

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021

Gemeente Asten

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021

Gemeente Asten

IDN-nummer: NL.IMRO.0743.BP02021002-VO01

Status: voorontwerp

Datum: 26 augustus 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Samenvatting	5
1.3 Het plangebied	5
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Gebiedsgerichte aanpak	9
2.1 Groeiende leegstand in het buitengebied: de opgave	9
2.2 Brabantse experimenten aanpak 'Vrijkomende agrarische bebouwing'	11
2.3 Astense aanpak	11
2.4 Gebiedsvisie	17
2.5 Gebiedsplan: de spelregels en de oplossing	18
2.6 Van gebiedsplan naar bestemmingsplan	21
Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in een landelijk woonmilieu	23
3.1 Introductie 'landelijk woonmilieu'	23
3.2 Landschappelijke analyse	23
3.3 Visie op de inrichting	26
3.4 Realisatie	28
Hoofdstuk 4 Planologische verantwoording op locatieniveau	31
4.1 Kemphaanweg 1 en 3	31
4.2 Meijelseweg ong.	31
4.3 Meijelseweg 33	31
4.4 Meijelseweg 39	31
4.5 Meijelseweg 66a	32
4.6 Ooruilweg 7	32
4.7 Ooruilweg 9	32
Hoofdstuk 5 Toetsingskader	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Rijksbeleid	33
5.3 Provinciaal beleid	35
5.4 Gemeentelijk beleid	39
5.5 Planologisch relevante milieuaspecten	44
5.6 Planologisch relevante omgevingsaspecten	49
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting	57

6.1	Wettelijk kader	57
6.2	Planopzet en systematiek	57
6.3	Opzet regels	58
6.4	Toelichting op de bestemmingen	58

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **61**

Hoofdstuk 8 Overleg, inspraak en procedure **63**

8.1	Omgevingsdialoog	63
8.2	Vooroverleg	63
8.3	Voorontwerpbestemmingsplan	63
8.4	Ontwerpbestemmingsplan	63

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Per 1 januari 2015 hanteert de gemeente het principe van 'verzamelplannen'. In een verzamelplan worden de plannen van meerdere (particuliere) initiatiefnemers gebundeld en/of worden ambtelijke wijzigingen (omissies) hersteld.

Voor u ligt een verzamelplan, dat het resultaat is van een gebiedsproces, waarin de particuliere initiatiefnemers gezamenlijk aan de slag zijn gegaan om op gebiedsniveau tot een oplossing te komen voor het steeds groter wordende probleem van leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing en milieuproblematiek rondom veehouderijen in het buitengebied.

1.2 Samenvatting

Het groeiend aantal bedrijfsbeëindigingen in de agrarische sector zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing met leegstand tot gevolg. Binnen de Astense gebiedsgerichte aanpak leegstand is gezocht naar slimme combinaties tussen meerdere (leegstands-)locaties in het buitengebied. Locaties zonder individuele ontwikkelingsmogelijkheden zijn aan elkaar gekoppeld om gezamenlijk mogelijkheden te creëren. Gezamenlijk is een schuifpuzzel gelegd met gebouwen, gronden, functies en sloopmeters. Dit heeft geleid tot een gebiedsplan voor zeven locaties in het buitengebied van Heusden.

Het gebiedsplan is tot stand gekomen door gezamenlijk, met de burgers en veehouders in het gebied, de gemeente Asten en de provincie Noord Brabant, te zoeken naar kansen en mogelijkheden, zodat de opening werd gecreëerd om tot een gezamenlijke oplossing te komen. Het voorliggend bestemmingsplan is het resultaat van het gebiedsproces en vormt de planologische borging van de gebiedsgerichte oplossing. Na het vinden van de gebiedsoplossing is voor elke initiatief een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwingen maken onderdeel uit van het voorliggend verzamelplan.

In deze toelichting is het gebiedsproces omschreven, dat vooraf ging aan het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan. De verschillende initiatieven vormen gezamenlijk een gebiedsoplossing en kennen een sterke onderlinge afhankelijkheid in het kader van milieu (onder andere geur, fijnstof, endotoxinen) en een onderlinge afhankelijkheid bij het vinden van een financiële drager voor de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bebouwing.

De Astense gebiedsgerichte aanpak leegstand voor het buitengebied laat zien dat het mogelijk is een maatwerkoplossing te creëren, waarbij zowel een ruimtelijke als een financiële haalbaarheid wordt bereikt. Dit verzamelplan vormt de concrete planologische invulling, waarmee het doel van de gemeente Asten en de provincie Noord-Brabant wordt behaald om de leefbaarheid in het buitengebied te vergroten, de volksgezondheid te bevorderen, leegstand te voorkomen en kwaliteit toe te voegen. Er is sprake van een efficiënter ruimtegebruik en een verbetering van het woon- en leefklimaat in het buitengebied.

1.3 Het plangebied

Het plangebied betreft alle gronden waarop ontwikkelingen plaatsvinden in het kader van de gebiedsgerichte aanpak leegstand. Het plangebied bestaat uit verschillende locaties binnen het aandachtsgebied ten zuidoosten van de kern Heusden. Op de navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven. Het plangebied bestaat uit de volgende locaties:

- Kemphaanweg 1
- Kemphaanweg 3
- Meijelseweg ong. (tegenover Zaagbekweg)

- Meijelseweg 33
- Meijelseweg 39
- Meijelseweg 66a
- Ooruilweg 7
- Ooruilweg 9



Topografische kaart met overzicht van de verschillende planlocaties

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een aantal verspreid liggende locaties. In de beschrijving van ieder individueel planonderdeel wordt aangegeven welk bestemmingsplan voor dat betreffende planonderdeel momenteel geldend is.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden hierna de volgende hoofdstukken behandeld:

