deze gebouwen kennen een vrije plaatsing rondom een klein (woon)erf. Vanaf dit (woon)erf worden de woningen ontsloten.

Er is voorzien in zeven kavels met een woonbestemming met centraal tussen de woningen een openbaar erf gebied met ontsluiting en parkeermogelijkheden. De kavels variëren in grootte van 599 m² tot 1.890 m². De vier voorste kavels zijn duidelijk kleiner gehouden (ieder circa 600-700 m²). Dit hangt ook samen met de gekozen doelgroep van de vier halfvrijstaande woningen die hier zullen worden gerealiseerd. Het is de bedoeling deze vier woningen levensloopbestendig te realiseren, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De drie achterliggende woningen zijn groter en nadrukkelijk bedoeld voor gezinnen. Deze kavels zijn ook ruimer (1.535, 1.215 en 1.890 m²). In navolgende figuur is dit aangegeven.



Figuur 15: Begrenzing kavels met oppervlakten (Bron: Landschapsplan, P15 (stads)landschappen)

De mogelijkheid wordt geboden om de bijbehorende bijgebouwen te realiseren tot op de perceelsgrens, om zo te komen tot een logische kavelindeling, zonder ongewenste smalle open ruimtes rondom de bebouwing. De bijgebouwen zijn op de schetsen in onderhavige ruimtelijke onderbouwing indicatief weergegeven.

3.4 Beeldkwaliteit

De twee-onder-een-kap woningen aan het dorplint zijn opgevat als enkellaagse, boerderijachtige volumes met een eenvoudige kap. Dit refereert aan de historische lintbebouwing. Dit kan een zadeldak zijn tussen topgevels, maar het is aantrekkelijker een wolfseind of afgeschild dakvlak toe te passen aan één zijde van het dak om zo een dorps silhouet te creëren. De woningen dienen voorzien te zijn van gevelopeningen van verschillende grootte in de zichtgevels. De zichtgevels dienen asymmetrisch van opzet te zijn. De gevels worden klassiek uitgevoerd in baksteen in een aardetint, met eventueel een geveldeel of uitbouw met houten beplanking. Aan de achterzijde gelden geen beperkingen. Navolgend is een voorbeeld weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit voor wat betreft de langgevelboerderijen, grenzend evenwijdig aan de Ostaderstraat.



Figuur 16: Voorbeeld toe te passen beeldkwaliteit langgevelboerderijen (Bron: Advies Buro Cuppen)

De drie achterste (Ruimte voor Ruimte) woningen zijn gedacht als landelijke woningen in een mogelijke moderne uitstraling. Ook deze woningen kennen in principe een zadeldak. De dakvorm hoeft niet klassiek te worden opgevat. Het toepassen van baksteen, hout, eigentijdse materialen en glas in gevels is rondom toegestaan. Deze woningen mogen ook een hogere goot- en nokhoogte krijgen dan de langgevelboerderijen aan de straatzijde. Formele, symmetrische gebouwen zijn hier niet op hun plaats; de woningen en bijgebouwen dienen als het ware losjes gestrooid te worden achter de woningen in de dorpsrand.

3.5 Landschappelijke inpassing

De bestaande landschappelijke context en ruimtelijke opbouw op en rond de planlocatie vormt het uitgangspunt voor de beoogde herontwikkeling. Waar mogelijk zal bestaande behoudenwaardige beplanting in de nieuwe situatie worden ingepast. Dit geldt dan met name voor de bomen langs de Ostaderstraat en de Slotweg. Zowel aan de Ostaderstraat als aan het te herstellen deel van de Slotweg aan de noordzijde van de locatie zullen lindes worden geplant. De beplanting langs het deel van de verbindingsweg dat de oostelijke grens vormt van de planlocatie is variabel. Er staat hier thans Hollandse linde, Zomereik, Noorse esdoorn, Ruwe berk en Grauwe abeel met een ruderaal ondergroei van voornamelijk Vlier en Braam. Door P15 (stads)landschappen is een boomanalyse uitgevoerd, naar aanleiding waarvan bezien is welke bomen en planten behouden kunnen of moeten worden en aan de hand waarvan een nader landschapsplan is uitgewerkt. Dit landschapsplan is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De landschappelijke inpassing betreft zowel de buitenrand, de achterzijde en de binnenzijde aan de weglus. De woningen worden gesitueerd in omhaagde tuinen. De woningen aan de zuidzijde met de voorgevel naar de Ostaderstraat krijgen zowel aan die zijde als aan de zijde van de insteekweg met lus een haag. Voor de woningen noordelijke daarvan is alleen een haag aan de voorzijde -naar de weglus toe- voorgeschreven als landschappelijke inpassing.

Aan de achterzijde worden deze woningen, voor zover het een buitengrens betreft aan de oost- of westzijde, ingepast middels een struikenrand, die deels op de bestaande wal gelegen zal zijn (indien deze behouden blijft). Alleen aan de achterzijde richting het noordwesten is geen haag voorgeschreven. Aan de voorzijde is een ligusterhaag passend. Op andere plekken kan eveneens voor een ligusterhaag worden gekozen maar een haag van bijvoorbeeld Beuk, Haagbeuk of Hulst is ook mogelijk. De haag dient te worden ingeplant met twee rijen haagplantsoen in verschoven verband (driehoeksverband). Tussen de rijen kan dan -indien gewenst- een laag (gaas)hekwerk worden opgenomen.

Aan de voorzijde is langs de Ostaderstraat een groenstrook opgenomen om wat meer ruimte te scheppen voor de bestaande bomen (Hollandse linde en Zomereik.) De grens van de nieuwe voortuinen is naar achteren geschoven zodat hier ruimte ontstaat voor een grasstrook voor de haag langs de voortuin. Daarmee ontstaat een betere groeiplaats voor de bestaande bomen, die ook beter toekomstbestendig is.

De begrenzing naar de Slotweg aan de oostzijde en het parkeerterrein van de Sterrenwacht aan de westzijde wordt landschappelijk vormgegeven als een gemengde struikenrij. Deels kan hierin bestaande begroeiing worden opgenomen, maar het zal grotendeels nieuwe aanplant betreffen. Geschikte soorten zijn: Hazelaar, Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), Hulst (*Ilex aquifolium*), Hazelaar, Veldesdoorn (*Acer campestre*), Veldiep (*Ulmus minor*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Meidoorn (*Crataegus monogyna*) en Vlier. Aanplant in zigzagverband met een onderlinge afstand van 75 cm.

De bestaande beplanting in de randen zal worden opgeschoond. Daarbij worden hinderlijke struiken (denk aan Braam) en opslag van bomen als Valse acacia en Noordse esdoorn verwijderd. Plaatselijk kan het aantrekkelijk zijn opslag van een toekomstbestendige boom te handhaven en uit te laten groeien.

Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven. Een nadere invulling met deze schets is opgenomen in het landschapsplan van P15 (stads)landschappen en is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 17: Beoogde landschappelijke inpassing na herontwikkeling



Figuur 18: De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen met aan de voorzijde een grasstrook met bomen (G). Aan de zijkanten zijn struikenranden (R) voorzien. De insteekweg wordt begeleid door een rij bloesembomen (B). Rondom de centrale weglus bepalen geschoren hagen (H) het beeld. En de wei aan de achterzijde (W) wordt afgesloten middels een grotendeels herstelde laan (L) langs dit deel van de Slotweg (Bron: P15 (stads)landschappen)

De planlocatie wordt ook functioneel ingepast in de omgeving door het te herstellen deel van de Slotweg aan de noordzijde van het plangebied weer open te stellen voor wandelaars. Zo kan het herstelde pad weer onderdeel worden van verschillende ommetjes.



Figuur 19: Wandelroutes (ommetjes) in de nabijheid van de planlocatie. Groen is de te herstellen wandelroute over de Slotweg (Bron: P15 (stads)landschappen)

Langs dit nieuwe pad blijven de bestaande lindes gehandhaafd. De vele kabels en leidingen in dit deel van de Slotweg maken het onmogelijk om de deels verdwenen beplanting aan de noordzijde te herstellen; er is effectief ruimte voor het bijplanten van 1 boom aan die zijde. Aan de zuidzijde zal op enige afstand van het leidingentracé een nieuwe rij bomen worden aangeplant. Het betreft telkens Hollandse linde in de maat 18/20 of 20/25. Het planten van een grotere maat leidt vaak tot stilstand in groei en daarmee niet tot een snellere vestiging van een volwassen beeld.

Haaks op de Ostaderstraat is een korte rij kleine bomen gedacht. Passend bij het dorpse karakter van deze plek en de gekozen stedenbouwkundige opzet van de projectlocatie wordt voorgesteld hier een rij Sierappels aan te planten: *Malus* 'Evereste' in de maat 12/14 of 14/16. De strook onder de bomen dient te worden ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel (bijvoorbeeld Cruydhoeck M5). Hetzelfde mengsel kan worden gebruikt voor het groenvlak binnen de weglus en in de smalle grasbermen tussen de verharding en de hagen die de tuinen begrenzen. Het is aantrekkelijk op het grasvlak binnen de lus een groep bomen te planten. Daarbij kan gedacht worden aan Rode pavia (*Aesculus pavia*) of Rode esdoorn (*Acer rubrum* 'Scanlon') in de maat 12/14 (Pavia) of 14/16 tot 16/18 (Esdoorn).

3.6 Infrastructuur

3.6.1 Verkeer

Voor wat betreft verkeersaspecten is het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) en de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012) van toepassing. Op grond van dit beleid dient de minimale wegbreedte bij twee richtingen verkeer 4,8 meter te bedragen, ideaal profiel is echter een wegbreedte van 5,8 meter. Wegen moeten toegankelijk zijn voor de vuilniswagen en brandweerwagen. Hiervoor geldt een doorrui mbreedte van 3,5 meter. Doodlopende wegen moeten voorzien zijn van draaicirkels. Deze eisen vloeien voort uit het beleidsstuk 'Blusvoorziening en bereikbaarheid' van Brandweer Nederland. Met de invulling van de planlocatie is hiermee rekening gehouden. Sprake zal zijn van een uitwendige boogstraal van 10 meter.

3.6.2 Parkeren

In de gekozen stedenbouwkundige opzet is ook rekening gehouden met het gemeentelijk parkeerbeleid. Volgens de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2016' valt de planlocatie binnen de 'Rest bebouwde kom'. Voor vrijstaande koopwoningen geldt ter plaatse derhalve een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per wooneenheid en voor halfvrijstaande woningen geldt een norm van 2,2 parkeerplaatsen per wooneenheid. In de normgetallen is telkens 0,3 parkeerplaats voor bezoekers opgenomen. Dit betekent dat er 16 parkeerplaatsen moeten worden voorzien voor de beoogde 7 nieuwe woningen, exclusief eventuele garages.

In het parkeerbeleid is ook voorzien in normgetallen voor parkeren op eigen terrein. Een lange oprit geldt als 1,5 parkeerplaats terwijl een garage met oprit geldt als 1,2 parkeerplaats. Een brede oprit van minimaal 5 meter breed met 2 opstelplaatsen geldt als 1,7 parkeerplaatsen. De kavels van de drie vrijstaande woningen zijn zodanig groot dat hier gemakkelijk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, los van een eventuele stallingsplaats in een garage. Voor 3 van de 4 halfvrijstaande woningen is het mogelijk een dergelijke parkeervoorziening te realiseren aan de insteekweg met lus. Voor de vierde halfvrijstaande woning is een dergelijke brede oprit voorzien aan de Ostaderstraat. Dit betekent dat er conform de rekenmethodiek in totaal 11,9 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorzien. Bovenop deze 12 parkeerplaatsen zijn nog 4 parkeerplaatsen nodig om tot het totaal van 16 parkeerplaatsen te komen. Daarom is ook nog voorzien in 4 langsparkeravakken. Op de inrichtingsschets zijn de parkeervoorzieningen indicatief ingetekend. Op navolgende figuur zijn deze aangeduid met de rode pijlen.



Figuur 20: Parkeervoorzieningen binnen planlocatie

De benodigde parkeerruimte is aldus zonder veel problemen gerealiseerd binnen het definitieve inrichtingsplan.

