



Toelichting

‘Buitengebied Asten 2016, Buizerdweg 16-18’

IMRO: NL.IMRO.0743.BPW2022006-OW01

Gemeente Asten



Colofon

Toelichting: Buizerdweg 16-18 Asten

Rapportnummer: 2022.1924

Status: Ontwerp

Datum: 25 januari '23

Projectlocaties

Buizerdweg 16-18

5721RV Asten

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoonnummer

085 043 1949

E-mail

info@reland.nl

© januari '23 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied	7
2.4 Bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ontwikkeling	13
3.3 Landschappelijke inpassing.....	13
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	15
4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
4.2.4 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	16
4.3 Provinciaal beleid.....	17
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	17
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Omgevingsvisie Asten	19
4.4.2 Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap.....	19
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	21
5.1 Milieu	21
5.1.1 M.e.r. plicht	21
5.1.2 Bodem	21
5.1.3 Lucht	24
5.1.4 Geur	25
5.1.5 Geluid	26

5.1.6	Externe veiligheid	26
5.1.7	Bedrijven en milieuzonering	28
5.1.8	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	29
5.2	Water	29
5.2.1	Beleidskader	29
5.2.2	Ontwikkeling	30
5.3	Natuur	30
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	30
5.3.2	Soortenbescherming.....	30
5.4	Archeologie.....	31
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	32
5.6	Verkeer en parkeren	32
5.6.1	Mobiliteit.....	32
5.6.2	Parkeren	32
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

Bijlage I	Landschappelijke inpassing
Bijlage II	Bodemonderzoek
Bijlage III	Quickscan flora en fauna
Bijlage IV	Omgevingsdialoog



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Buizerdweg 16-18 te Asten is een pelsdierhouderij/nertsenfarm gevestigd. Door de aangescherpte maatregelen vanuit het Rijk ten aanzien van pelsdierhouderijen, zijn de eigenaren van de nertsenfarm genoodzaakt om de bedrijfsvoering te staken. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen en bedrijfsbebouwing (nertsensheds en een loods) ten behoeve van de bedrijfsvoering aanwezig. De nertsensheds zijn specifiek gericht op het houden van nertsen, waardoor het exploiteren van een ander soort bedrijf gepaard gaat met grote investeringen. Dit is niet gewenst dan wel haalbaar, waardoor is gezocht naar een andere invulling van de locatie.

Het voornemen is om de nertsensheds geheel te slopen en de twee bedrijfswoningen na de bedrijfsbeëindiging te behouden en om te zetten naar twee burgerwoningen. De bestaande loods van 332 m² blijft behouden bij de woning aan Buizerdweg 16 en wordt gebruikt ten behoeve van statische opslag.

Het planvoornemen is echter niet rechtstreeks toegestaan binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. De huidige agrarische bedrijfsbestemming dient in dit geval te worden omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Op 14 april 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Om het voornemen mogelijk te maken dient herziening van het geldende bestemmingsplan plaats te vinden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 4.6.6 en 4.6.9. Onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van het wijzigingsplan. In deze toelichting wordt het planvoornemen uitgebreid gemotiveerd en getoetst aan het beleid.

1.2 Doel

Het doel van onderhavig wijzigingsplan is het herbestemmen van de locatie aan Buizerdweg 16-18 te Asten van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' ten behoeve van het gebruiken van de bestaande bedrijfswoningen als burgerwoningen.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan Buizerdweg 16-18 te Asten (figuur 1) en ligt binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Asten, sectie R, nummers 278, 279, 397, 398 en 399. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van 33.860 m².



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het gebieds- en projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie en de omgeving wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten beschreven om te bepalen of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten slotte betreft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van de planlocatie en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Asten. In de omgeving zijn verschillende functies te vinden zoals (agrarische) bedrijven, woningen, bos en agrarische cultuurgronden. De aangrenzende gronden betreffen onbebouwde agrarische gronden.

2.3 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn onder andere nertsensheds en een loods aanwezig ten behoeve van de bedrijfsvoering van de nertsenfarm. In de noordoostelijke en noordwestelijke hoek van het perceel zijn bestaande bedrijfswoningen aanwezig. De gronden rondom deze woningen zijn ingericht en in gebruik als privétuin. De nertsenfarm en de woningen zijn alle drie via een eigen inrit te bereiken.