- Hoofdstuk 2 Gebiedsgerichte aanpak: Dit bestemmingsplan is het product van een gebiedsgerichte aanpak van de leegstand in het gebied en kent een uitgebreide voorbereidingsfase. In dit hoofdstuk wordt de gebiedsgerichte aanpak leegstand toegelicht.
- Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in een landelijk woonmilieu: Als onderdeel van de gebiedsgerichte oplossing worden, in afwijking van het gemeentelijk en provinciaal beleid, bebouwingsconcentraties aangewezen, waarbinnen enkele woningen worden toegevoegd. Dit hoofdstuk vormt de stedenbouwkundige en landschappelijke toelichting.
- Hoofdstuk 4 Planologische verantwoording op locatieniveau: De grote verwevenheid tussen de verschillende locaties, leiden tot één gebiedsoplossing in de vorm van dit verzamelplan. In dit hoofdstuk is de oplossing op locatieniveau toegelicht.
- Hoofdstuk 5 Toetsingskader: In dit hoofdstuk worden de toetsingskaders weergegeven, waaraan de ontwikkelingen worden getoetst. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid zijn omschreven. Daarnaast worden de planologisch relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. De individuele ontwikkelingen zijn getoetst op deze aspecten in de ruimtelijke onderbouwingen.
- Hoofdstuk 6 Juridische toelichting: In dit hoofdstuk is toegelicht op welke wijze de ontwikkelingen worden vastgelegd in het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid: In dit hoofdstuk is omschreven welke financiële gevolgen zijn voor de gemeentelijke kas en op welke wijze rekening is gehouden met de maatschappelijke belangen.
- Hoofdstuk 8 Overleg, inspraak en procedure: In dit hoofdstuk is omschreven op welke wijze de omgeving is betrokken bij de planvorming en welke procedurestappen er worden gevolgd.

Hoofdstuk 2 Gebiedsgerichte aanpak

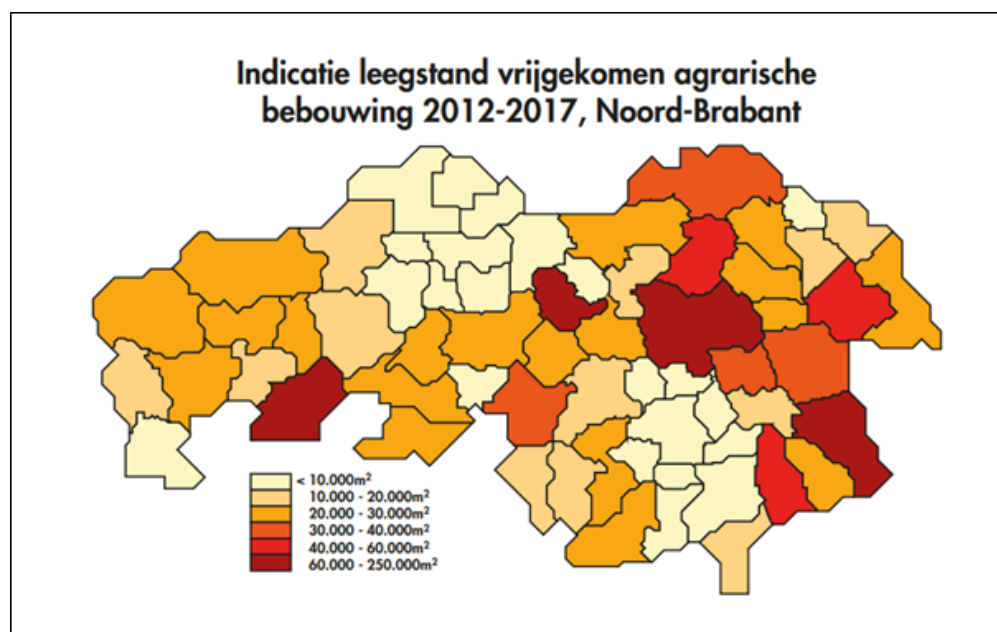
2.1 Groeiende leegstand in het buitengebied: de opgave

Het groeiend aantal bedrijfsbeëindigingen in de agrarische sector zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing met leegstand tot gevolg. Dit is een onwenselijke ontwikkeling. De veelal onverkoopbare schuren en stallen hangen als een financiële molensteen om de nek van de eigenaar en tasten het aanzien van het landelijk gebied aan. Door verloedering komt de ruimtelijke kwaliteit en de bedrijvigheid onder druk te staan. Ook in het buitengebied van Asten is deze ontwikkeling zichtbaar. Op de leegstaande locaties is sprake van onverkoopbaar vastgoed, niet-financierbare situaties en gebruiksbeperkingen voor nieuwe ontwikkelingen.

De leegstand van agrarische gebouwen blijft de komende jaren groeien. Over 15 jaar staat naar verwachting één op de drie à vier boerderijen leeg. De aanpak van deze leegstandsproblematiek is nodig om verloedering en gezondheidsrisico's te voorkomen. Vanuit (dreigende) leegstand komt steeds vaker de vraag om functieverandering. De uitdaging van de pilot in het buitengebied van de gemeente Asten is om in een gebiedsproces slimme combinaties te maken om sloop en herontwikkeling te kunnen financieren. Daarbij dient een ruimtelijke en milieukundige situatie gerealiseerd te worden, waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat en belemmeringen voor ontwikkelingen zijn weggenomen.

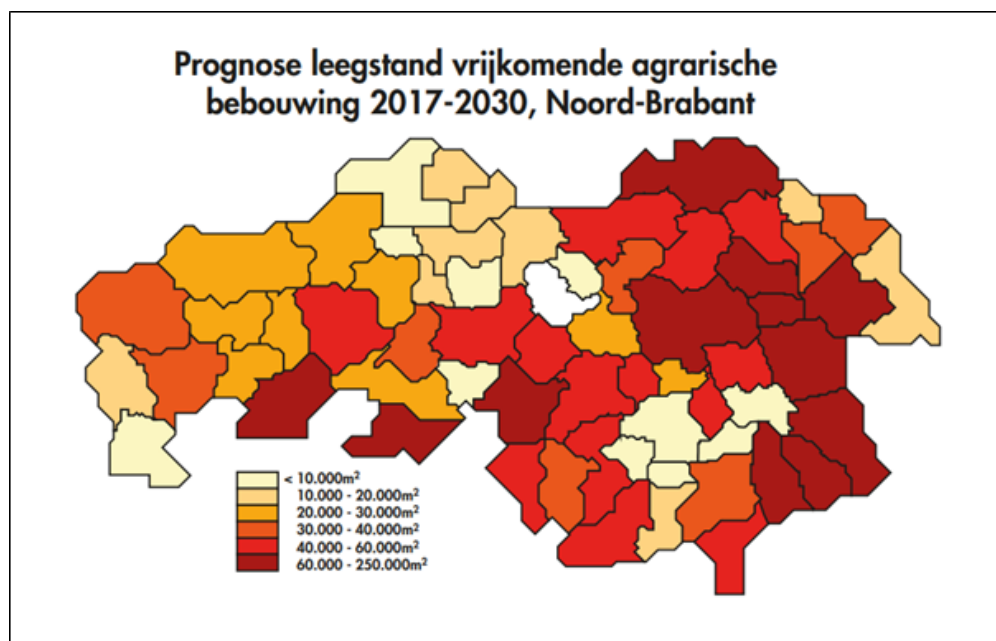
Actueel onderzoek van Wageningen Environmental Research (2019) laat zien dat de afgelopen vijf jaar ongeveer 1,4 miljoen m² aan stallen en schuren in Brabant leeg is komen staan. De komende tien jaar komt daar nog 2,5 miljoen m² bij. Een deel van die stallen zal, via overnames, in gebruik blijven. Een ander deel krijgt een nieuwe (niet-agrarische) bestemming. Het merendeel van de vrijkomende stallen en schuren, tot zo'n 4 miljoen m², komt naar verwachting echter de komende tien jaar leeg te staan.