De woningen worden ontsloten vanaf de Ostaderstraat middels een insteekweg met weglus. De weg zal worden uitgevoerd in klinkerverharding in een kleur, maat en type passend bij de omgeving. Hetzelfde geldt voor de inritten op openbaar terrein. De langsparkeervakken worden bij voorkeur verhard met grasbetonstenen.

3.6.3 Kabels en leidingen

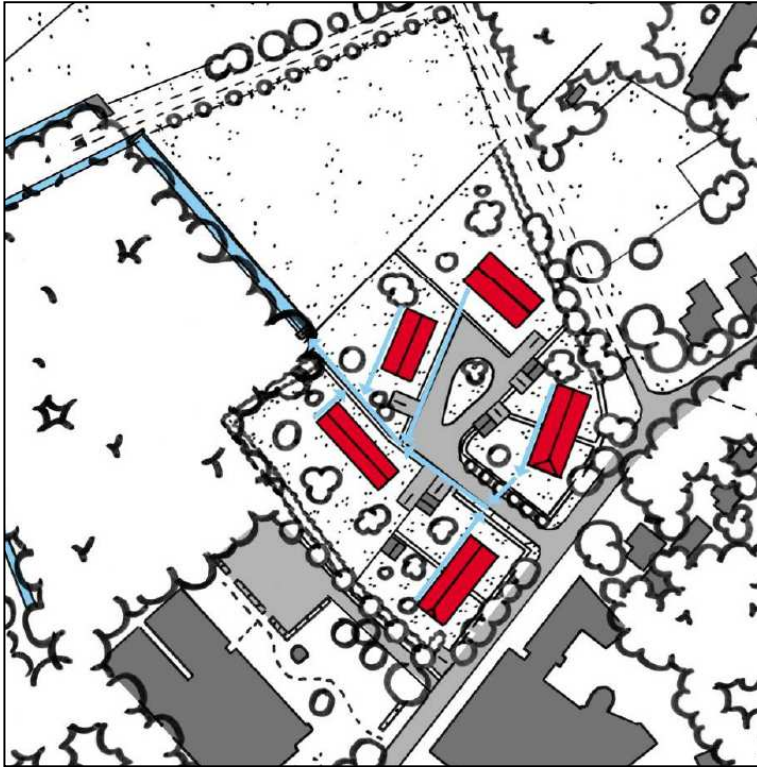
De ondergrondse infrastructuur zal worden aangesloten op de bestaande voorzieningen in de omgeving. Voor de drie Ruimte voor Ruimte woningen wordt een leidingtracé gereserveerd vanuit de Ostaderstraat onder de langsparkeervakken en zoveel mogelijk in de berm richting het achterland binnen de bestemming 'Verkeer', van waaruit afgetakt zal worden naar de woningen. De exacte aansluiting en situering van de ondergrondse infrastructuur wordt kortgesloten met de gemeente Asten.

3.7 Duurzaam waterbeheer

In de gekozen opzet is ook voorgesorteerd op duurzaamheidsaspecten. De locatie watert reeds af in noordelijke richting via de diepe sloot op de grens met het aanliggende wandelbosje achter de sterrenwacht.

Ter plaatse van de bestaande sloot kan 227 m² aan nieuwe waterberging gerealiseerd worden in de vorm van een opgestuwde sloot met vast peilschot en een instroomput. Om de benodigde

waterberging te realiseren dient een schijf van bijna 65 cm water mogelijk zijn in het nieuwe profiel van de bergingssloot. Met een wakingshoogte van 50 cm dient de nieuwe bodemdiepte aldus 1,15 m te bedragen. De bestaande sloot zal verondiept worden. Bijkomend voordeel is dat de sterk afwaterende werking van de huidige diepe sloot daarmee wordt opgeheven. Op navolgende figuur is een overzicht weergegeven van de beoogde detailafwatering vanuit de beoogde woningen.



Figuur 21: Overzicht van de beoogde detailafwatering (Bron: P15 (stads)landschappen)

4. TOETS AAN BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavige ontwikkeling heeft door omvang en de aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen in de toelichting bij het plan. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. De nieuwe ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Beoogd wordt ter plaatse van de planlocatie zeven nieuwe woningen op te richten, daar waar in de huidige situatie sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Effectief wordt dan ook een zestal woningen toegevoegd, waarvan drie op grond van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. In de Handreiking van de Ladder voor duurzame verstedelijking is tevens opgenomen dat voor Ruimte voor Ruimte woningen toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk wordt geacht, omdat er aan de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen reeds sloop van bebouwing vooraf is gegaan. Toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de Ladder is met onderhavige ontwikkeling niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening, thans nog de Interim omgevingsverordening.

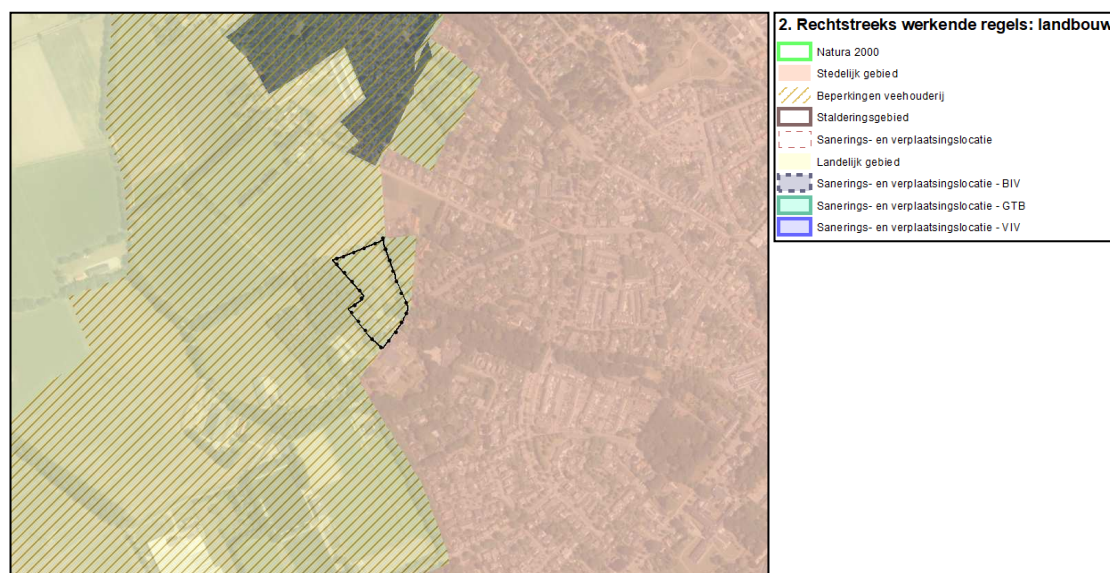
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

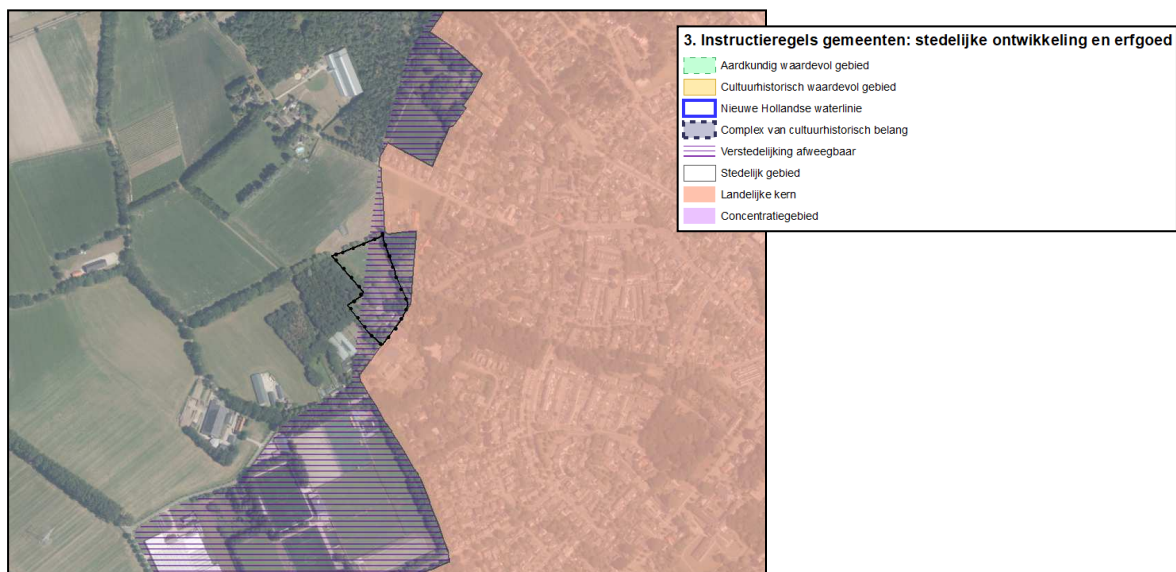
4.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt nader ingegaan op de ligging van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening. De planlocatie is hierbij omkaderd met zwarte bolletjeslijn.



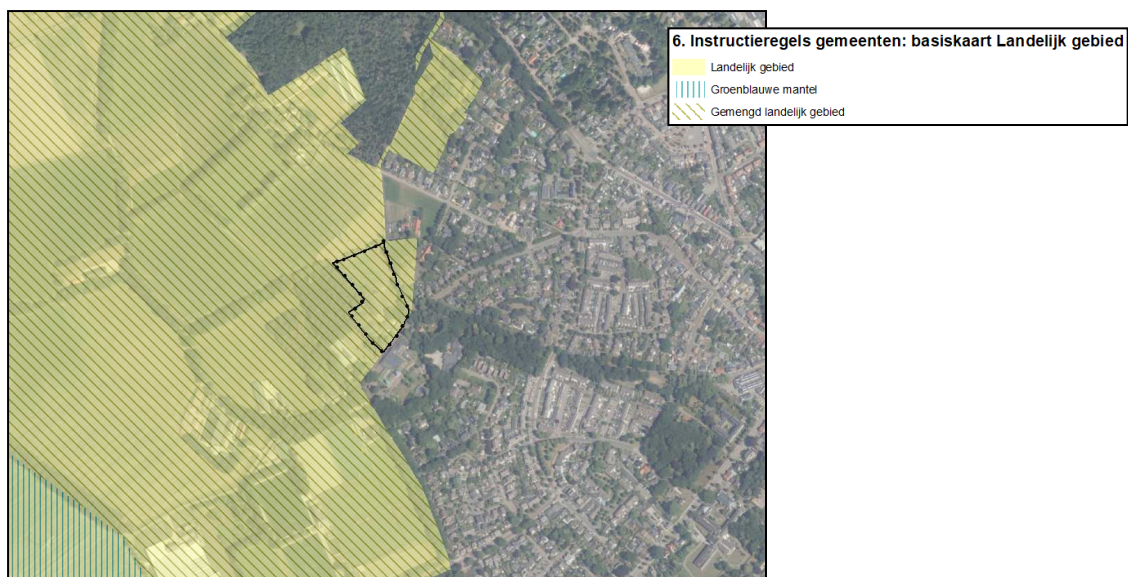
Figuur 22: Aanduiding planlocatie op themakaart 2: landbouw

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en kent tevens de aanduidingen 'Verbod uitbreiding veehouderij', 'Bescherming Natura 2000' en 'Stalderingsgebied' (op bovenstaande kaart niet inzichtelijk vanwege de omvang van dit gebied). In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening zijn rechtstreeks werkende regels opgenomen voor onder andere het verbod op uitbreiding van veehouderijen en regels voor de bescherming van de Natura 2000-gebieden. De beoogde herontwikkeling ziet niet op de veehouderij, anders dan de sanering, en heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Verderop in de Interim omgevingsverordening komt de ligging van de planlocatie binnen het Landelijk gebied nader aan de orde.