2.4 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' zoals vastgesteld op 7 augustus 2019 door de gemeente Asten geldend. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en onder andere de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' (figuur 2). Daarnaast zijn twee dubbelbestemmingen en een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing.

Het planvoornemen om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming is niet rechtstreeks toegestaan binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Er dient dus te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Daarom dient een planologische procedure te worden doorlopen om het planvoornemen mogelijk te maken.



Figuur 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan met plangebied geel omkaderd

Wijzigingsbevoegdheden

In de artikelen 4.6.6 en 4.6.9 van het geldende plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming en om inpandige statische opslag bij de woning mogelijk te maken.

4.6.6 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' (artikel 18) waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;

De twee bedrijfswoningen worden niet ver-/herbouwd, maar blijven ongewijzigd behouden. Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarde.

- de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

De twee bedrijfswoningen worden niet ver-/herbouwd, maar blijven ongewijzigd behouden. Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarde.

- woningsplitsing is niet toegestaan;

Er vindt geen woningsplitsing plaats. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

De te behouden bebouwing wordt niet verplaatst. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat bedrijven in de omgeving niet meer in hun (uitbreidings-)mogelijkheden worden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Onderstaande is enkel van toepassing op Buizerdweg 18

- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;

Het oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de woning aan Buizerdweg 18 bedraagt niet meer dan 125 m², waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde. Ten behoeve van de statische opslag bij de woning aan Buizerdweg 16 blijft de bestaande loods van 332 m² behouden. Hiermee wordt het oppervlakte van 125 m² overschreden. Om de statische opslag mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.6.9. Hierop wordt later in dit document getoetst

- g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;

De te slopen bebouwing wordt niet teruggebouwd. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

- h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;

Niet van toepassing

- i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;

Niet van toepassing.

- j. in afwijking van het bepaalde onder b. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot. Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;

Niet van toepassing.

- k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;

De gesloopte bebouwing wordt niet opnieuw opgericht. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

- l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:

1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;

De gesloopte bebouwing wordt niet teruggebouwd. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

- m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;

Niet van toepassing.

- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

Doordat een deel van de agrarische bestemming wordt omgezet naar wonen is een onderzoek naar bodemkwaliteit noodzakelijk. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 5.1.2

- o. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;

Uit paragraaf 5.1.4 blijkt dat de geursituatie ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is voor woondoeleinden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

De bestaande woningen betreffen in de huidige situatie reeds gevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder.

- q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;

Ten behoeve van de ontwikkeling is een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomsten van de omgevingsdialoog zijn als separate bijlage bijgevoegd aan onderhavige toelichting.

- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 32 omschreven aanduidingsregels;

Op het plangebied zijn aanduidingen van toepassing ten aanzien van 'attentiegebied EHS', 'cultuurhistorisch vlak', 'cultuurhistorisch waardevolle akkers en kampongginningen' en 'groenblauwe mantel'.

De landschappelijke inpassing zal zorgen voor een verbetering van de in het attentiegebied EHS genoemde waarden.

Het verdwijnen van een intensieve veehouderij past binnen 'cultuurhistorisch vlak',

Het verwijderen van bebouwing zal in ieder geval niet leiden tot een verstoring van 'cultuurhistorisch waardevolle akkers en kampongginningen' en 'groenblauwe mantel'.

- s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' overeenkomstig de regels van artikel 3 en/of 'Agrarisch met waarden' overeenkomstig de regels van artikel 7.

Enkel de woningen met bijbehorende bijgebouwen en gronden welke in gebruik zijn voor woondoeleinden, krijgen de bestemming 'Wonen'. De overige gronden worden herbestemd naar 'Agrarisch met waarden'.

4.6.9 Inpandige statische opslag. Enkel van toepassing op Buizerdweg 16

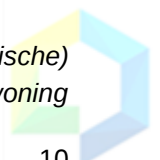
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' (artikel 18) met de aanduiding 'opslag', teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik of herbouw van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 4.6.6 a. tot en met e.;

Er wordt voldaan aan de voorwaarden als opgenomen in 4.6.6 a. tot en met e., waardoor tevens wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- b. het hergebruik of de herbouw voor inpandige opslag dient te passen in de omgeving;

In de omgeving is een menging van functies aanwezig. Zo zijn er woningen, (agrarische) bedrijven en landbouwgronden te vinden. Inpandige opslag bij een bestaande woning



is dan ook passend in een gebied met verschillende functies. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt.