De provincie Noord-Brabant heeft op basis van de onderzoeksgegevens van Wageningen Environmental Research een factsheet gemaakt, waarop een indicatie is gegeven van de oppervlakte vrijgekomen bebouwing van de afgelopen periode en een prognose van de oppervlakte vrijkomende bebouwing voor de komende jaren.



Indicatie leegstand vrijgekomen agrarische bebouwing 2012-2017 per gemeente (bron: factsheet 'Lege stallen en

schuren in Brabant 2019')



Prognose leegstand vrijkomende agrarische bebouwing 2017-2030 per gemeente (bron: factsheet 'Lege stallen en schuren in Brabant 2019')

In opdracht van de provincie Noord-Brabant heeft Alterra (inmiddels bekend als Wageningen Environmental Research) in 2016 een uitgebreid onderzoek verricht naar de leegstand van agrarisch vastgoed in Noord-Brabant. Daaruit blijkt dat de problematiek van leegstand zich vooral zal gaan manifesteren in de gebieden met veel veehouderijbedrijven in het oosten en zuiden van Noord-Brabant. Dit komt overeen met de prognose die terug te vinden is op de voorgaande afbeelding van de provincie. Er komen per locatie steeds grotere bouwvolumes vrij dan voorheen. Veel bedrijfsgebouwen zijn na 1965 gebouwd, vaak niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk en hebben merendeels nog asbestdaken. Kansen en mogelijkheden voor hergebruik zijn beperkt. Een kwart tot de helft van de vrijkomende bedrijfsgebouwen zal waarschijnlijk hergebruikt worden. De overige bedrijfsgebouwen worden niet tot nauwelijks gebruikt en worden waarschijnlijk ook niet meer onderhouden (bron: Alterra-rapport 2713, 2016).

Toename van leegstand is voor de meeste betrokken partijen in Noord-Brabant niet wenselijk. Het leidt tot achteruitgang van de vitaliteit van het landelijk gebied, de ruimtelijke kwaliteit komt onder druk te staan en verweerde asbestdaken leiden tot risico's voor de volksgezondheid. Daarnaast worden de leegstaande bedrijfsgebouwen de laatste jaren steeds meer voor criminele activiteiten, zoals drugslabs of -afvaldumping gebruikt. Tenslotte is agrarisch hergebruik op sommige locaties ongewenst, omdat ze dicht bij burgerwoningen, natuurgebieden of dorpskernen liggen (bron: Alterra-rapport 2713, 2016).

Voor de gemeente Asten wordt voorzien in een grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing in de periode tot 2030. Het gaat om agrarische bedrijven zonder opvolger of bedrijven die door de veranderende marktomstandigheden niet kunnen blijven voortbestaan. Zonder gezamenlijke oplossing zal de leegstand van agrarische bebouwing mogelijk verder toenemen, de ruimtelijke kwaliteit afnemen en zullen de investeringsmogelijkheden voor toekomstgerichte veehouderijen kleiner worden.

Alterra geeft in haar rapport aan dat het noodzakelijk is om te zoeken naar nieuwe (planologische) instrumenten, financieringsmogelijkheden en verdienmodellen voor sloop. Deze gebiedsgerichte aanpak vormt een proces waarin met verschillende eigenaren van leegstaand agrarisch vastgoed is gezocht naar deze middelen om belemmeringen weg te nemen. Het voorliggend bestemmingsplan vormt de planologische

regeling voor de opgave die wordt verwezenlijkt vanuit het experiment aanpak leegstand in de gemeente Asten.

2.2 Brabantse experimenten aanpak 'Vrijkomende agrarische bebouwing'

De provincie Noord-Brabant heeft in 2016 verschillende experimenten geïnitieerd die moeten bijdragen aan oplossingen voor de leegstand op het Brabantse platteland. De provincie heeft de ambitie om nieuwe initiatieven te stimuleren die bijdragen aan oplossingen. De provincie participeert in deze experimenten en organiseert kennisuitwisseling tussen de verschillende experimenten. De gemeenten hebben een rol bij individuele ontwikkelingen van ondernemers. De provincie legt ook de relatie met provinciale opgaven, zoals de transitie van de landbouw en het platteland, duurzame energie, agrofood en leefbaarheid, waarbij het gaat om een omgevingsgerichte benadering, waarin provincie en gemeenten samenwerken.

"Die lege boerderijen, schuren, stallen en loodsen ontsieren het landschap en beïnvloeden de leefbaarheid van het Brabantse buitengebied negatief. Tijd voor actie dus. Samen, overheid mét (agrarische) ondernemers en inwoners. De provincie Noord-Brabant experimenteert daartoe vanuit het programma leegstand met proeftuinen in vijf gemeenten: elk met een unieke, eigen aanpak tegen leegstand. Dat gebeurt in Boxmeer, Oss, Hilvarenbeek, Asten en Gemert-Bakel (kern Elsendorp). In Asten zetten ze 'goed rentmeesterschap' in om de leegstand aan te pakken. Dat gebeurt in een pilotproject 'gebiedsgerichte aanpak leegstand buitengebied Asten' dat beweging moet brengen in het buitengebied." (Uit: Schuifpuzzelen in het buitengebied van Asten, prov. Noord-Brabant).