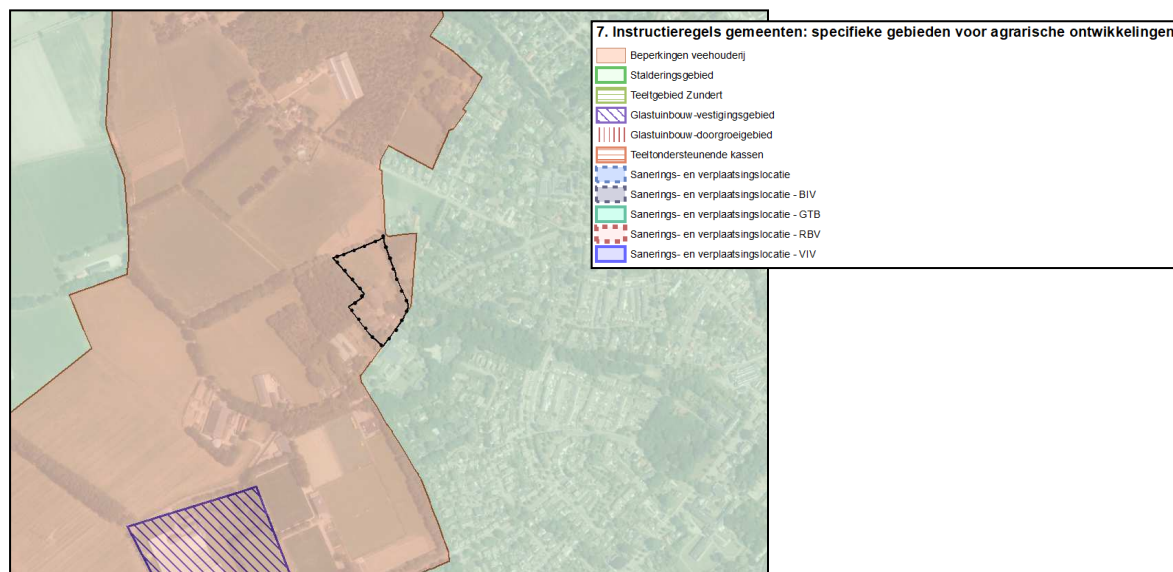
Figuur 23: Aanduiding planlocatie op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

De planlocatie is grotendeels aangewezen als gelegen binnen de aanduiding 'Verstedelijk afweegbaar'. Daar waar deze aanduiding niet is gelegen, wordt als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen woningbouw beoogd. De regels voor woningbouw binnen Verstedelijking afweegbaar worden verderop in deze subparagraaf nader toegelicht.



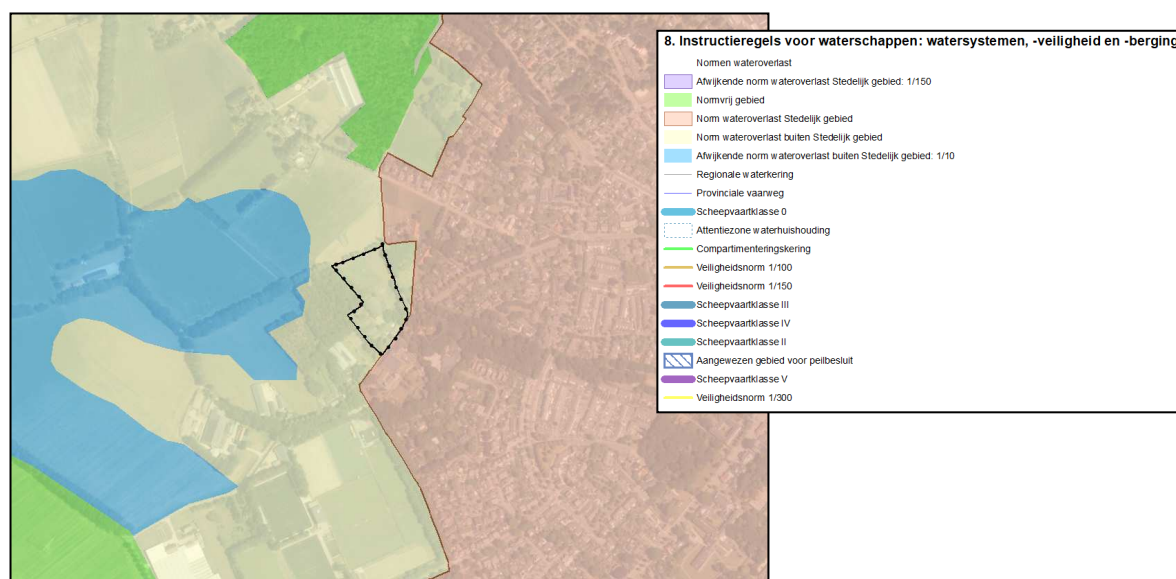
Figuur 24: Aanduiding planlocatie op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

De planlocatie is ook op themakaart 6 aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels worden gesteld voor woningbouw binnen het landelijk gebied. Verderop in onderhavige subparagraaf wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 25: Aanwijzing planlocatie op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening de aanduidingen 'Stalderingsgebied' (op bovenstaande kaart niet inzichtelijk) en 'Beperkingen veehouderij'.



Figuur 26: Aanduiding planlocatie op themakaart 8: watersystemen, -veiligheid en -berging

De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Nadere regels worden gesteld aan de betreffende waterschappen.

4.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen

bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie getransformeerd naar een woningbouwlocatie. Gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, evenals de voormalige agrarische bedrijfswoning en sleufsilo's. In samenhang daarmee wordt een zevental nieuwe woningen gerealiseerd, waarmee feitelijk een zestal extra woningen wordt toegevoegd, waarvan drie op basis van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling en drie binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden aangekocht. Door sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief bedrijfswoning en bijbehorende erfverharding, en het hergebruik van een bestaand bouwperceel, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9. Aan de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen is namelijk reeds een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voorafgegaan.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt tevens een drietal extra woningen toegevoegd uit het reguliere woningbouwcontingent. De realisatie van deze woningen gaat gepaard met een bijdrage in het gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering buitengebied ter hoogte van € 2,-/m² uitgeefbare grond. Over deze bijdrage zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Asten. Daarbij wordt de planlocatie landschappelijk goed ingepast, waarbij aansluiting is gezocht bij het bestaande landschap. De landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 3.5. Door de sloop van alle ontsierende bebouwing en erfverharding en de beoogde landschappelijke inpassing, zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.2.2.5 Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening wordt gesteld dat de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen enkel kan plaatsvinden binnen 'Stedelijk gebied'. Artikel 3.43 stelt dat in afwijking hiervan tevens binnen 'Verstedelijking afweegbaar' kan worden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. Binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

De planlocatie is gelegen binnen 'Verstedelijking afweegbaar'. De beoogde vier nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd in de vorm van levensloopbestendige woningen, waarmee wordt voorzien in een behoefte binnen de gemeente. Met de situering van deze woningen aan de weg, wordt de ligging ruimtelijk gezien al meer gezien als gelegen binnen de bebouwde kom dan het buitengebied. Binnen het stedelijk gebied worden geen mogelijkheden geboden voor een zodanig kwalitatief hoogwaardig woningbouwplan, waarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt geleverd binnen een bebouwingsconcentratie. Voldaan wordt ook aan de in artikel 3.78 gestelde voorwaarden voor kwaliteitsverbetering binnen de bebouwingsconcentratie.

4.2.2.6 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. Een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitgesloten. De beoogde herontwikkeling ziet juist op de sanering van de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels voor 'Beperkingen veehouderij'.

4.2.2.7 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

4.2.2.8 Artikel 3.78 Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Het eerste lid van artikel 3.78 stelt dat een bestemmingsplan van toepassing op 'Verstedelijking afweegbaar' kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

- a. De woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;

- b. Er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. De nieuwvestiging:
 - 1. Bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;
 - 2. Gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;
 - 3. Is gezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

In lid 2 wordt gesteld dat er sprake dient te zijn van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte zoals bedoeld in artikel 3.80.

De planlocatie is aangewezen als gelegen binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar', binnen de bebouwingsconcentratie 'Ostade'. Voorzien wordt in zeven nieuwe woningen, waarvan drie Ruimte voor Ruimte woningen en vier reguliere woningen in de vorm van twee-onder-een-kap woningen in langgevelboerderijvorm. Ter plaatse is reeds sprake van een (voormalige agrarische bedrijfs) woning, waarmee effectief wordt voorzien in zes extra woningen, waarvan drie reguliere. Met deze drie woningen wordt geen aanzet gedaan voor een stedelijke ontwikkeling. De woningen worden landschappelijk goed ingepast in het gebied en de ontwikkeling zal gepaard gaan met een fysieke tegenprestatie ter plaatse en elders binnen de gemeente Asten. Een financiële bijdrage wordt geleverd aan de gemeente Asten, waarmee, mogelijk elders, binnen de gemeente zal worden geïnvesteerd in het landschap. Verder wordt de planlocatie landschappelijk goed ingepast en zal ter plaatse sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering middels de sloop van ontsierende bebouwing en erfverharding.

4.2.2.9 Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het 'Landelijk gebied' enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking van artikel 3.68, stelt artikel 3.80 dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het 'Landelijk gebied'. Ter plaatse van de planlocatie wordt voorzien in drie Ruimte voor Ruimte woningen binnen de bebouwingsconcentratie 'Ostade'. Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot de planlocatie Ostaderstraat 26 te Asten.

1. **Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:**
 - a. **sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;**
Door aankoop van drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Per Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt gehaald.
 - b. **de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;**

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Ostade'. Deze bebouwingsconcentratie is vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie. De gemeente Asten heeft sinds de vaststelling van deze structuurvisie de beoogde ontwikkelrichting ter plaatse herzien. In paragraaf 4.3.2 wordt de beoogde ontwikkelrichting nader beschreven. Hieruit blijkt dat de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden gesitueerd op een planologisch aanvaardbare locatie binnen de bebouwingsconcentratie. De stedenbouwkundige inpassing binnen het gebied is nader toegelicht in paragraaf 3.2 en 3.3.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijk goed ingepast, passend in de omgeving. De beoogde landschappelijke inpassing van de planlocatie is nader beschreven in paragraaf 3.5.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.

De planlocatie is aangewezen als gelegen binnen Verstedelijking afweegbaar. Niettemin vindt met de realisatie van slechts drie Ruimte voor Ruimte woningen geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats.

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;

- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;**
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.**

Door aankoop van drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Door aankoop van drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

- 4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Deze omvang is nog niet behaald.

Bij de aankoop van de bouwtitels Ruimte voor Ruimte zal voldaan worden aan de voorwaarden Ruimte voor Ruimte zoals gesteld in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening.

4.2.2.10 Hoofdstuk 4 Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan. De regels die worden gesteld binnen hoofdstuk 4 hebben geen rechtstreeks effect op de beoogde herontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 De Avance, toekomstvisie Asten

Op 2 februari 2006 heeft de gemeenteraad van Asten de structuurvisie 'De Avance' vastgesteld. Deze visie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van Asten tot het jaar 2030 weer. De structuurvisie is zowel een richtinggevend kader als een toetsingskader waarin gewenste en ongewenste ontwikkelingen in de toekomst zijn beschreven. De ruimtelijke vertaling is weergegeven op twee kaartbeelden: een structuurkaart met de bestaande kwaliteiten van de gemeente en de strategiekaart waarin keuzes en ontwikkelingen voor de toekomst zichtbaar zijn gemaakt. Beide kaartbeelden zijn gecombineerd tot een Ruimtelijk Model, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende decennia zijn weergegeven.

De planlocatie is in de structuurvisie aangewezen als gelegen binnen een 'half open landschap' dat 'aandacht voor landschapsonwikkeling' behoeft. Tevens is de locatie aangewezen als

'afweegbaar gebied uitbreiding wonen'. In de visie is hierover het navolgende aangegeven: *"De westelijke uitbreiding in Ostade wordt eventueel als afweegbaar gebied voor verstedelijking beschouwd. Hierbij kan gedacht worden aan bebouwing in lage dichtheden. De landschappelijke inpassing, de cultuurhistorische waarden van het gebied en waterberging vormen de belangrijkste uitgangspunten bij de inrichting van dit gebied."* In de gemeentelijke toekomstvisie is aangegeven dat zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering, herbestemming en intensivering voor uitbreiding gaat. De Avance beschrijft een woningbehoefte van 726 woningen voor de periode 2006-2021. Dit is later bijgesteld in de Woonvisie en de Woningbouwmonitor.