De bestaande loods wordt gebruikt ten behoeve van de opslag. Er wordt geen bestaande bebouwing uitgebreid of nieuwe bebouwing opgericht. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

- d. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m², een goothoogte van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m toegestaan. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;

Met de loods wordt voldaan aan de maximale maatvoering. De overtollige bebouwing (sheds) wordt geheel gesloopt. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

- e. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

De statische opslag vindt enkel plaats binnen de bebouwing. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

- g. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;

De twee bestemmingsvlakken 'Wonen' worden verkleind tot de woningen met bijbehorende bebouwing en gronden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat bedrijven in de omgeving niet meer in hun (uitbreidings-)mogelijkheden worden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Met de ontwikkeling is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.6.1). Er zijn dan ook geen aanpassingen aan de huidige infrastructuur benodigd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- j. detailhandel is niet toegestaan;

Er is geen sprake van detailhandel. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;

Ten behoeve van de ontwikkeling is een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomsten van de omgevingsdialoog zijn als separate bijlage bijgevoegd aan onderhavige toelichting.

- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 32 omschreven aanduidingsregels.

Op het plangebied zijn aanduidingen van toepassing ten aanzien van 'attentiegebied EHS', 'cultuurhistorisch vlak', 'cultuurhistorisch waardevolle akkers en kamponginnings' en 'groenblauwe mantel'.

De landschappelijke inpassing zal zorgen voor een verbetering van de in het attentiegebied EHS genoemde waarden.

Het verdwijnen van een intensieve veehouderij past binnen 'cultuurhistorisch vlak',



Het verwijderen van bebouwing zal in ieder geval niet leiden tot een verstoring van 'cultuurhistorisch waardevolle akkers en kampongginningen' en 'groenblauwe mantel'.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikelen 4.6.6 en 4.6.9 van het geldende bestemmingsplan om de herbestemming naar wonen en in pandige statische opslag bij de woning mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat het initiatief inhoudt en hoe deze zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De ontwikkeling heeft betrekking op het beëindigen van de nertsenhoudrij ter plaatse van de Buizerdweg 16-18 te Asten. De nertsensheds worden geheel verwijderd. De twee bedrijfswoning blijven behouden en worden hierbij omgezet naar burgerwoningen. De bestaande loods welke behoort bij de nertsenhoudrij blijft behouden en zal in de nieuwe situatie worden gebruikt voor statische opslag bij de woning aan Buizerdweg 16.

De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing.

3.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld (figuur 3) welke als separate bijlage is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. Hieronder wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing.

Omgeving

In de toekomst zal er meer ruimte worden gegeven aan de beek Astense Aa. Bebouwing in het beekdal is minder wenselijk, maar in dit geval is sprake van een reeds bestaande situatie. Het doel is om de bebouwing aan de beek zo goed mogelijk ingepast worden en de overige ruimte naast de beek (ca. 25m) moet inzetbaar zijn voor 'ruimte voor de beek'. De erven worden groen ingekaderd met karakteristieke erfbeplanting. Daarnaast wordt aansluiting gezocht met de landschapkenmerken uit het beekdal. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande groenstructuren. Deze zijn immers in volwassen stadium en bieden goede schuilgelenheden voor vogels.

Oostelijke woning

De bestaande westelijke struweelhaag blijft als afscherming van de tuin behouden. Aan de achterzijde van de tuin wordt deze haag verlengd. De achterzijde van de tuin wordt afgeschermd met een nieuwe hoge inheemse haag. Vanaf de weg en vanuit het landschap is er geen zicht op 'schuttingdelen'. Ter hoogte van de Astense Aa blijft een karrespoor behouden en het pad wordt uitgevoerd in kruidenrijk gras, wat tevens kan dienen als schouwpad voor het vegen van de beek. Daarnaast worden twee nieuwe knotwilgen aangeplant.