2.3 Astense aanpak

De pilot in Heusden richt zich in het gebied tussen de kern Heusden en natuurgebied De Groote Peel op het zoeken naar slimme combinaties, waardoor de aanpak van leegstand financieel haalbaar wordt. Dit kan bijvoorbeeld door een locatie te koppelen aan een investeerder die elders in het gebied geen mogelijkheden heeft. Daarover zijn we met meerdere eigenaren in gesprek gegaan en zijn per locatie de uitdagingen en alternatieven besproken. Begin 2018 is een terugkoppeling gegeven aan de deelnemers en de vraag concreet gesteld of ze in gezamenlijkheid het vervolgtraject in wil gaan. Vervolgens zijn in verschillende ontwerpessies de betrokken eigenaren met elkaar in gesprek gegaan over de locaties en uitdagingen. In de sessies zijn de intenties naar elkaar uitgesproken, en is gezocht naar een eerste gezamenlijke maatwerkoplossing.

De aanpak is er op gericht om in situaties, waarbij individuele gevallen en individuele eigenaren er op basis van de reguliere regels financieel en/of planologisch niet uitkomen, eigenaren aan elkaar te verbinden. Daardoor ontstaat gebiedsontwikkeling. Daarnaast is er sprake van een wenselijke ruimtelijke ordening door kwaliteitsverbetering. Functies komen op de juiste plek en het milieu verbetert. Dat laatste enerzijds door het saneren van vrijkomende agrarische locaties en anderzijds door het verplaatsen van milieugevoelige objecten. Hierdoor lossen overbelaste situaties op.

2.3.1 Initiatieffase

De gemeente Asten heeft in 2017 een brief verzonden aan bewoners en bedrijven in het gebied, waarin zij zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de gebiedsgerichte aanpak leegstand. Een diversie groep eigenaren heeft zich aangemeld naar aanleiding van deze brief. Gedurende het proces zijn enkele andere locaties spontaan aangehaakt.

Om tot een gezamenlijke aanpak te komen zijn in september 2017 keukentafelgesprekken gevoerd om de wensen van ondernemers en bewoners te inventariseren. Tijdens deze gesprekken is duidelijk geworden welke ondernemers graag investeren in hun bedrijf, welke ondernemers hun bedrijf willen beëindigen en welke bouwplannen er zijn. Verder is er geconstateerd dat er sprake is van een aantal ongewenste situaties, waarin burgers wonen in een gebied waar veel veehouderijen zijn gevestigd en veehouderijen liggen binnen in een gebied waar veel burgers wonen. Voor het wegnemen van ongewenste situaties en om toekomstgerichte bedrijven investeringsmogelijkheden te bieden, is geïnventariseerd wie er open staan voor ruiling of

verplaatsing van gronden en/of opstallen.

2.3.2 Inventarisatie van de deellocaties

Na het voeren van de keukentafelgesprekken zijn de locaties van alle deelnemers geïnventariseerd op de specifieke uitdagingen en wensen, functionele mogelijkheden voor gronden en gebouwen, huidige financiële waarde en toekomstige omgevings- en financiële waarde.

Voor iedere geïnventariseerde locatie is een zogenaamd 'Kavelpaspoort' opgesteld, waarin deze onderdelen zijn weergegeven. Op het kavelpaspoort is inzichtelijk gemaakt wat de uitdagingen op de betreffende locatie zijn en op welke manier hier een toekomstperspectief aan kan worden gehangen. Concreet zijn in deze analyse op kavelniveau de volgende zaken onderzocht:

- **Specifieke uitdagingen de wensen:** korte beschrijving van de uitkomsten van het keukentafelgesprek;
- **Huidige situatie:** kort zijn de kerngegevens, waaronder de bestemming en de aanwezige bebouwing weergegeven;
- **Functionele mogelijkheden voor gronden en gebouwen:** de alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden zijn op een rij gezet. Daarbij kan sprake zijn van een individuele ontwikkeling of een ontwikkeling die alleen mogelijk is bij een gezamenlijke aanpak in de gebiedsontwikkeling. Een ontwikkeling op gebiedsniveau levert zogenaamde schuifstukken op, die elders in het gebied ingezet kunnen worden;
- **Huidige financiële waarde gebouwen en gronden:** op basis van normbedragen is een schatting gemaakt van de inbrengwaarde van de betreffende locatie;
- **Toekomstige omgevings- en financiële waarden:** per functionele mogelijkheid is onderzocht wat het verdienmodel in het kader van de gebiedsontwikkeling is en welke omgevingswinst wordt geboekt met de ontwikkeling.

Kemphaangweg 1: agrarische bedrijfskavel(intensieve veehouderij):

- ontwikkelpotentieel agrarisch bedrijf;
- geldende vergunning voor 100.000 legkippen;
- belemmering in verband met zwaar overbelaste woning Kemphaanweg 3;
- bedrijfswoning vergund, maar nog niet gebouwd;



Locatie Kemphaanweg 1

Kemphaanweg 3: woonkavel

- wonen in een zwaar overbelaste situatie (geur en fijnstof) vanwege naastgelegen pluimveehouderij Kemphaanweg 1;
- ligging tussen meerdere grote intensieve veehouderijen met uitbreidingsambitie;
- onverkoopbare situatie;



Locatie Kemphaanweg 3

Meijelseweg 33: agrarische bedrijfskavel (paardenhouderij)

- ontwikkelpotentieel van de locatie als agrarisch bedrijf is beperkt vanwege naastgelegen woning Meijelseweg 35;
- geen wensen om agrarische activiteiten verder te ontplooiën;
- wonen op een bedrijfslocatie;



Locatie Meijelseweg 33

Meijelseweg 39: agrarisch-verwante bedrijfslocatie (paardenkliniek)

- wordt niet meer gebruikt als paardenkliniek;
- wensen voor doorontwikkeling als naar wonen met een bedrijf aan huis in de vorm van een hondenkennel- en pension; akoestische situatie vormt een aandachtspunt;



Locatie Meijelseweg 39

Meijelseweg 66a: agrarische bedrijfskavel(intensieve veehouderij)

- belemmering in verband met overbelaste situatie naastgelegen woningen Meijelseweg 66 en Ooruilweg 1;
- planologische mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning;
- vergunning voor het houden van 1.204 vleesvarkens;
- geen dierproductierechten aanwezig;



Locatie Meijelseweg 66a

Ooruilweg 7: agrarische bedrijfskavel(paardenhouderij)

- bedrijfswoning in een overbelaste situatie in verband met ligging naast pluimveehouderij Ooruilweg 9;
- geen dierproductierechten aanwezig;
- sprake van een verouderde locatie, die niet meer wordt gebruikt als paardenhouderij.