De beoogde ontwikkeling past met de toevoeging van zes extra woningen waarbij vier aan de doorgaande weg en drie ruime kavels met een lage dichtheid op het 'achtererf' binnen het beleid zoals weergegeven in de toekomstvisie van de gemeente Asten 'De Avance'. Sprake zal zijn van herstructurering van de planlocatie. In samenhang wordt het landschap ontwikkeld en worden cultuurhistorisch belangrijke landschapslijnen versterkt.

4.3.2 Structuurvisie bebouwingsconcentraties

Op 14 december 2010 heeft de gemeente Asten de 'Structuurvisie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het bereiken van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Deze structuurvisie koppelt de realisatie van landschappelijke kwaliteit aan 'rode' ontwikkelingen en vormt zo het instrument voor het bereiken van de doelstelling. De planlocatie is in de structuurvisie aangewezen als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Ostade'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld van de bebouwingsconcentratie 'Ostade', met de planlocatie in het middel van de figuur weergegeven.



Figuur 27: Uitsnede kaartbeeld Visie bebouwingsconcentraties, bebouwingsconcentratie 'Ostade'

De bebouwingsconcentratie 'Ostade' ligt aan de westkant van Asten, tegen de kom. De concentratie bestaat uit de Weivelden, Ostaderstraat, Slotweg en Keizersdijk. Rond de

bebouwingsconcentratie liggen er grote contrasten. Aan de oostzijde ligt de kern en aan de zuidzijde liggen de sportvelden. Het open agrarische landschap bevindt zich aan de overige twee zijden. Het landschap bestaat uit grote landschapskamers, die omzoomd worden door houtsingels en bomen. De concentratie zelf is een kleine landschapskamer tegen de kern van Asten aan. De grootschalige agrarische bedrijvigheid tegen de kern van Asten kan als knelpunt ervaren worden in het kader van geur- en geluidhinder voor de aanliggende woonwijken.

Verdichting van de cluster is in principe niet toegestaan. Functieverandering dient volgens de structuurvisie gepaard te gaan met aanmerkelijke ontstening van de cluster en nieuwbouw is alleen toegestaan onder strikte voorwaarden. Eén van die voorwaarden is dat het zicht op het omliggende landschap niet nadelig wordt beïnvloed. Verder is landschappelijk inpassen van een bouwvlak een vereiste. De functionele mogelijkheden voor hergebruik of functieverandering van de cluster richten zich op wonen in lage dichtheid en extensief en routegebonden horeca. Ook onder andere het completeren van groenstructuren en landschappelijke elementen, het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken, het behoud van de relatie met landschap en open ruimtes en het terugbrengen van de bebouwingsoppervlakte van de stallen zijn doelstellingen binnen de bebouwingsconcentratie 'Ostade'.

Met de beoogde herontwikkeling komt het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de planlocatie te vervallen. Ontsierende bebouwing wordt gesloopt. Voor wat betreft de ontwikkelrichting wordt met de beoogde herontwikkeling echter niet aangesloten op de in de gemeentelijke Structuurvisie bebouwingsconcentraties aangegeven doelstellingen. Inmiddels is deze structuurvisie echter gedateerd en heeft de gemeente Asten een andere ontwikkelrichting voor ogen voor de bebouwingsconcentratie ter plaatse.

Transformatie van de planlocatie is een gewenste en passende ontwikkeling aan de rand van het dorp. In Figuur 14: Visie op transformatie van de planlocatie van agrarisch naar wonen (Bron: P15 (stads)landschappen) is de visie op de transformatie van de planlocatie in beeld gebracht. Beoogd wordt de dorpsrand opnieuw vorm te geven, waarbij aangesloten dient te worden op de bestaande ruimtelijke en functionele kenmerken. Ingezet wordt op differentiatie, waarbij het landelijk karakter van het buitengebied wordt samengevoegd met het gevoel van de dorpsrand. Door het oppakken van bestaande lijnen in het landschap, zoals kavelinrichtingen of slotenpatronen, wordt de locatie verbonden met de omgeving. Dit 'verbinden' kan ook letterlijk zijn: kansen liggen in de toegankelijkheid door middel van het weer herstellen van het afgesloten deel van de Slotlaan. Daarmee worden meerdere 'ommetjes' aan deze zijde van Asten mogelijk gemaakt. Deze routes kunnen versterkt worden door opgaande begeleidende beplanting zoals laanbomen of bomenrijen.

Belangrijk is de planlocatie stevig in de context in te bedden door de omzoming waar nodig te versterken door het toevoegen van nieuwe beplanting. De bestaande bebouwing is ongeschikt voor hergebruik en dient dan ook te worden gesloopt. De opstallen kennen ook geen bijzondere historische waarden die behoud kan rechtvaardigen.

De beoogde ontwikkelrichting ter plaatse is door de gemeente Asten tevens beschreven in het ontwerp Omgevingsvisie Asten. Deze visie wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.5.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de circa 1.450 m² aan stallen gesloopt met tevens een forse oppervlakte aan erfverharding en twee sleufsilo's en maakt tevens de voormalige

agrarische bedrijfswoning, zonder cultuurhistorische waarden, plaats voor een zevental nieuwe woningen. Deze woningen worden landschappelijk ingepast, waarbij nadrukkelijk aandacht is besteed aan de landschapskamers en waarbij aansluiting is gezocht bij de groenstructuren en landschapselementen van de bebouwingsconcentratie. Herontwikkeling van de planlocatie biedt de mogelijkheid de structuur en belevingswaarde plaatselijk te versterken. De gevolgde ruimtelijke strategie zet in op het versterken van het eigen karakter van het gebied en het verbinden van al bestaande elementen binnen het totaalensemble middels groenstructuren en landschappelijke elementen.

Met de beoogde transformatie van de planlocatie Ostaderstraat 26 te Asten wordt een kwaliteitsslag behaald binnen de bebouwingsconcentratie 'Ostade'.

4.3.3 Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024

De gemeente Asten heeft op 8 november 2016 de 'Woonvisie gemeente Asten 2015 tot en met 2024' vastgesteld. Bij vaststelling van deze woonvisie zijn de regionale woningbouwafspraken in acht genomen. Deze afspraken zijn gebaseerd op de provinciale prognosegegevens en zijn vastgesteld in het RRO, waarin de gemeenten zijn vertegenwoordigd.

De gemeente Asten richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de woonbehoeften van de Astense bevolking, zowel kwantitatief (voldoende woningen) als kwalitatief (juiste woningen). Dit uitgangspunt geldt niet alleen voor de gemeente Asten als geheel maar ook voor de drie afzonderlijke kernen binnen de gemeente: Asten, Heusden en Ommel. De toevoeging van de woningen vindt primair plaats binnen bestaand stedelijk gebied, de wettelijke verplichting op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking, met voorrang voor: locaties nabij voorzieningen, herstructureringslocaties. Ook wordt eerst leegstaand of leegkomend vastgoed benut. Dit valt onder het principe van zuinig ruimtegebruik.

In de Woonvisie van de gemeente Asten is een kwantitatieve taakstelling voor de gemeente Asten opgenomen voor de bouw van 910 woningen in de eerste 10 jaar. Hiervan ligt taakstelling voor Asten van 75% van dit aantal woningen, zijnde 683 woningen. In de woningbouwmonitor is aangegeven dat er voor Asten reeds 470 woningen zijn gepland, waarmee er dan ook nog een woningbouwopgave ligt van 213 woningen. De toevoeging van drie extra woningen binnen de planlocatie, past daarmee binnen de kwantitatieve taakstelling van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Als kwalitatieve taakstelling voor de gemeente Asten als geheel is opgenomen dat het aantal starters-, gezins- en seniorenwoningen respectievelijk 20%, 30% en 50% dient te bedragen. Beoogd wordt vier levensloopbestendige twee-onder-een-kap woningen te realiseren aan de Ostaderstraat, waarmee nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve taakstelling van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen vallen buiten het gemeentelijk contingent.

4.3.4 Toekomstagenda Asten 2030

De gemeenteraad van Asten heeft Toekomstagenda Asten 2030 vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2017. Het doel van deze toekomstagenda is de manier van besturen binnen de gemeente Asten aan te laten sluiten bij de veranderende omstandigheden en bij de behoefte van de inwoners van de gemeente Asten. Centraal in de toekomstagenda zijn vier opgaven:

- Transformatie van het buitengebied;
- Vitale kernen
- Centrumontwikkeling
- Klimaatbestendig en energieneutraal Asten.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie past in de opgave om te komen tot vitale kernen. De gemeente Asten is een aantrekkelijke woongemeente. Hiertoe voert de gemeente Asten een flexibel woonbeleid. Het beleid is flexibel en gericht op de lokale woonbehoeften. Gelet op de vergrijzing beoogt de gemeente Asten combinaties met zorg te realiseren, zodat mensen met een beperking zo veel mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Verder beoogt de gemeente Asten de aantrekkingskracht voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, dichtbij stedelijke voorzieningen en werk te versterken.

Het initiatief sluit aan bij deze toekomstagenda. De vier levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor ouderen al of niet met een zorgbehoefte. De locatie is tevens passend voor de vraag naar rustig, landelijk woning maar tevens nog dichtbij alle voorzieningen van het dorp.

4.3.5 Ontwerp Omgevingsvisie Asten

De gemeente Asten is voornemens om een Omgevingsvisie vast te stellen. Het ontwerp van de omgevingsvisie heeft thans ter inzage gelegen. In de visie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid rondom de fysieke leefomgeving. De gemeente streeft ernaar om haar beleid op dit gebied te vereenvoudigen (helderheid over de essenties van beleid, terugdringen van het aantal beleidsnota's). In de omgevingsvisie is de gemeente ingedeeld in verschillende deelgebieden, waarbij per deelgebied de kernkwaliteiten zijn aangegeven, maar ook de mogelijke punten van versterking.

De planlocatie is in de Ontwerp Omgevingsvisie aangewezen als gelegen binnen 'Dynamische dorpen'. De gemeentelijke ambitie is dat het welbevinden van haar inwoners boven het gemiddelde van de landelijke Peelgemeenten scoort. Om dat te bereiken werkt de gemeente aan een aantrekkelijke omgeving die uitnodigt om te vertoeven en actief te bewegen. Meer groen en blauw is gunstig in tijden van hitte, zorgt voor natuurlijke opname van overvloedig regenwater, en groen en blauw werkt positief op het welzijn, zowel direct om in te vertoeven als indirect omdat het aangenaam is om buiten te gaan bewegen en ontmoeten. Eén van de doelstellingen voor de 'Dynamische dorpen' is het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen en woonomgevingen voor alle doelgroepen.

De gemeente Asten sorteert met de Ontwerp Omgevingsvisie al voor op een mogelijke uitbreiding van het stedelijk gebied ter plaatse van de planlocatie. Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld op het welbevinden van de inwoners, door onder andere het toevoegen van blauw en

groen; ingespeeld wordt op de ommetjes in de buurt. De beoogde herontwikkeling past met herbestemming van voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woningbouwontwikkeling voor verschillende doelgroepen binnen de ontwikkelingsmogelijkheden van de 'Dynamische dorpen'.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Door M&A Bodem & Advies BV is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

"Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aangenomen, gezien het feit dat geen locatiespecifieke verontreinigingen zijn geconstateerd. De hypothese "diffuus belaste locatie met heterogeen verdeelde verontreinigingen op schaal van de monsterneming" kan worden aangenomen gezien het feit dat er asbest in de bodem is aangetroffen.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Voor de sterke verontreiniging met koper in het grondwater, is formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk. Omdat de verhogingen alleen stroomopwaarts wordt aangetroffen, is een nader onderzoek hier niet noodzakelijk. De verhogingen worden veroorzaakt door de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

De lichte verhogingen met minerale olie en PCB's in een gedeelte van de bovengrond zijn mogelijk gerelateerd aan het gebruik van agrarische voertuigen op de parkeerplaats en het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de locatie. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

In verband met het onderzoek asbest in de bodem zijn per zijde van een dak een aantal gaten van 30x30 cm gemaakt tot 0,2 m-mv. Van de gaten zijn in totaal 4 mengmonsters samengesteld en deze zijn geanalyseerd op asbest. Uit de resultaten van de analyse blijkt dat de concentratie asbest in mengmonster M1 en M3 hoger is dan de toetsingswaarde voor nader onderzoek van 50 mg/kg ds. Voor M3 wordt zelfs een sterke verontreiniging met asbestvezels aangetroffen. Voor beide dakhelften is daarom een nader onderzoek noodzakelijk. Verder wordt in M1 t/m M3 in de fractie kleiner dan 500 :m losse asbestvezels aangetroffen.