Westelijke woning en loods

De bestaande beukenhaag aan de westzijde en de bomensingel ten oosten van de tuin blijven behouden. De achterzijde van de tuin wordt afgeschermd met een nieuwe struweelhaag. Om de loods ruimtelijk gezien bij de woning te betrekken ligt er een graspad met laanbomen tussen de twee objecten. De bestaande struweelhaag aan de wegzijde wordt omgevormd tot een gemengde lage haag. De loods ligt, na sloop van

de sheds, kaal in het landschap. Dat is niet wenselijk en daarom wordt deze aan de oostzijde aangezet met een nieuwe bomenrij. Het voorterrein wordt afgeschermd met een deel van de bestaande struweelhaag. Een deel van de verharding op het voorterrein wordt weggehaald en vervangen door gras met een landschapsboom.

Akker

De overige grond wordt in gebruik genomen als akker. De overige beplanting wordt verwijderd, waardoor er weer zicht ontstaat op het achterliggende agrarische landschap. De bestaande greppel achter op het perceel blijft behouden. Deze greppel is functioneel, maar vormt daarnaast ook een reliëf van de eerdere verkaveling van het landschap.



Figuur 3 Landschappelijke inpassing beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor de planlocatie. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland samen mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. De ontwikkeling heeft juist een positief effect op de omgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van



de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. De planlocatie is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

In onderhavig plan worden twee voormalige agrarische bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf is hiermee niet meer mogelijk. Daarnaast is sprake van bestaande bebouwing en wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De kwaliteit van de leefomgeving zal door onderhavige ontwikkeling verbeteren en er wordt geen aanzet gedaan tot een grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling is daarom niet van nationaal belang. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.4 **Ladder voor duurzame ontwikkeling**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.



De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De bestaande nertsensheds worden geheel verwijderd en de bestaande bedrijfswoningen en loods blijven behouden. Gelet op het bovenstaande is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant voor dit plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

In dit geval betreft de locatie aan de Buizerdweg 16-18 een reeds bebouwd perceel en in de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Ten behoeve van de gewenste situatie wordt geen nieuwe ruimte gevraagd. Hierdoor kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling is in lijn met het beleid conform de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en op 8 december 2020 is deze geconsolideerd. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en deze vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening zijn, net als in de structuurvisie, verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

Het plangebied is gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en de structuur 'Groenblauwe mantel' (figuur 4).



Figuur 4 Kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met plangebied rood omkaderd

In het Landelijk gebied zijn in beginsel enkel bestaande burger- en bedrijfswoningen toegestaan (artikel 3.69). Conform artikel 3.69 kan in afwijking van artikel 3.68 worden voorzien in het gebruik van voormalige bedrijfswoning als burgerwoningen als is verzekerd dat:

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

De bestaande woningen worden niet gesplitst in meerdere wooneenheden en de bedrijfsbebouwing wordt, met uitzondering van de loods, geheel verwijderd. De loods wordt in gebruik genomen ten behoeve van statische opslag en is daarmee geen overtollige bebouwing. In dit geval wordt voldaan aan de voorwaarden, waardoor het gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoningen mogelijk is.

Daarnaast ligt het plangebied in cultuurhistorisch waardevol gebied. Ontwikkelingen binnen dit gebied dienen mede gericht te zijn op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Het plangebied ligt binnen het gebied De Polder. De Polder is een jonge ontginning overwegend bestaande uit landbouwgronden. Belangrijke waarden en kenmerken in dit gebied zijn de Astensche Aa, de strookvormige percelering en het slotenpatroon.

Met onderhavig planvoornemen wordt geen nieuwe bebouwing ontwikkeld dan wel nieuwe ruimte gevraagd. De ontwikkeling heeft hiermee geen invloed op de bestaande percelering en/of het slotenpatroon in dit gebied. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen invloed op de Astensche Aa, waardoor de belangrijke waarden en kenmerken in de omgeving niet worden aangetast. De cultuurhistorische waarden van het gebied blijven behouden.

Gelet op het bovenstaande is de ontwikkeling niet in strijd met het beleid conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Asten

Op 5 oktober 2021 heeft de gemeente Asten de Omgevingsvisie Asten vastgesteld. De omgevingsvisie is een nadere uitwerking van de Toekomstagenda 2030 welke als kompas voor de ontwikkeling van de gemeente diende. In de omgevingsvisie staan de ambities die de gemeente heeft voor de leefomgeving.

De omgevingsvisie Asten bouwt voort op bestaand beleid. De hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving zijn verwerkt in deze omgevingsvisie. Zo zijn ambities opgenomen voor de transformatie van het buitengebied. Denk hierbij aan de sloop en/of een passende herbestemming van leegstaande (agrarische) opstallen (VAB's). Dit is mede uit het oogpunt van het tegengaan van ondermijnende criminele activiteiten.