Locatie Ooruilweg 7

Ooruilweg 9: agrarische bedrijfskavel(intensieve veehouderij)

- zwaar verouderde veehouderijlocatie;
- ontwikkelpotentieel agrarisch bedrijf;
- geldende nieuwbouwvergunning voor het houden van 59.000 legkippen;
- belemmering in verband met overbelaste (bedrijfs)woning Ooruilweg 7;
- agrarische gronden in de omgeving.



Locatie Ooruilweg 9

2.3.3 Schuifpuzzelen

Uit de inventarisatie is gebleken dat samen meerwaarde kan worden bereikt. Het is duidelijk geworden dat ruimte voor ontwikkelingen alleen kan worden gerealiseerd, wanneer op gebiedsniveau wordt geopereerd. Daarbij is gezocht naar gezamenlijke combinaties, zodat de aanpak van leegstand niet alleen ruimtelijk, maar ook financieel haalbaar wordt. Bovendien wordt in dat geval geen oplossing gevonden voor de overbelasting van burgerwoningen door geur en fijnstof.

Uit de keukentafelgesprekken, de inventarisatie van de locaties en de opgestelde kavelpaspoorten kan het volgende worden geconcludeerd:

- De meeste locaties bieden als solitair object op dit moment geen reële mogelijkheden om de uitgesproken ambities te verwezenlijken;

- Er is sprake van een grote financiële uitdaging, gelet op het negatieve verschil dat op locaties ontstaat bij het tot stand brengen van een alternatieve invulling van locatie; verschil tussen inbrengwaarde en restwaarde;
- De inbreng van de locaties als puzzelstukken biedt – in combinatie met ruimtelijke kwaliteitswinst – voldoende aanknopingspunten om op gebiedsniveau het financiële negatieve verschil te compenseren;
- Eventuele compensatie is alleen maar mogelijk via een gebiedsontwikkeling en het aangaan van een coalitie met andere locaties, zodanig dat er een 'win-win' situatie ontstaat voor burger, bedrijf, gemeente en provincie.
- Bij gebiedsontwikkeling dienen coalities te worden gevormd, waarbij gekeken moet worden naar mogelijke 'kostendragers'. De ingebrachte locaties bieden mogelijkheden voor het vormen van kansrijke combinaties, zowel ruimtelijk als financieel.

Er is geconstateerd dat enkele kansrijke combinaties mogelijk zijn, waarin de ingebrachte locaties de puzzelstukken zijn. Gebouwen, gronden en activiteiten vormen de gereedschapskist in de gebiedspuzzel (zie navolgende afbeelding). Daarom zijn de deelnemers naar aanleiding van de inventarisatie met elkaar om tafel gegaan om de intentie naar elkaar uit te spreken, de doelen vast te stellen en tot een gezamenlijke oplossing te komen. Tijdens de bijeenkomst is door de deelnemers de wenselijke (gezamenlijke) ontwikkelingsrichting aangegeven. Vanuit de ontwerp sessies en de doelen per locatie is een maatwerkoplossing voor het gehele pilotgebied opgesteld. De deelcoalities die tijdens de ontwerp sessie zijn gevormd zijn hierin uitgewerkt en weergegeven in een schetsontwerp. In de nieuwe situatie zijn overbelaste woningen weggenomen, wordt leegstand voorkomen en ontstaan ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven.



Gereedschapskist voor de gebiedsoplossing

2.4 Gebiedsvisie

Om gezamenlijk te kunnen opereren, is een visie nodig voor het gehele gebied. Voor het opstellen van de visie is gekeken naar de wensen van de ondernemers en bewoners in het gebied, die uit de keukentafelgesprekken naar boven zijn gekomen. Wanneer deze wensen worden gecombineerd met de kansen op de verschillende locaties en de landschappelijke kenmerken van het gebied, is een duidelijke tweedeling in het gebied te herkennen. Deze tweedeling wordt globaal begrensd door een denkbeeldige lijn ten noorden van de Meijelseweg. Ten noorden van de Meijelseweg is een deelgebied te onderscheiden waar relatief veel agrariërs zijn gevestigd met investeringsplannen. Deze investeringen komen echter moeilijk van de grond vanwege nabije woningen en financieel onaantrekkelijke locaties met leegstaande agrarische gebouwen. Bovendien is de ruimte schaars vanwege een concentratie van glastuinbouwbedrijven in deze omgeving. Langs de Meijelseweg en ten zuiden daarvan is juist een gebied te herkennen waar relatief veel agrariërs zijn gevestigd die aan bedrijfsbeëindiging denken. Verder zijn enkele bedrijven aanwezig waar op dit moment een flinke investering noodzakelijk is. Verder is er sprake van een gemengd gebruik, waarbij agrarische bedrijven worden omringd door burgerwoningen en bestaande recreatieve functies zoals een camping en een golfbaan.

2.4.1 Agrarisch buitengebied

Ten noorden van de Meijelseweg is een deelgebied te onderscheiden waar relatief veel agrariërs zijn gevestigd met investeringsplannen. Deze investeringen komen echter moeilijk van de grond vanwege nabije woningen en financieel onaantrekkelijke locaties met leegstaande agrarische gebouwen. Naast een concentratiegebied voor glastuinbouw zijn een aantal intensieve veehouderijen aanwezig. In dit gebied zien we kansen voor agrarische functies. Daarom wordt dit gebied in de Omgevingsvisie van de gemeente Asten 'Agrarisch Anders' genoemd. Uit de keukentafelgesprekken is gebleken dat meerdere veehouderijen binnen dit gebied graag investeren in de toekomst en plannen hebben om het bedrijf levensvatbaar te houden. Binnen dit gebied bevinden zich echter ook enkele bedrijven die geen opvolger hebben en hun bedrijf graag willen stoppen.