Op 14 april 2020 zijn bij M1 t/m M3 op 2 meter afstand van de gebouwen nieuwe gaten gemaakt tot 0,2 m-mv. Hiervan zijn monsters samengesteld en deze zijn geanalyseerd op asbest. Ook zijn bij M1 en M3 de ondergrond bemonsterd en ook deze (meng)monsters zijn geanalyseerd op asbest. In alle monsters wordt ten hoogste

een gehalte van 8 mg/kg ds asbest geconstateerd en er worden geen losse vezels waargenomen. Uit de SEM-analyse van de fijne fractie van M1 t/m M3 volgt dat er geen losse vezels zijn aangetroffen.

Dit betekent dat bij de daken een strook van ongeveer 1,5 meter als asbesthoudend te worden verwijderd. Hiervoor dient een BUS-melding te worden ingediend.

Geconcludeerd wordt dat er belemmeringen zijn geconstateerd m.b.t. asbest in de bodem in verband met de bestemmingswijziging naar wonen. Er is een nader onderzoek uitgevoerd bij M1 t/m M3 en hierbij is geconstateerd dat de asbest in de bovenlaag beperkt blijft in een strook van 1,5 meter langs de gebouwen. Deze kan worden gesaneerd middels een BUS-melding."

Het uitgevoerde onderzoek (Verkenkend en nader Bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 Ostaderstraat 26/26a, Asten, M&A Bodem & Asbest BV, rapportnummer 220-AOs26-vo-voa-v3, d.d. 25 juni 2021) is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Met de beoogde sloop en daar bij behorende asbestsanering worden de conclusies en aanbevelingen uit het uitgevoerde onderzoek meegenomen, waarmee het asbest op een verantwoorde wijze zal worden verwijderd.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. De planlocatie valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas.

5.2.2 Relevant beleid

5.2.2.1 Keur 2021

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van de planlocatie is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2021' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De planlocatie is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

5.2.2.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.2.2.3 GRP gemeente Asten 2021-2025

De gemeenteraad van de gemeente Asten heeft op 8 december 2020 het 'Gemeentelijk Rioleringsplan gemeente Asten 2021-2025' (GRP) vastgesteld. Dit plan bevat zowel het riolerings- als het waterbeleid omdat dit niet los van elkaar kan worden gezien. De gemeente geeft in dit plan aandacht aan 9 speerpunten:

1. Duurzame waterketen
2. Klimaatbestendige waterketen
3. Grondwaterhuishouding in balans
4. Een klimaatbestendig watersysteem
5. Schoon en gezond water
6. Water als ordenend principe
7. Beleefbaar water
8. Verder professionaliseren waterketen
9. Samen werken aan water

Om de strategie bij speerpunt 2 te concretiseren is een handreiking hemelwaterbeleid opgesteld. De handreiking geeft duidelijkheid over te hanteren normen ten aanzien van waterberging. In de handreiking zijn 5 categorieën opgenomen:

1. Bestaand (ongewijzigd): Geen extra waterberging wordt vereist.

2. Drukriool buitengebied: Hier geldt een algeheel verbod om hemelwater af te voeren op de drukriolering. Afgedwongen kan worden dat regenwater niet op de drukriolering mag worden geloosd.
3. Nieuwbouw (uitbreiding, inbreiding en bijgebouwen > 40 m², herbouw, aanbouw van 90 m² of meer: Er dient te worden voorzien in een gescheiden afvoer / verwerking van schoon hemelwater en afvalwater. Voor nieuwbouw vereist de gemeente een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² verhard oppervlak. Ook bij herbouw dient eveneens een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein met een minimum van 0,5 m³.
4. Verbouw, aanbouw (tot 90 m²), vrijstaande bijgebouwen (tot 40 m²) bij bestaande gebouwen en woonunits op bouwlocaties: Flexibiliteit wordt gegeven om ruimte voor wateropvang te creëren. De gemeente stimuleert initiatieven van particulieren, bedrijven en instellingen voor duurzame omgang met water.
5. Aanleg van bescheiden riolering: Bio rioolverzwaring of rioolvervanging legt de gemeente een separaat hemelwaterriool aan of wordt het hemelwater ter plaatse geborgen en geïnfiltreerd of geloosd op oppervlaktewater.

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie ziet toe op nieuwbouw van zeven woningen, in samenhang met de sanering van de voormalige veehouderij ter plaatse. Voorzien dient dan ook te worden in een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² verhard oppervlak op eigen terrein met een minimum van 0,5 m³.

5.2.3 Waterafvoer na herontwikkeling

In de huidige situatie is 1.763 m² bebouwing aanwezig plus ongeveer evenveel terreinverharding. De huidige bebouwing en terreinverharding worden geheel verwijderd. In de nieuwe situatie is voorzien in 1.360 m² nieuwe bebouwing en 1.000 m² aan verhard oppervlak. Er zal in de nieuwe situatie minder verhard oppervlak zijn dan in de huidige situatie. De hemelwaterafvoer van de nieuwbouw zal worden afgekoppeld. Dit betekent dat er extra waterberging nodig zal zijn. Er is immers in de bestaande situatie geen sprake van afkoppeling, maar van aansluiting op het riool van zowel het vuile water als hemelwater.

Aan de zijkant van de projectlocatie -langs de Slotweg- is reeds een weggreppel aanwezig welke deels op en deels tegen de kavelgrens is gelegen. De gemeente Asten ziet het als ongewenst deze bestaande weggreppel met meer hemelwater te belasten. Aan de achterzijde, tegen het gemeentebosje, loopt nu een erg diepe sloot, thans nog aangemerkt als A-watergang. Deze is niet meer nodig voor de hoofdafwatering en zou dus ingezet kunnen worden in de realisatie van een duurzamer watersysteem. Deze watergang wordt via de formele weg afgewaardeerd naar een C-watergang.

Ten behoeve van het klimaatneutraal aanleggen van nieuwe bebouwing wordt 60 mm waterberging voor het nieuwe verharde oppervlak gevraagd. Dat betekent 60 liter waterberging per vierkante meter verhard oppervlak, ofwel 600 m³ per hectare. Op basis van de berekende 2.400 m² verhard oppervlak is dus 144 m³ waterberging nodig. Ter plaatse van de bestaande sloot kan 227 m² aan nieuwe waterberging gerealiseerd worden in de vorm van een opgestuwde sloot met vast peilschot en een instroomput. Om de benodigde waterberging te realiseren dient een schijf van

bijna 65 cm water mogelijk zijn in het nieuwe profiel van de bergingssloot. Met een wakingshoogte van 50 cm dient de nieuwe bodemdiepte aldus 1,15 m te bedragen. De bestaande sloot zal verondiept worden. Hiermee wordt dan ook rekening gehouden met de grondwaterstand ter plaatse (de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand bedraagt 80-100 centimeter beneden maaiveld). Bijkomend voordeel is dat de sterk afwaterende werking van de huidige diepe sloot daarmee wordt opgeheven. Op Figuur 21: Overzicht van de beoogde detailafwatering (Bron: P15 (stads)landschappen) is de beoogde detailafwatering in beeld gebracht.

5.2.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.5 Afvalwater

De beoogde woningen worden aangesloten op de bestaande riolering onder de Ostaderstraat. Afspraken over de riolering worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Asten.

Achter op het perceel is tevens sprake van een rioolleiding in de bodem. Met de landschappelijke inpassing van de planlocatie is rekening gehouden met de ligging van de rioolleiding achter op het perceel.

5.3 Cultuurhistorie

De planlocatie ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

De Ostaderstraat betreft volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een Lijn van redelijk hoge waarde. Het betreft een historisch lint welke reeds op historische geografische kaarten zichtbaar is. In paragraaf 2.1.2 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de cultuurhistorie van de planlocatie.

Binnen de planlocatie is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Met de sloop van de stallen en de boerderij gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren. Er is ook geen sprake van waardevolle houtopstanden waarmee rekening gehouden dient te worden. De beoogde

herontwikkeling doet evenmin afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de regio dan wel de cultuurhistorische geografische lijn. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden in de omgeving van de planlocatie.

5.4 Archeologie

5.4.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.4.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.4.3 Archeologiebeleid Asten

De gemeente Asten heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Middels dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' is dit beleid vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen. Over het noordelijke gedeelte van de planlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gelegen. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemverstoringen over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld. Ter plaatse van deze dubbelbestemming worden geen werkzaamheden voorzien welke leiden tot een bodemverstoring over een oppervlakte van meer dan 250 m². Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de dubbelbestemming behouden, waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst beschermd blijven.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is een ecologische quickscan uitgevoerd. In navolgende subparagrafen worden de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek beschreven. De ecologische quickscan (Herontwikkeling Ostaderstraat 26 te Asten, Ecologische quickscan, Maassen ecologisch advies en onderzoek, d.d. 20 november 2020) is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.5.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Navolgende conclusie over gebiedsbescherming voor wat betreft Natura 2000-gebieden wordt getrokken in de ecologische quickscan:

“Negatieve effecten op Natura 2000-gebied die tot kwaliteitsverlies en overschrijding van de gestelde normen betekenen kunnen geheel uitgesloten worden, gelet op de afstand, schaal en aard van de voorgenomen ontwikkelingen. Een Aeriusberekening en toetsing aan de Natura 2000-wetgeving worden daarom niet noodzakelijk geacht.”

Voor wat betreft provinciale beschermingszones wordt het navolgende geconcludeerd:

“Effecten die de wezenlijke waarden en kenmerken van NNB-gebied aantasten of van negatieve invloed op de waterhuishouding binnen NNB-gebied zijn kunnen geheel uitgesloten worden. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.”

Voor wat betreft de Groenblauwe mantel wordt het navolgende geconcludeerd:

“Door de ligging van het plangebied buiten de landschappelijke provinciale beschermingszone van Groenblauwe mantel kunnen overtredingen van § 3.2.4 art. 3.3.2 van de Interim omgevingsverordening NB uitgesloten worden.”

5.5.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen

ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora- en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt alle bebouwing binnen de planlocatie Ostaderstraat 26 gesloopt. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek voor wat betreft de soortenbescherming:

"Als het broedseizoen onvoldoende in acht genomen wordt is een overtreding van WNB artikel 3.1 lid 2 mogelijk. Zie 'voorzorgsmaatregelen' om een overtreding te voorkomen.

Ten gevolge van de herontwikkeling kunnen negatieve effecten op het functioneel leefgebied van vogels uit de beschermingscategorieën 1 t/m 4 niet uitgesloten worden. Om vast te stellen of een overtreding van Wnb artikel 3.1 lid 4 en 5 mogelijk is, dient nader onderzoek naar de functionaliteit van het plangebied voor de kerkuil uitgevoerd te worden.

Negatieve effecten op jaarrond beschermde verblijfplekken van dieren die strikt beschermd zijn doormiddel van de Habitatrichtlijn zijn niet uit te sluiten. Om vast te stellen of een overtreding van Wnb art 3.5 lid mogelijk is dient nader onderzoek naar verblijfplekken van vleermuizen uitgevoerd te worden.

Verstoring en aantasting van functioneel leefgebied van strikt beschermde soorten kan niet uitgesloten worden. Nader onderzoek naar de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen (en in het bijzonder voor de gewone grootoorvleermuis) is noodzakelijk om vast te stellen in hoeverre een overtreding van Wnb art 3.5 lid 2 mogelijk is.