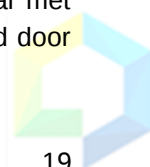
Het beëindigen en grotendeels slopen van de nertsenhouderij en het herbestemmen naar wonen draagt bij aan het behouden dan wel verbeteren van de leefomgeving. Er is geen sprake van leegstaande en verouderde bebouwing, waardoor ongewenst gebruik niet aan de orde is. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingericht waardoor de fysieke leefomgeving erop vooruit gaat. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij de gemeentelijke ambities zoals opgenomen in de omgevingsvisie.

4.4.2 Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap

De structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap is op 28 april 2015 vastgesteld. Deze structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet rechtstreeks passen binnen de regels van het bestemmingsplan.

Belangrijke uitgangspunten voor de bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn:

- bij elke ontwikkeling een goede landschappelijke inpassing;
- bij onevenredige kwaliteitsbijdragen moet maatwerk mogelijk blijven;
- de bijdrage aan kwaliteitsverbetering moet gerelateerd zijn aan de grootte/omvang aantasting/verlies aan buitengebied/impact;
- als naast een landschappelijk inpassing een kwaliteitsbijdrage aan verbetering van het landschap is gewenst, moet deze aansluiten bij de eerder vastgestelde regeling (2007) rood met groen voor stedelijke ontwikkelingen van €2,- per m² en mag geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van stedelijke ontwikkelingen (realistische tegenprestatie);
- inzet van de kwaliteitsbijdrage aan verbetering van het landschap nabij het initiatief heeft de voorkeur;
- de financiële bijdrage van verschillende initiatieven moeten vergelijkbaar met elkaar zijn: bijvoorbeeld het verlies aan/aantasting van het buitengebied door



een stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het verlies aan/aantasting van het buitengebied door de bouw van een agrarisch bedrijfsgebouw;

- bedrijfsmatige ontwikkelingen (niet aan het buitengebied gebonden) dienen een extra bijdrage in kwaliteitsverbetering te doen, omdat dit soort bedrijven niet gebiedseigen voor het buitengebied is en daardoor altijd een grote impact heeft;
- de financiële bijdrage kan worden verlaagd als al op een andere manier positief wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld, waarbij rekening is gehouden met bovenstaande punten. Deze landschappelijke inpassing is weergegeven in paragraaf 3.3 en bijgevoegd als separate bijlage. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen tot nauwelijks impact op de omgeving. De beëindiging van de nertsenhoudrij, de sloop van de sheds, het verkleinen van het bouwvlak en het herbestemmen van de bestaande woningen naar een woonbestemming heeft juist een positief effect op de omgeving. Daarom is het leveren van een extra kwaliteitsbijdrage niet aan de orde. De ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd.

In dit geval is er geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen, maar vind enkel de herbestemming van bestaande woningen plaats. Onderhavige ontwikkeling betreft hiermee geen stedelijke ontwikkeling en is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is hiermee tevens niet aan de orde.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor een nieuwe functie ter plaatse en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het bodemaspect kan in een aantal situaties achterwege blijven. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.



In de huidige situatie worden de woningen reeds gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. Echter wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, waardoor er planologisch gezien sprake is van een gevoeligere bestemming. In het kader van het bestemmingsplan is dan ook een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in de bijlage.

In opdracht van Pelsdierenfokkerij Raijmakers B.V. heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Buizerdweg 18 te Neerkant, gemeente Asten.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen grondtransactie deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,80 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (asfaltgruis, sintels, baksteen, rubber en plastic) waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Op het oostelijke terreindeel is een puinverharding aangetroffen.