Instrumenten:

- Agrarisch gebruik faciliteren;
- Belemmeringen wegnemen;
- Wonen minimaliseren.

2.4.2 Wonen en werken in een landschappelijk agrarisch gebied

Langs de Meijelseweg en ten zuiden daarvan is een deelgebied te herkennen waar sprake is van gemengd gebruik. In dit gebied worden bestaande agrarische bedrijven omringd door burgerwoningen en recreatieve functies, zoals een camping en een golfbaan. In dit gebied is sprake van een gemengd gebruik. Het meest zichtbaar is dit aan de uitgaande wegen vanuit de kern Heusden, zoals Behelp, Antoniusstraat en de Meijelseweg. In deze uitlopers kunnen beperkt functies worden toegevoegd om een versterkt lint te vormen. Hierdoor wordt de overgang tussen het dorp en het achterliggende agrarisch gebied versterkt en wordt de kans benut om een gemengd landschap te vormen, waarin wonen, werken, landbouw, natuur en recreatie met elkaar verweven zijn. In de Omgevingsvisie van de gemeente Asten wordt dit gebied gekenmerkt als 'Boeren Buurten'. Het gebied biedt de mogelijkheid om niet-agrarische functies zoals recreatieve voorzieningen en woningen de ruimte te geven.

Instrumenten:

- Functiewijziging faciliteren naar wonen, kleinschalige woon-werklocaties, recreatie, landschap;
- Sloop van gebouwen en opstallen stimuleren;
- Herontwikkeling in de vorm van kleinschalige bebouwingsclusters/concentraties.

2.5 Gebiedsplan: de spelregels en de oplossing

Vanuit de visie voor het gebied en de schuifpuzzel die is gemaakt door de initiatiefnemers, is een gezamenlijk gebiedsplan opgesteld. Het gebiedsplan is tot stand gekomen door gezamenlijk, met de burgers en veehouders in het gebied, de gemeente Asten en de provincie Noord Brabant, te zoeken naar kansen en mogelijkheden, zodat de opening werd gecreëerd om tot een gezamenlijke oplossing te komen.

2.5.1 Gebiedscoalitie

Locaties: Kemphaanweg 1, Kemphaanweg 3, Meijelseweg 66a, Ooruilweg 7, Ooruilweg 9, Meijelsewegong.

Sublocatie Kemphaanweg: De locaties Kemphaanweg 1 en 3 zijn gelegen in het gebied ten noorden van de Meijelseweg, dat wordt gekenmerkt als 'Agrarisch Anders' (zie paragraaf 2.4.1). Hier is het agrarisch gebruik dominant en zijn meerdere intensieve veehouderijen gevestigd. Voor dit gebied is de keuze gemaakt om wonen te minimaliseren. De intensieve veehouderij op Kemphaanweg 1 is de tweede locatie van het betreffende pluimveebedrijf. Bij de betreffende locatie bestaat de mogelijkheid tot het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning. Voor de bouw van deze woning is al een omgevingsvergunning verleend. Het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning op locatie Kemphaanweg 1 wordt echter gezien als het toevoegen van een nieuw gevoelig object in een overbelast gebied.

Daarnaast is op locatie Kemphaanweg 3 een burgerwoning gelegen in een overbelaste situatie in het kader van geur (achtergrondbelasting 37,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) en fijnstof (indicatieve cumulatieve belasting PM10 van veehouderijbedrijven ca. 7,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). De verdere ontwikkeling van agrarische locaties in de directe omgeving van de woning Kemphaanweg 3 is alleen mogelijk, wanneer deze woning wordt herbestemd.

Het voornemen bestaat uit het verplaatsen van de bouwtitel Kemphaanweg 1 binnen de gebiedsgerichte aanpak en het toevoegen van de woning met bebouwing Kemphaanweg 3 als agrarische bedrijfswoning aan Kemphaanweg 1. Daarmee is het creëren van een nieuw gevoelig object op locatie Kemphaanweg 1 niet noodzakelijk.

Sublocatie Meijelseweg 66a: De locatie Meijelseweg 66a betreft een agrarische intensieve veehouderijlocatie waar een varkenshouderij is gehuisvest. De locatie ligt aansluitend aan meerdere burgerwoningen in een bebouwingscluster en is op de middellange termijn niet meer duurzaam als varkenshouderij te exploiteren. Waar dit op andere locaties planologisch is uitgesloten is op deze locatie sprake van de mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten. De locatie ligt in het gebied dat wordt gekenmerkt als 'Boeren Buurten' (zie paragraaf 2.4.2).

Het voornemen bestaat uit het saneren van de intensieve veehouderijlocatie, waarbij de woningbouwmogelijkheid en de agrarische bedrijfslocatie wordt omgezet naar een woonbestemming en deels agrarische grond. Op de locatie Meijelseweg 66a bestaat de ontwikkeling uit het oprichten van drie woningen, die worden gerealiseerd op basis van de volgende uitgangspunten:

- beëindiging en sanering van de veehouderij;
- herbestemming van de (nog op te richten) bedrijfswoning van agrarisch naar wonen;
- toevoeging van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen;

Sublocatie Ooruilweg: De veehouderijen Ooruilweg 7 en Ooruilweg 9 zijn sterk met elkaar verweven. Op de Ooruilweg 9 bestaat de mogelijkheid tot het oprichten van een pluimveehouderij. De bedrijfswoning Ooruilweg 7 staat echter op een afstand van minder dan 15 meter van de veehouderij op locatie Ooruilweg 9. De locatie Ooruilweg 7 is moeilijk verkoopbaar vanwege de aanwezige veehouderij op zeer korte afstand en de aanwezigheid van asbest op de oude stal. Een gezamenlijke ontwikkeling is noodzakelijk. Vanwege de ligging in het gebied dat wordt gekenmerkt als 'Boeren Buurten' (zie paragraaf 2.4.2), de aanwezigheid de Eeuwelsche Loop en de ligging van burgerwoningen Meijelseweg 66 en Ooruilweg 1 langs de ontsluitingroute, is gekozen voor de ontwikkeling van wooncluster in een bebouwingsconcentratie tot het einde van de Ooruilweg, waarbij de agrarische bedrijven worden gesaneerd.