Om vast te stellen of een overtreding van Wnb art 3.10 lid 1b mogelijk is dient nader onderzoek naar verblijfplekken van eekhoorn en kleine marterachtigen uitgevoerd te worden.

Binnen het plangebied worden geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten verwacht en daarmee geen overtreding van Wnb art 3.5 lid 5.

Binnen het plangebied worden geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten verwacht en daarmee geen overtreding van Wnb art 3.10 lid 1c.

Indien onvoldoende zorgvuldig te werk wordt gegaan bij uitvoering van de werkzaamheden kan een overtreding plaats vinden van verbodsbepalingen in Wnb

§1.3 art 1.11 die de zorgplicht betreffen. Zie 'voorzorgsmaatregelen en mitigatie' voor te nemen maatregelen."

Navolgende samenvatting wordt gegeven:

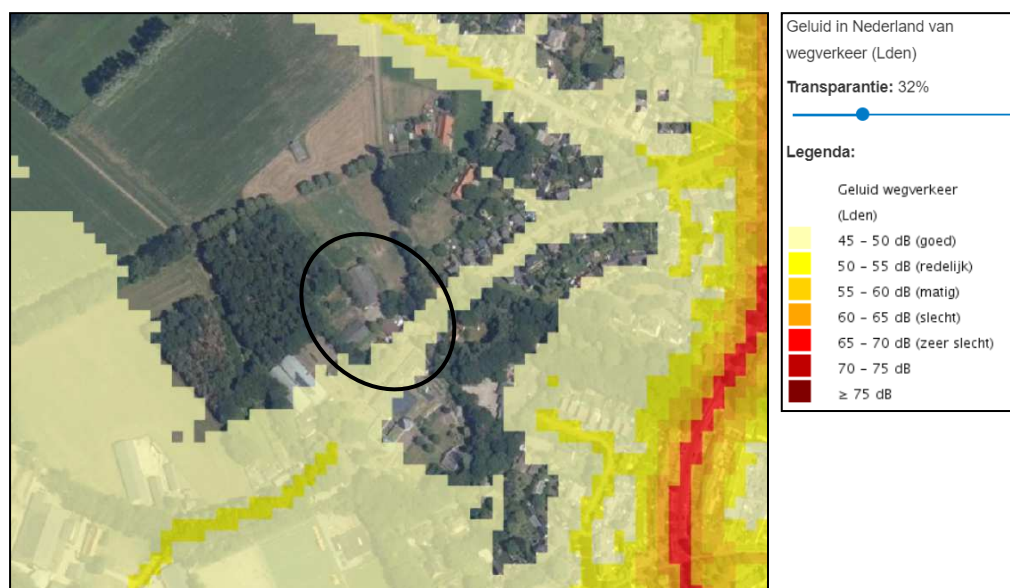
"Nader onderzoek is nodig naar verblijfplekken van vleermuizen, kleine marterachtigen en eekhoorn en naar het functioneel leefgebied van kerkuil en vleermuizen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming wordt niet verwacht:

- Als voor verlies van jaarrond beschermde verblijfplekken en functioneel leefgebied voor de instandhouding daarvan, aantoonbaar afdoende compensatie en mitigatie geboden kan worden op basis van de gestelde wettelijke normen;*
- De voorzorgsmaatregelen en mitigatiemaatregelen die het volgende hoofdstuk (6) vermelden in acht worden genomen."*

Met de beoogde herontwikkeling worden te allen tijde de voorzorgsmaatregelen in acht genomen en zullen mitigatiemaatregelen worden genomen. Bij wijze van voorzorgsmaatregel zal daartoe de dichte begroeiing, afvalbergen en opgeslagen materialen met het oog op overwinterende amfibieën, waaronder in het bijzonder de alpenwatersalamander, buiten de overwinteringsperiode in de periode maart-juni worden verwijderd. Dit geldt ook voor de egel; met het oog op deze soort dienen in het bijzonder dichte bodembedekkende klimopbegroeiing buiten de winterperiode verwijderd te worden. Het verwijderen dient voorzichtig te gebeuren om egels geen schade te berokkenen.

5.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De planlocatie is gelegen binnen een 30 kilometerzone. Niettemin dient te allen tijde sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de geluidkaart van Nederland, ter plaatse van de planlocatie. De planlocatie is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 28: Geluid van wegverkeer in Nederland (Lden) (Bron: Atlas Leefomgeving)

De geluidbelasting op deze kaart wordt uitgedrukt in Lden (Lday-evening-night), de maat voor de gemiddelde geluidbelasting over een etmaal. Deze kaart geeft een ruwe indicatie van de geluidskwaliteit en daarmee een goed beeld van de geluidskwaliteit van aandachtsgebieden zoals woonkernen, natuur- en stiltegebieden. Op het meest zuidoostelijke deel van de planlocatie, aan de straatzijde, is sprake van een geluidniveau van 45 – 50 dB, waarmee gesteld kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor het overige kan worden gesteld dat op basis van wegverkeerslawaai sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Gesteld kan dan ook worden dat het aspect wegverkeerslawaai geen bezwaar is voor de beoogde herontwikkeling.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

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 wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet). De gemeente Asten heeft op 5 juli 2016 de 'Verordening geurhinder en veehouderij Asten 2016' vastgesteld, inclusief de daarbij behorende onderbouwing de Geurgebiedsvisie. Met deze geurverordening zijn strengere geurnormen voor de intensieve

veehouderij en grotere afstanden voor de melkveehouderij en nertsenfokkerij vastgelegd. Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Asten tevens de Wijziging 'Verordening geurhinder en veehouderij Asten 2016' vastgesteld, waarin tevens vaste afstanden voor melkkoeien en vrouwelijk jongvee is opgenomen, gebaseerd op de normen voor de intensieve veehouderij. In afwijking van artikel 3, lid 1 Wgv bedraagt binnen de gemeente Asten de maximale waarde voor geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in:

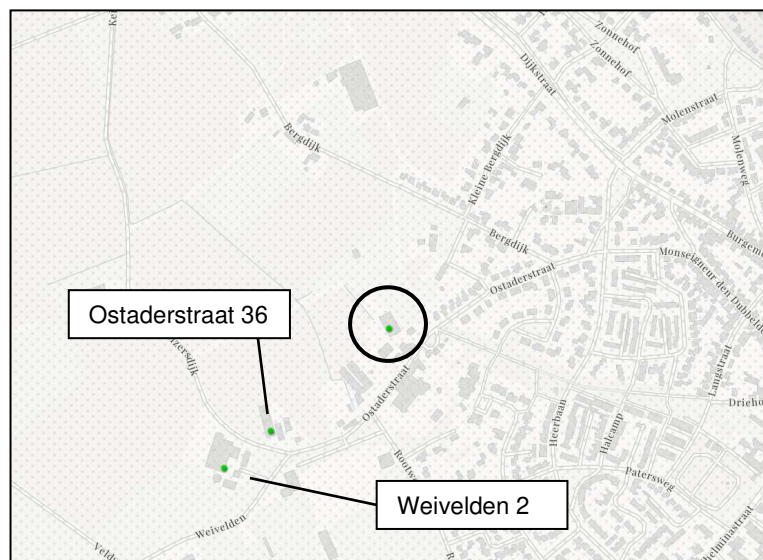
- Woonkernen Asten en Ommel 1,0 odour units;
- Buitengebied 10,0 odour units;
- Woonkern Heusden 0,5 odour units;
- Buitengebied rondom woonkern Heusden 5,0 odour units.

Voor dieren waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, gelden binnen de gemeente Asten andere minimaal aan te houden afstanden, gebaseerd op dieren aantallen.

De planlocatie is op grond van de geurnormenkaart behorende bij de gemeentelijke geurverordening gelegen buiten de bebouwde kom. Na de beoogde herontwikkeling wordt de planlocatie echter gezien als gelegen binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7.2 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van de planlocatie is een tweetal veehouderijbedrijven gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen in de omgeving weergegeven. De planlocatie is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel. Ter plaatse van de planlocatie is tevens nog een agrarisch bedrijf inzichtelijk. De vergunning ter plaatse is echter inmiddels van rechtswege komen te vervallen.



Figuur 29: Veehouderijen in omgeving planlocatie

Op deze omliggende veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5721 WC, Ostaderstraat 36, ASTEN, ASTEN

Beschikingsdatum: 24-10-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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	A3.100				bedrijf	4.4	40	176	0	10	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	218	763	218	31	7760,80	7
Totale								258	939	218	41	7760,80	9

Figuur 30: Vergunde dieren aantallen Ostaderstraat 36 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5721 WD, Weivelden 2, ASTEN, ASTEN

Beschikingsdatum: 24-10-2012

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.15				bedrijf	10.3	198	2039	0	238	0	29
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	200	2600	0	241	0	30
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	110	484	0	28	0	4
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	218	763	218	31	7760,80	7
Totale								726	5886	218	538	7760,80	70

Figuur 31: Vergunde dieren aantallen Weivelden 2 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5.7.3 Vaste afstanden

Op de beide veehouderijen worden (ook) dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Hiervoor gelden vaste afstanden tot geurgevoelige objecten.

Aan Ostaderstraat 36 zijn 40 stuks vrouwelijk jongvee vergund, waarvoor op grond van de gemeentelijke geurverordening een vaste afstand geldt van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. Met een afstand van circa 190 meter tot de hoek van het agrarisch bouwvlak Ostaderstraat 36 is deze veehouderij gelegen op voldoende afstand tot de planlocatie, zowel voor de ligging binnen als buiten de bebouwde kom.

Aan Weivelden 2 zijn 398 stuks melk- en kalfkoeien en 110 stuks vrouwelijk jongvee vergund. Op grond van de gemeentelijke geurverordening dient hiertoe 624 meter aangehouden te worden binnen de bebouwde kom en 196 meter buiten de bebouwde kom. Met een afstand van ruim 270 meter tot de planlocatie is deze veehouderij gelegen op ruim voldoende afstand, zowel voor de ligging binnen als buiten de bebouwde kom.

Door de ligging van reeds meerdere geurgevoelige objecten in de directe nabijheid worden deze veehouderijen als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet verder belemmerd dan in de huidige situatie.

5.7.4 Woon- en leefklimaat

5.7.4.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie inzichtelijk gemaakt.

5.7.4.2 Voorgrondbelasting

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 (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De beide veehouderijen in de omgeving van de planlocatie hebben een geuremissie van 7.760,8 oue/m³. Door de ligging ten opzichte van de planlocatie kan worden gesteld dat de veehouderij Ostaderstraat 36 de dominante veehouderij betreft. Voor deze veehouderij is dan ook de voorgrondbelasting berekend ten opzichte van de planlocatie. Navolgend is de berekening weergegeven. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de uiterste hoekpunten van de beoogde woonbestemmingen. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft hiermee de meest dicht bij de planlocatie gelegen hoekpunt van het bouwvlak. Hiermee is de worst-case-scenario berekend.

Berekende ruwheid: 0,67 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Ostaderstraat 36	178 934	379 332	6,0	6,0	0,50	4,00	7 761

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	W	179 024	379 517	10,0	1,4
3	Z	179 086	379 445	10,0	1,5
4	N	179 104	379 595	10,0	0,7
5	O	179 134	379 518	10,0	0,8

Tabel 1: Voorgrondbelasting Ostaderstraat 36 op planlocatie

De voorgrondbelasting op de planlocatie afkomstig van de veehouderij Ostaderstraat 36 te Asten bedraagt maximaal 1,5 oue/m³.