Grond (zware metalen)

Op een groot deel van de onderzoekslocatie is de bovengrond sterk verontreinigd met koper, lood en zink. De verontreiniging bevindt zich voornamelijk in de bodemlaag 0 – 50 cm-mv. Ter plaatse van de boringen B134, B150, B152, B134 en B226 is de sterke verontreiniging tot een diepte van circa 150 cm-mv aangetoond. Het oppervlak van de verontreiniging met zware metalen wordt ingeschat op 12.000 m². Het volume van de sterk verontreinigde grond wordt geschat op circa 8.000 m³, hetgeen inhoudt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

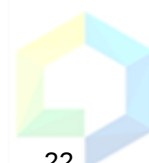
Grond (PAK)

Ter plaatse van boring B15 (0-30 cm-mv) is analytisch een sterk verhoogd PAK-gehalte aangetoond. De verontreiniging is ingekaderd met de boringen B124, B143 en B145 en hangt zeer waarschijnlijk samen met de aangetroffen bijmengingen met asfalt. Het volume van de sterk met PAK verontreinigde grond wordt geschat op circa 5 m³. De verontreiniging valt samen met de interventiecontour van de verontreiniging met zware metalen.

Grond (PCB)

In een viertal druppelzones zijn sterk verhoogde gehalten met PCB aangetoond. De verontreinigingscontouren zijn aangegeven in bijlage 2. De aangetoonde sterke PCB-verontreinigingen vallen samen met de verontreiniging met zware metalen. Het kan niet worden uitgesloten dat meer sterke verontreinigingen met PCB aanwezig zijn.

Grondwater



In het grondwater uit de peilbuizen B01 t/m B04 zijn analytisch matig tot sterk verhoogde concentraties met koper, barium en/of zink aangetoond. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar de aangetoonde zware metalen in het grondwater. In 1997 is reeds geconstateerd dat het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigd is met zware metalen. Omdat in de huidige situatie geen humane risico's zijn wordt nader onderzoek naar het grondwater niet zinvol geacht.

Asbest in grond/puin

In de puinverharding op het oostelijke terreindeel is geen verhoogd asbestgehalte aangetoond. Bij het verkennend onderzoek asbest zijn in een tweetal grondmengmonsters asbestgehalten aangetoond boven de interventiewaarde (respectievelijk 400 en 236 mg/kg d.s.). Tijdens het nader onderzoek asbest is in geen van de twaalf onderzochte sleuven asbest aangetoond in gehalten boven de interventiewaarde. Het hoogste asbestgehalte dat bij het nader onderzoek asbest is aangetoond is 9,9 mg/kg d.s.

Vanwege het grotere volume grond dat middels sleuven is onderzocht, worden de resultaten van het nader asbestonderzoek meer representatief geacht voor de verontreinigingssituatie met betrekking tot de parameter asbest. Derhalve kan worden aangenomen dat de druppelzones van de asbestdaken niet verontreinigd zijn met asbest in gehalten boven de interventiewaarde.

Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' dient op basis van de resultaten te worden aanvaard.

Toetsing hypothese asbest

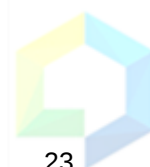
De hypothese 'diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging' dient op basis van de resultaten formeel te worden aanvaard.

Resumé en aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenumen grondtransactie van deze locatie.

De sterke bodemverontreiniging met zware metalen is tweeledig in oorsprong. Aan de oostzijde van het terrein is een puinverharding met sintels aanwezig. Het is niet duidelijk wanneer de sintels zijn aangebracht.

De verontreiniging ter plaatse de sheds veroorzaakt door een ophoging met geshredded kabels. Het is niet duidelijk wanneer deze ophoging is aangebracht. Feit is dat in 1997 ter plaatse van de destijds nieuw te bouwen sheds nauwelijks verhoogde gehalten met zware metalen in de grond zijn aangetoond. De verontreiniging is in de tussenliggende periode vermoedelijk verspreid door verplaatsing van grond naar de paden tussen de nieuwere sheds.



De grondwaterverontreiniging is reeds in 1997 aangetroffen en werd destijds gerelateerd aan de sintelverharding ter plaatse van de onderzoekslocatie en zinkassen in de omgeving van de locatie. Het is niet duidelijk of de aangetoonde bodemverontreiniging met zware metalen als gevolg van geshredde kabels invloed heeft gehad op de kwaliteit van het grondwater.

Geadviseerd wordt in overleg te treden met het bevoegd gezag om te komen tot een praktische saneringsaanpak van onderhavig perceel.

In Bijlage 2 is het saneringsplan bijgevoegd. Tevens is in de regels een bepaling over de sanering opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van gevoelige objecten zoals woningen, waar voor langere tijd kan worden verbleven, dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. Het gaat in dit geval om bestaande woningen, maar voor de volledigheid is gekeken of er op het gebied van de luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbare situatie ter plaatse van deze woningen. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Met behulp van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM is gekeken of ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabele situatie op het gebied van de concentraties fijn stof of stikstofdioxide.