Aan de Kemphaanweg wordt één woning weggenomen. De woning wordt uitgeplaatst uit het 'Agrarisch Anders' (zie paragraaf 2.4.1) en wordt toegevoegd in het gebied dat wordt gekenmerkt als 'Boeren Buurten' (zie paragraaf 2.4.2).

- beëindiging en sanering van twee veehouderijen;
- herbestemming van de bestaande woning Ooruilweg 9;
- herbouw en herbestemming van de bestaande woning Ooruilweg 7;
- toevoeging van een verplaatste woning op het voormalig bouwvlak Ooruilweg 9 in samenhang met het wegnemen van de mogelijkheid tot het bouwen van een woning aan de Kemphaanweg;
- toevoeging van één Ruimte-voor-Ruimte woning in samenhang met de beëindiging van veehouderij Ooruilweg 7.

Sublocatie Meijelseweg ong.: In samenhang met de beëindiging van de veehouderij Ooruilweg 9 wordt een Ruimte-voor-Ruimte woning opgericht langs de Meijelseweg. In het volgende hoofdstuk is gezocht naar een passende locatie voor de woning in de bebouwingsconcentratie langs de Meijelseweg. Mede dankzij de individuele ontwikkeling aan de Meijelseweg 33 (zie paragraaf 2.5.2), wordt wonen de hoofdfunctie langs de Meijelseweg.

2.5.2 Individuele ontwikkeling: Meijelseweg 33

De veehouderij op locatie Meijelseweg 33 betreft een kleinschalige veehouderij voor het houden van schapen, paarden en rundvee. Momenteel worden alleen nog paarden gehouden. Vanwege de ligging van de woningen Meijelseweg 35 en Hollideeweg 1 op korte afstand is doorontwikkeling tot toekomstbestendige veehouderij lastig en onwenselijk. De bestaande woning wordt herbestemd tot burgerwoning. De locatie haakt aan bij de gebiedsgerichte aanpak leegstand en kan als individuele locatie worden ontwikkeld zonder een coalitie te vormen. De overtollige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met een bijdrage vanuit de gebiedsgerichte aanpak.

2.5.3 Individuele ontwikkeling Meijelseweg 39

De agrarisch-verwante bedrijfslocatie Meijelseweg 39 is specifiek bestemd voor het uitoefenen van een paardenkliniek. De locatie is niet meer als zodanig in gebruik. De locatie wordt in gebruik genomen als woonlocatie met kleinschalig aan-huis-verbonden bedrijf in de vorm van een hondenkennel en -pension voor maximaal 12 honden. Met de herbestemming wordt leegstand van de locatie voorkomen. De locatie haakt - mede vanwege de ligging direct tegenover de varkenshouderij Meijelseweg 66a - aan bij de gebiedsgerichte aanpak leegstand en kan als individuele locatie worden ontwikkeld zonder een coalitie te vormen.

2.5.4 Totaalontwikkeling: de balans

De gebiedscoalitie en de individuele ontwikkelingen leiden gezamenlijk de sloop van ca. 3.900 m² aan opstallen van agrarische bedrijven, de verbetering van het woon- en leefklimaat voor woningen in de directe omgeving van het plangebied (geur en fijnstofbelasting) en het verbeteren van de leefbaarheid in het gebied. Concreet kan de volgende balans worden opgemaakt:

- de realisatie van een toekomstgerichte agrarische bedrijfslocatie op het adres Kemphaanweg 1, gepaard gaande met het wegnemen van een zwaar overbelaste situatie in het kader van geur en fijnstof op het adres Kemphaanweg 3;
- de beëindiging van vier veehouderijen (Ooruilweg 7, Ooruilweg 9, Meijelseweg 66a en Meijelseweg 33), gepaard gaande met het wegnemen van overbelaste situaties in het kader van geur en fijnstof in de directe omgeving van deze veehouderijen en de sloop van ca. 3.900 m² bedrijfsbebouwing en het wegnemen van de mogelijkheid tot het oprichten van 2.000 m² nieuwbouwstallen;
- hergebruik van een agrarisch-verwante bedrijfslocatie als woonlocatie met kleinschalig aan-huis-verbonden bedrijf op het adres Meijelseweg 39;
- de herbouw en/of realisatie van twee bestaande planologische bedrijfswoningen:
 1. de herbouw van de bestaande woning Ooruilweg 7;
 2. het benutten van de bestaande mogelijkheden voor de bouw van een woning op het adres Meijelseweg 66a;
- de bouw van vier nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen, als onderdeel van de beëindiging van drie veehouderijen in een gebiedscoalitie (Ooruilweg 7, Meijelseweg ong., Meijelseweg 66a(2x));
- de verplaatsing van één woning van de Kemphaanweg 1 naar de Ooruilweg 9, als onderdeel van de uitplaatsing van een burgerwoning in een gebiedscoalitie.

Wanneer de bovenstaande ontwikkelingen planologisch worden vastgelegd, is sprake van een balans op gebiedsniveau. Daarmee wordt zowel ruimtelijk, milieukundig als financieel een sluitende ontwikkeling gerealiseerd en vormen alle onderdelen een sluitend puzzelstuk van de gebiedspuzzel binnen het projectgebied.

De ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van het voorliggend verzamelplan, maken deel uit van de gebiedsgerichte oplossing in het kader van leegstand en worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing, die tevens juridisch wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Daarmee voldoen de

ontwikkelingen, die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt aan de gestelde spelregels in in het kader van het toevoegen van Ruimte-voor-Ruimte woningen en bebouwingsconcentraties.

2.6 Van gebiedsplan naar bestemmingsplan

De gewenste ontwikkelingen zoals deze in het gebiedsplan zijn opgenomen, zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' niet zonder meer mogelijk. Om het gebiedsplan mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien en in afwijking van het gemeentelijk beleid ruimere mogelijkheden toe te kennen voor bebouwingsconcentraties.