5.7.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en wordt berekend met het programma V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeenten Asten en Someren ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 15 december 2020). In de omgeving is tevens een tweetal melkveebedrijven gevestigd. In relatie tot deze bedrijven kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve zijn deze melkveebedrijven in de berekening van de achtergrondbelasting niet meegenomen met fictieve geuremissiefactoren. Gebruik is gemaakt van het uitvoerbestand vanuit het BVB. Navolgend zijn de invoergegevens en is de berekening weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,76 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 178 086 m

Rasterpunt linksonder y: 378 445 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	179024	379517	2,10
1002	179086	379445	2,21
1003	179104	379595	1,54
1004	179134	379518	1,72

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van planlocatie

Navolgend is de achtergrondbelasting ter plaats van de planlocatie Ostaderstraat 26 te Asten weergegeven, geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 32: Achtergrondbelasting planlocatie en omgeving

Ter plaatse van de beoogde woonbestemmingen binnen de planlocatie is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 2,21 oue/m³. Hierbij is de (fictieve) geuremissie van de melk- en kalfkoeien in de omgeving niet meegenomen. Deze dragen zodanig minimaal bij aan de geuremissie op deze grote afstand, dat kan worden gesteld dat dit nauwelijks effect heeft op de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie.

5.7.4.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting ten minste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting ter plaatse bedraagt maximaal 1,5 oue/m³ en de achtergrondbelasting

maximaal 2,21 oue/m³. Derhalve is de voorgrondbelasting bepalend. Het woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden bestempeld als zeer goed. Niettemin kan eveneens op grond van de achtergrondbelasting worden gesteld dat sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

5.7.5 Belangenafweging

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. De meest dicht bij de planlocatie gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 190 meter. Tussen de planlocatie en de veehouderijen in de omgeving zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. De planlocatie is daarmee niet de belemmerende factor voor veehouderijen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden veehouderijen dan ook niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie.

5.7.6 Conclusie

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de planlocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Ook worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen omliggende veehouderijen onevenredig in de belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect geur geen bezwaar.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die planologisch mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in gemengde gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De planlocatie kan door de ligging aan een bebouwingslint in het buitengebied, direct tegen de bebouwde kom van Asten, met een

mening van functies in de directe nabijheid, worden gezien als gelegen binnen het 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in een 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

In de directe nabijheid van de planlocatie is een museum een sterrenwacht en een IVN gebouw gelegen. Deze functies zijn allen gelegen op een maatschappelijke bestemming. Het museum en de sterrenwacht zijn te scharen onder de sbi-2008 categorie 9101,9102. Dit zelfde geldt voor het IVN gebouw. Dergelijke bedrijven zijn ingevolge de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' te categoriseren als milieucategorie 1 waarvoor een grootste afstand van 10 meter geldt binnen een rustige woonwijk. In een gemengd gebied geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 0 meter.

De sportvelden liggen op een afstand van 110 meter. Voor veldsportcomplexen met verlichting (sbi-2008; 931) geldt binnen een gemengd gebied een grootste aan te houden afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

De beoogde ontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering dan ook geen bezwaar.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

5.9.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

5.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

5.9.4 Beoordeling van de planlocatie

5.9.4.1 Bedrijven

De planlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot externe veiligheid. Het meest dicht bij gelegen risico-object bevindt zich op een afstand van circa 920 meter ten zuiden van de planlocatie. Op zodanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

5.9.4.2 Transport

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

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de provinciale wegen N277 en de N279 en de Rijksweg A67. De planlocatie is niet gelegen binnen de risicogebieden van de N277 en de N279. Voor de A67 geldt een invloedsgebied van 4 kilometer. Met een afstand van 1,7 kilometer tussen planlocatie en A67, is de planlocatie formeel gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg. Er dient dan ook een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hiervoor kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio gebruikt worden.

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

De meest dicht bij de planlocatie gelegen buisleiding betreft een gasleiding, op een afstand van circa 900 meter ten zuidwesten van de planlocatie. Op dusdanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

Op een afstand van eveneens circa 900 meter ten zuidwesten van de planlocatie is een hoogspanningslijn gesitueerd. Op dusdanig grote afstand kan worden gesteld dat interactie evenmin kan plaatshebben.

5.9.4.3 Groepsrisico

Gezien het feit dat de planlocatie binnen het invloedsgebied van de A67 is gelegen, dient er op grond van artikel 7 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden. De veiligheidsregio heeft een standaardadvies ontwikkeld dat toegepast kan worden aan bepaalde afwegingscriteria, het gaat dan bijvoorbeeld om de afstand en de aard van de ontwikkeling. In dit geval is het plan niet bestemd voor zeer kwetsbare personen, ligt de Rijksweg op een afstand van 1,7 kilometer en is de toename van personen in het gebied door onderhavig plan minder dan 50. Derhalve kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio overgenomen worden. Het standaardadvies van de Veiligheidsrisico luidt als volgt:

Communicatie

Communiqueer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.

Bereikbaarheid & bluswatervoorziening

Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Zelfredzaamheid

Tevens kan worden gesteld dat de bouw van zeven woningen de zelfredzaamheid van de aanwezige personen niet verkleint. De nieuw te realiseren woningen beperken geen ontvluchtingsmogelijkheden en de personen in de woning kunnen als zelfredzaam worden beschouwd.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of

de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). De beoogde herontwikkeling valt hiermee binnen het begrip NIBM. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

5.10.2 Blootstelling aan verontreiniging

5.10.2.1 Inleiding

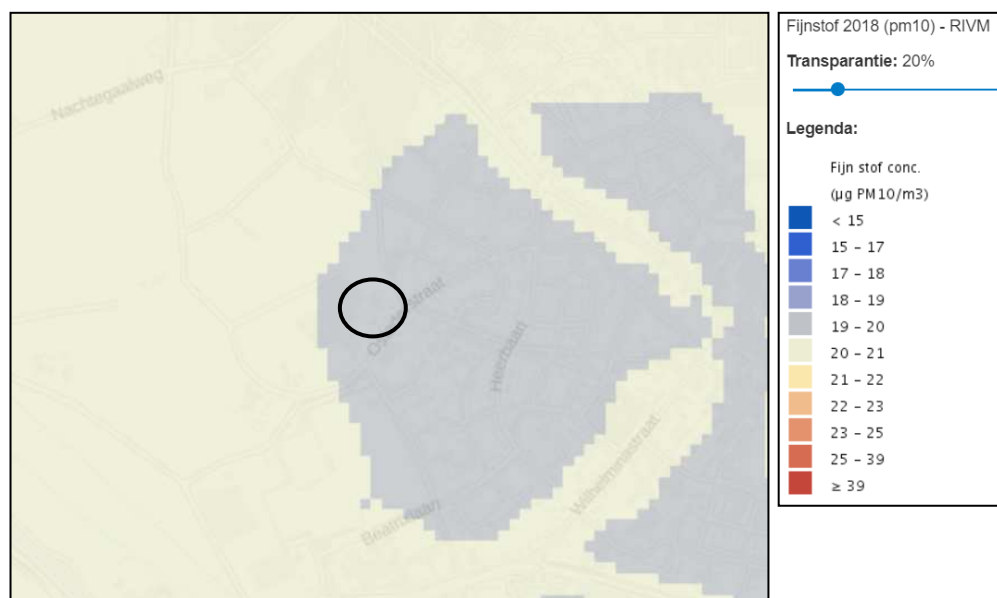
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

5.10.2.2 Fijn stof

De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

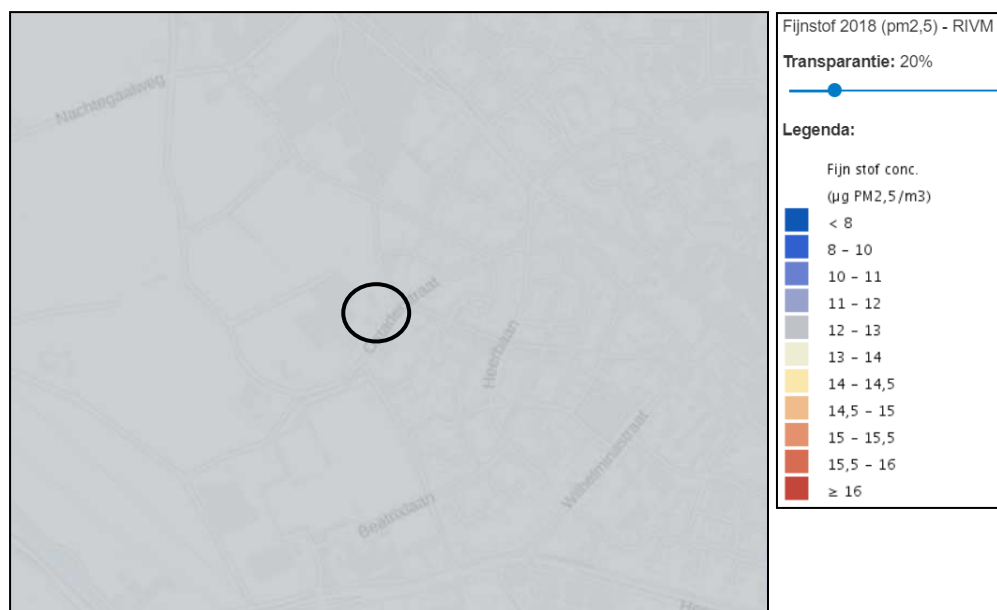
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 33: Fijn stof PM_{10} 2018 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 19-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figuur 34: Fijn stof PM_{2,5} 2018 (Bron: Atlas leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 12-13 µg/m³.

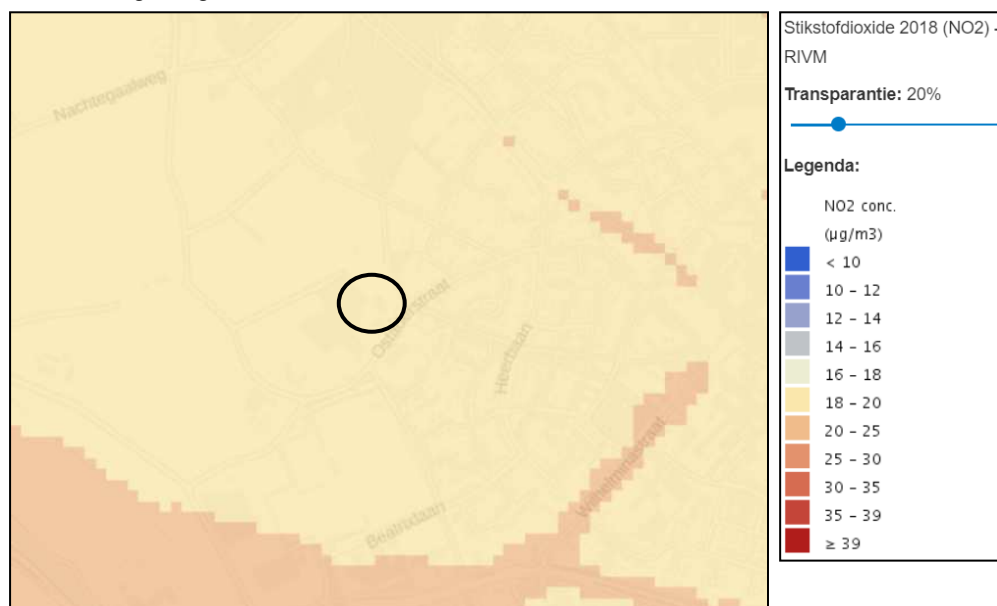
Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

5.10.2.3 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 35: Stikstofdioxide 2018 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 18-20 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.11 Besluit m.e.r.

5.11.1 Aanleiding

5.11.1.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

5.11.1.2 Ad 1: Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is:

“D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.”

De ruimtelijke onderbouwing behelst de sanering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie, inclusief bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning, in samenhang met de realisatie van zeven nieuwe woningen, waarvan drie Ruimte voor Ruimte en vier twee-onder-een-kap woningen. Effectief wordt dan ook een zestal extra woningen toegevoegd. Daarmee blijft dit plan (ruim) onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Deze selectiecriteria zijn opgenomen in bijlage III bij de EU-richtlijn 2011/92/EU in art. 4, lid 3. Dit betreffende volgende selectiecriteria:

1. *Kenmerken van de projecten*

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- *de omvang van het project (en duur),*
- *de cumulatie met andere projecten,*
- *het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,*
- *de productie van afvalstoffen,*
- *verontreiniging en hinder,*
- *risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

2. *Plaats van de projecten:*

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- *het bestaande grondgebruik,*
- *de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,*
- *het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:*
 - a. *wetlands*
 - b. *kustgebieden*
 - c. *berg- en bosgebieden*
 - d. *reservaten en natuurparken*
 - e. *gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)*
 - f. *gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;*
 - g. *gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid*
 - h. *landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang*

3. *Kenmerken van het potentiële effect*

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- *het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),*
- *het grensoverschrijdende karakter van het effect*
- *de waarschijnlijkheid van het effect,*
- *de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.*

5.11.1.3 Ad 2: Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling

Zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. In de ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling geen nadelige invloed heeft op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Het opstellen van een m.e.r. is niet noodzakelijk.