Fijn stof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie (PM_{10}) bedraagt $40 \mu g/m^3$. Voor het plangebied blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM_{10}) circa $15,19 \mu g/m^3$ bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt circa $10,78 \mu g/m^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid

stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Een initiatief kan invloed hebben op de luchtkwaliteit door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Met de ontwikkeling wordt geen nieuwe functie toegevoegd. De verkeersbewegingen ten behoeve van de woningen blijven gelijk en door de beëindiging van het bedrijf neemt het totaal aantal verkeersbewegingen juist af. Daarnaast is het niet meer mogelijk om ter plaatse van het plangebied een (nieuw) agrarisch bedrijf op te richten. De luchtkwaliteit in de omgeving zal dus niet verslechteren, maar juist verbeteren.

Conclusie

Zowel op het gebied van fijn stof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast geeft de ontwikkeling geen aanleiding tot nader onderzoek gezien de luchtkwaliteit verbetert. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.4

Geur

Binnen het plangebied zijn geen geurgevoelige objecten aanwezig en worden tevens geen geurgevoelige objecten gerealiseerd waarvoor dient te worden bepaald of sprake is van een aanvaardbare situatie. Daarnaast dient tevens naar de omgeving te worden gekeken. Ter plaatse van geurgevoelige objecten in de omgeving dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Bij activiteiten bij een verzinkerij kan sprake zijn van geuruitstoot door het gebruiken van oplosmiddelen.

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen op het gebied van geur, is gebruik gemaakt van de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). De geurkaart van de ODZOB heeft betrekking op de gehele provincie Noord-Brabant en is in maart 2022 geactualiseerd.

Uit de geurkaart (figuur 5) blijkt dat de geurbelasting op het westelijke woonperceel tussen de 0 en 7 ouE/m^3 bedraagt en op het oostelijke woonperceel bedraagt de geurbelasting 0 tot 3 ouE/m^3 . Hierdoor is sprake van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 5.1.7 staan de afstanden tussen het plangebied en de nabijgelegen veehouderijen. Deze afstanden zijn ruimschoots groter dan de vaste afstand van 50 meter die in het buitengebied geldt. Voor het hele plangebied kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.5

Geluid

Een



Figuur 5 Geurkaart ODZOB met woonkavels geel omkaderd

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

In het kader van de Wet geluidhinder worden er binnen het plangebied geen (nieuwe) geluidgevoelige objecten gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoningen betreffen in de huidige situatie reeds geluidsgevoelige objecten welke dienen te voldoen aan de Wet geluidhinder. Een nadere toetsing is dan ook niet aan de orde. Daarnaast heeft onderhavige ontwikkeling een afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Hierdoor neemt de geluidsbelasting op de omgeving af. De ontwikkeling heeft op het gebied van geluid een positieve werking op de omgeving. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.1.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in de planlocatie worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

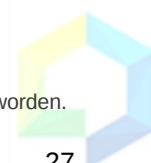
Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



verantwoordelijkheid voor het 'restrisiko' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Gezien er met de ontwikkeling geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, vormt dit aspect geen belemmering. Er is geen sprake van een toename van de personendichtheid binnen het plangebied. Door de beëindiging van het bedrijf neemt het aantal aanwezige personen op de locatie juist af. Een nader onderzoek ten aanzien van externe veiligheid is dan ook niet aan de orde.

5.1.7

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Ten aanzien van de ontwikkeling dient te worden getoetst of het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied aanvaardbaar is en of omliggende woningen de activiteiten binnen het plangebied in de weg kunnen staan.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Om te bepalen of er voldoende afstand zit tussen de woning en omliggende bedrijven wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden opgenomen, welke dienen te worden aangehouden tussen bedrijvigheid en gevoelige objecten. De aan te houden afstanden hebben o.a. betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Adres	Functie	Richtafstand	Werkelijk	Voldaan
Buizerdweg 11	Paardenhouderij/ melkveehouderij	100 meter	140 meter	Ja
Kleine Heittrak 36a	Loonwerk- en grondverzetbedrijf	50 meter	260 meter	Ja
Buizerdweg 20	Melkveehouderij	100 meter	100 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie kan worden voldaan. Daarnaast zijn er bestaande burgerwoningen op kortere afstand van de genoemde bedrijven gelegen, waardoor de herbestemming van het plangebied naar wonen de bedrijven in de omgeving niet meer in hun (uitbreidings-)mogelijkheden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen.

5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij de planlocatie kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de Atlas Leefomgeving komt naar voren dat er geen kabels in de planlocatie aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Hoogspanningslijnen

Om te bepalen of er in de nabijheid van de planlocatie hoogspanningslijnen zijn gelegen, is de netkaart van het RIVM geraadpleegd. Binnen het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig en wordt enkel bebouwing verwijderd, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en heviger weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

5.2.1 Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om negatieve hydrologische consequenties te compenseren.



5.2.2 Ontwikkeling

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De te behouden bebouwing (woningen en bijgebouwen) blijft ongewijzigd behouden en wordt niet uitgebreid. Met het verwijderen van de nertsensheds neemt het oppervlakte aan verharding op de locatie dan ook aanzienlijk af. Hemelwater heeft in de beoogde situatie meer ruimte om in de grond te infiltreren. Het treffen van maatregelen of het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van waterberging is in dit geval niet aan de orde. De ontwikkeling vormt geen belemmering met betrekking tot water.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Daarnaast wordt geen nieuwe functie mogelijk gemaakt, maar is door de herbestemming geborgd dat geen nieuw bedrijf meer kan worden opgericht. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op omliggende natuurgebieden. De afname van het aantal verkeersbewegingen heeft een positieve werking op de natuur, daarom vormt dit aspect geen belemmering.

5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild

levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Om te bepalen of de ontwikkeling een negatief effect heeft op (beschermde) dier- en plantensoorten is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder worden belangrijkste conclusies uit de Quicksan weergegeven. De volledige rapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

De ontwikkeling en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Daarnaast blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten.

Er is een kleine groep huismussen op het terrein waargenomen, welke waarschijnlijk in de bedrijfswoning broeden. Deze bedrijfswoning blijft ongewijzigd behouden, waardoor dit geen belemmering vormt voor de huismus. De beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals de merel en winterkoning. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Het rooien van de haag dient dan ook buiten het broedseizoen plaats te vinden. Daarnaast blijft de algemene zorgplicht onverminderd van toepassing. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Derhalve wordt een aanvullend onderzoek naar beschermde dier- en/of plantensoorten niet noodzakelijk geacht. Dit aspect vormt geen belemmering ten aanzien van het planvoornemen.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

De gemeente Asten heeft haar archeologische verwachtingswaarden verankerd in het bestemmingsplan middels dubbelbestemmingen. Op een groot deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing.



Ter plaatse van de dubbelbestemming gelden nadere bouwregels indien er een verstoring van de bodem plaatsvindt met een oppervlakte groter dan respectievelijk 2.500 m² en dieper dan 0,40 m.

Gezien er met onderhavige ontwikkeling geen bodemingrepen plaatsvinden waarbij de grensnormen worden overschreden wordt een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Het plangebied ligt wel binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Jonge ontginning De Polder'. Dit gebied betreft een jonge heideontginning, bestaande uit landbouwgronden en enkele bossen.

In dit geval wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht of nieuwe ruimte gevraagd. Daarnaast is met de landschappelijke inpassing rekening gehouden met de kenmerken en karakteristiek in de omgeving. De ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in het gebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

De bestaande woningen blijven in gebruik ten behoeve van de woonfunctie, waardoor het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Daarnaast verdwijnen de aan- en afvoerbewegingen ten behoeve van de nertsenhoudery. Al met al is er dus sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

Gezien de bestaande infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie zonder problemen kan verwerken, zal dit in de beoogde situatie met minder verkeersbewegingen eveneens geen belemmeringen opleveren. De infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassingen. Kortom zijn er geen belemmeringen ten aanzien van mobiliteit.

5.6.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn op het eigen terrein. Het gaat om bestaande woningen waarvoor in de huidige situatie reeds



voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein aanwezig is. Dit aspect vormt dus geen belemmering.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het ruimtelijk plan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval zal een overeenkomst worden gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De omgeving is in kennis gesteld van de beoogde ontwikkeling. In de bijlage zijn de uitkomsten van de uitgevoerde omgevingsdialoog bijgevoegd.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.