5.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.11.2.1 Inleiding

Het doel van een aanmeldnotitie ten behoeve van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om op objectieve wijze informatie over mogelijke relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit te verzamelen. Met deze informatie kan het bevoegd gezag een oordeel geven over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij...'

De belangrijke nadelige gevolgen moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. De kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen).
2. De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu).
3. De kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van effect).

Deze thema's worden navolgend nader toegelicht

5.11.2.2 Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- De omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen
- De productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

De omvang van het project:

Het plan heeft betrekking op realisatie van zeven nieuwe woningen, bestaande uit drie Ruimte voor Ruimte woningen en vier twee-onder-een-kap woningen in langgevelboerderijvorm. Ter plaatse is reeds sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Effectief wordt dan ook voorzien in de toevoeging van zes extra woningen. De planlocatie kent een oppervlakte van 14.200 m², waarvan circa de helft wordt voorzien van een natuurbestemming. Dit betreft een geringe omvang.

Cumulatie met andere projecten

In de omgeving van de planlocatie zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend die kunnen leiden tot een stapeling (cumulatie) van milieueffecten. Er zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te

worden uitgevoerd. De woningen worden gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout. Grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. Wat betreft energie stimuleert de gemeente het gebruik van duurzame (energie)systemen. De woningen worden gasloos gerealiseerd.

De productie van afvalstoffen

Bij de beoogde herontwikkeling worden geen stoffen, methoden of technologieën gebruikt waardoor afvalstoffen of emissies vrijkomen.

Verontreiniging en hinder

Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de realisatie zal zich moeten houden aan de algemene wet- en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.

Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Woningen zijn geen risicobron. Er zijn geen belemmeringen vanuit het plaatsgebonden risico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

5.11.2.3 Plaats van de activiteit

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik
- De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opname vermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Het bestaande grondgebruik

Ter plaatse is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen.

Natuurlijke hulpbronnen

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het project dan wel effect hebben op het project.

Opname vermogen / gevoeligheid van het milieu

Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

5.11.2.4 Kenmerken van de potentiële effecten

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect
- het grensoverschrijdende karakter van het effect
- de waarschijnlijkheid van het effect
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het project

Het bereik van het effect betreft de zeer nabije directe omgeving van de planlocatie. Er is geen sprake van een grensoverschrijdende karakter van de ontwikkeling. Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten	Doorlopen m.e.r.-procedure noodzakelijk
Bodem	Verwezen wordt naar paragraaf 5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing en het bodemonderzoek welke als bijlage is bijgevoegd.	Nee
Archeologie en cultuurhistorie	Verwezen wordt naar paragraaf 5.3 en 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Geen archeologische dan wel cultuurhistorische waarden gaan verloren of worden aangetast. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen effect op het aardkundig waardevolle gebied.	Nee
Water	Verwezen wordt naar paragraaf 5.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse of in de omgeving.	Nee
Natuur/Ecologie	Verwezen wordt naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen flora- en faunawaarden verloren. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen negatief effect op waterwin-gebieden of Natura 2000-gebieden in de omgeving.	Nee
Geluid	Verwezen wordt naar paragraaf 5.6 van deze ruimtelijke onderbouwing. Op grond van akoestiek is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Nee
Luchtkwaliteit	Verwezen wordt naar paragraaf 5.10 van de ruimtelijke onderbouwing. Uit de conclusies blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.	Nee

5.11.3 Conclusie

In voldoende mate is inzicht verkregen in de milieugevolgen van de beoogde herontwikkeling van de planlocatie Ostaderstraat 26 te Asten. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot de planlocatie en de directe omgeving daarvan. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.- (beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In deze Grexbet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

De gemeente Asten zal in het kader van het bepaalde in de Grexbet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer sluit derhalve met de gemeente Asten een anterieure overeenkomst. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is in januari 2021 een omgevingsdialoog gevoerd. Deze dialoog heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen aan de plannen. Wel is een reactie gegeven vanuit de directe nabijheid van de planlocatie, waarmee bij de uiteindelijke realisatie van de plannen zo veel als mogelijk rekening zal worden gehouden.

Aan: **Omgeving Ostaderstraat 26
Asten**

Datum: **27-01-2021**

Behandeld door: 

Onderwerp: **Plan woningbouw Ostaderstraat 26 te Asten**

Geachte Omwonende,

Via deze brief willen wij u graag informeren betreffende de ontwikkeling van een perceel bij u in de buurt, specifiek de Ostaderstraat 26 te Asten. Deze locatie wordt herontwikkeld door Hartman Bouwbedrijf B.V. en m.b.v. deze brief willen wij het plan presenteren. Het betreft een herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie naar een woningbouwlocatie waarbij de overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied opnieuw wordt vormgegeven.

Het plan heeft betrekking op het perceel wat behoort tot Ostaderstraat 26 in Asten zoals blauw omrand in figuur 1. Voor de herontwikkeling wordt de woonboerderij en bijbehorende opstallen gesloopt en de erfverharding opgebroken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de dorpsrand en het gebied te hervormen en te verfraaien. Het schetsontwerp (figuur 2) geeft ruimte aan 2 langgevelboerderijen evenwijdig aan de Ostaderstraat die beide gesplitst worden in 2 woningen. Achter deze boerderijen is ruimte voor drie vrijstaande woningen grenzend aan een nieuw te realiseren erfje. Dit erfje zal bereikbaar zijn m.b.v. een inrit die uitkomt op de Ostaderstraat zoals gevisualiseerd in figuur 2. De planlocatie zal tevens landschappelijk worden ingepast waardoor het complete plan een kwaliteitsverbetering aan het gebied geeft. Bij de herontwikkeling wordt ook de oude Slotweg in ere hersteld waarmee meerdere ommetjes aan deze zijde van Asten weer mogelijk worden gemaakt (rood gearceerd in figuur 1).



Figuur 1: Gebied voor herontwikkeling blauw omrand



Figuur 2: Indicatief schetsontwerp inrichting Ostaderstraat 26

Op dit moment is het “verzoek tot wijziging van bestemming” bij de gemeente Asten ingediend en deze wordt m.b.v. het veegplan in behandeling genomen. De doorlooptijd van dit proces is minimaal één jaar waarna er een bouwvergunning (omgevingsvergunning) aangevraagd moet worden alvorens er werkzaamheden op het perceel gaan plaats vinden.

Door de corona maatregelen kunnen we helaas geen informatieavond voor de directe omgeving organiseren om het plan toe te kunnen lichten en eventuele vragen te kunnen beantwoorden. Via deze brief willen we u dan ook bekend maken met het project en indien gewenst uitnodigen voor een aanvullend gesprek waarin we het een en ander kunnen verduidelijken. Dit kan zowel online, telefonisch of in een vergaderruimte met de juiste voorzieningen en maatregelen. Indien dit gewenst is kunt u contact opnemen met Bjorn Faro via het telefoonnummer 0493-691593 of een mail sturen naar bjorn@hartmanbouwbedrijf.nl.

Hopend voldoende te hebben geïnformeerd en met vriendelijke groet

Hartman Bouwbedrijf B.V.
Meijelseweg 23C
Heusden (Gem. Asten)
Tel: 0493-691593

Woensdag 27-01-2021

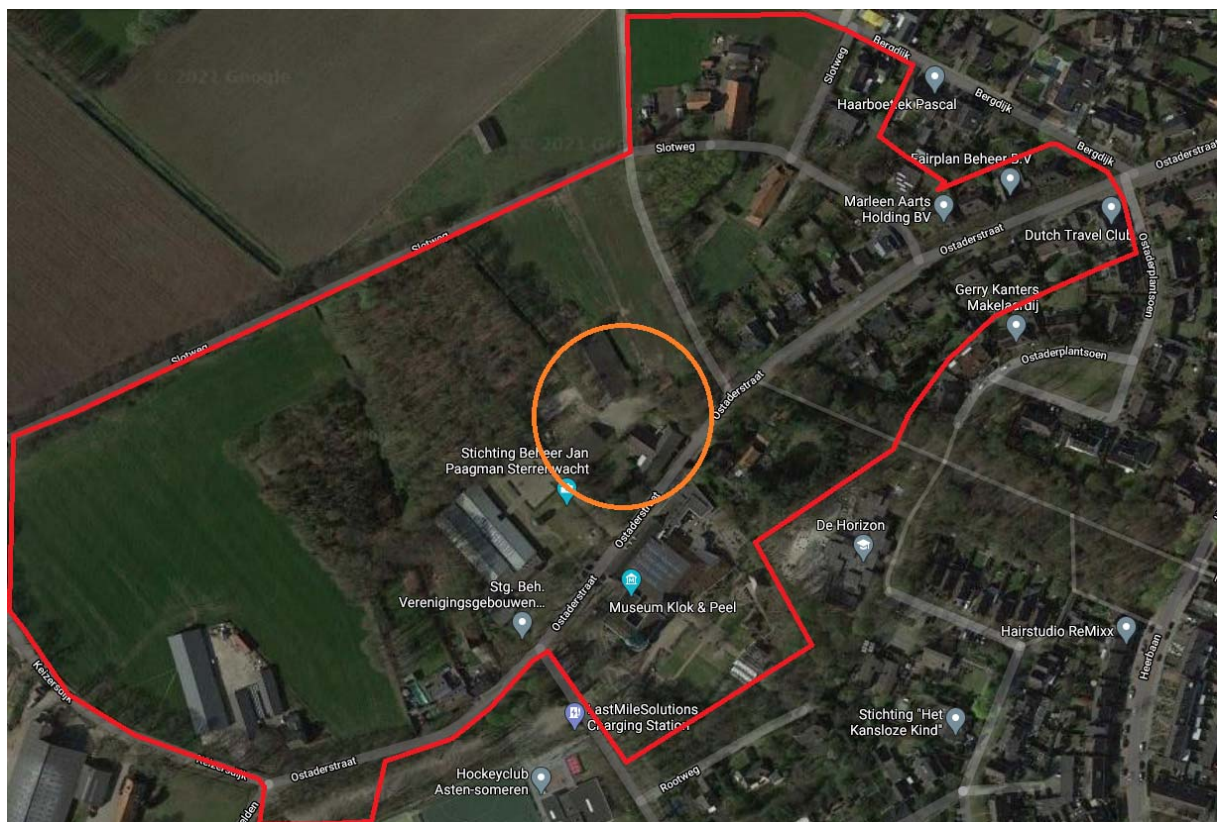
Potentiële kopers (26st) de bewonersbrief toegestuurd met een begeleidende mail

Vrijdag 29-01-2021

Omgeving geïnformeerd m.b.v. een brief. Deze is bezorgd bij:

- Ostaderstraat even: 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 28 (Sterrewacht), 30 (IVN), 32, 34 en 36
- Ostaderstraat oneven: 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 23 (klokkenmuseum), en de Pv 'T Lover
- Slotweg even: 1, 3 en 7
- Slotweg oneven: 7

In figuur 1 is het gebied dat is geïnformeerd rood omrand



Figuur 1: Gebied dat is geïnformeerd rood omrand, oranje cirkel is de projectlocatie

REACTIES

1. Telefonisch contact door [redacted] d.d. 2-2-2021 [redacted]
Belt namens de sterrenwacht i.v.m. mogelijke lichtvervuiling. De wens was om in het ontwerp rekening te houden met de verlichting van het erfje. Bijvoorbeeld lantaarnpalen die alleen naar beneden schijnen.