Het gebiedsplan is in juni 2018 door de initiatiefnemers als formeel verzoek ingediend bij de provincie Noord-Brabant en de gemeente Asten. Naar aanleiding van het verzoek tot medewerking aan de gemeente Asten en de provincie Noord-Brabant (juni 2018, kenmerk P154613.001) zijn de volgende formele stappen genomen:

- Het College van B&W van de gemeente Asten heeft in de collegevergadering van 3 juli 2018 ingestemd met het gebiedsplan en daarmee principemedewerking verleend aan de planologische uitwerking van het verzoek;
- Vervolgens is op woensdag 21 november 2018 een intentieovereenkomst getekend door de particuliere initiatiefnemers, Ruimte voor Ruimte CV, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Asten voor de uitvoering van de gebiedsgerichte aanpak leegstand. Met deze intentieovereenkomst hebben de partijen naar elkaar uitgesproken om, op basis van het gebiedsplan, tot een gezamenlijke oplossing te komen.
- Het College van B&W van de gemeente Asten heeft in de collegevergadering van 14 april 2020 ingestemd met de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen op locatieniveau.
- Na het tekenen van de intentieovereenkomst en de principemedewerking van het College zijn de initiatiefnemers gezamenlijk aan de slag gegaan om te komen tot een concrete invulling voor de locaties, waarmee de gebiedsgerichte oplossing - in de vorm van het voorliggend bestemmingsplan - ook een juridische en planologische basis krijgt.

Voor locatie Sengersbroekweg 2 was een individuele oplossing mogelijk voor de omzetting van een vleeskuikenhouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. Deze locatie heeft daarom inmiddels een individuele planologische procedure doorlopen als onderdeel van het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2020-1'. De overige locaties maken deel uit van een coalitie en worden planologisch geregeld in het voorliggend verzamelplan.

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in een landelijk woonmilieu

3.1 Introductie 'landelijk woonmilieu'

Zoals omschreven in paragraaf 2.5 Gebiedsplan: de spelregels en de oplossing bestaat een onderdeel van de gebiedsoplossing uit het aanwijzen van een bebouwingsconcentratie met verruimde mogelijkheden voor wonen in het kader van deze gebiedsgerichte aanpak. Voor het aanwijzen van de *'bebouwingsconcentratie gebiedsgerichte aanpak'* is in dit hoofdstuk een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse en onderbouwing uitgevoerd. De bebouwingsconcentratie voor het projectgebied, zoals eerder is vastgesteld in het gebiedsplan, is geprojecteerd langs de Meijlsegweg en de Ooruilweg. De bestaande bebouwingsconcentratie aan de zuidkant van Heusden wordt hiervoor doorgetrokken in oostelijke richting langs de Meijlsegweg.

Landelijk woonmilieu: In de gebiedsgerichte aanpak wordt voortgeborduurd op de gedachte van landelijke woonmilieus in het deelgebied 'Boerenbuurten', zoals bedoeld in de Omgevingsvisie Asten 2030 (zie ook paragraaf 5.4.2 Omgevingsvisie Asten). In het deelgebied 'Boerenbuurten' stimuleert de gemeente de verdere ontwikkeling van landelijk wonen. Dat gebeurt met respect voor landschap, natuur en cultuurhistorie en in overleg met de burens ("rood voor groen"). Deze woonmilieus zijn toegesneden op de veranderende behoefte van regionale bewoners en nieuwe (kennis)werkers. Ze zijn onderscheidend door gebruik te maken van erfgoed en vrijkomende agrarische bebouwing. De landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten bieden ook kansen voor toerisme en recreatie.

In dit hoofdstuk is een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse uitgevoerd voor het projectgebied. Op basis van de landschappelijke analyse is een visie op de inrichting opgesteld. Vanuit deze visie is een realisatiekaart tot stand gekomen voor de inrichting van een landelijk woonmilieu.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

- Landschappelijke analyse
- Visie op de inrichting
- Realisatie

3.2 Landschappelijke analyse

Om tot een omschrijving en karakterisering van de bebouwingsconcentratie te komen heeft er een ruimtelijke en functionele analyse plaatsgevonden. Er is gekeken naar stedenbouwkundige structuur, de infrastructuur en de landschappelijke groenelementen en -structuren. Daaruit volgen de kwaliteiten en knelpunten van het projectgebied, waarna een visie op de inrichting is opgesteld.

3.2.1 Ruimtelijke en landschappelijke analyse

In de ruimtelijke analyse zijn de aanwezige structuren, zichtlijnen en beeldbepalende elementen vastgelegd. Hierbij is de stedenbouwkundige structuur, korrelgrootte, bebouwing en de groenelementen (laanbeplanting, erfafscheiding e.d.) binnen de bebouwingsconcentratie geïnventariseerd. Deze zijn verbeeld in de analyse kaart waarbij de landschappelijke open ruimte, de groenstructuren, de bebouwing e.d. zijn weergegeven.

Het huidige landschap wordt gekenmerkt door een coulissenlandschap met open agrarische percelen, dichte kleinschalige bospercelen en voornamelijk agrarische bebouwing omzoomd met erfbeplantingen. Hierdoor is er sprake van een karakteristiek mozaïek landschap met waardevolle doorzichten vanaf de Meijlsegweg naar

het open landschap. Een verdere verdichting van het landschap is onwenselijk. Het behouden en zo mogelijk versterken van de zichtlijnen is van belang om het visuele contact met het open agrarische landschap te behouden.

Het landschap wordt doorsneden door de Meijelseweg. De Meijelseweg vormt de hoofdontsluiting en hoofdroute tussen Heusden en de N279. De weg heeft grotendeels een smal profiel en wordt aan weerszijden begeleid door een bomenrij (eiken). Ter hoogte van het plangebied is de eikenlaan niet (meer) aanwezig. Daarmee geeft de bomenlaan een versnipperd beeld. De Meijelseweg is recent eenzijdig voorzien van een vrij liggend fietspad waarmee de veiligheid voor fietsers sterk is verbeterd.



Analysekaart bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuren (zie ook Bijlage 1)

De bebouwingsconcentraties zijn gekoppeld aan de Meijelseweg en aan de Ooruilweg. De Meijelseweg vormt een lint met een mix van agrarische lintbebouwing met grotere korrel en kleinschalige lintbebouwing in de vorm van wonen. Langs het lint wisselen opgaande laanbeplanting en open vergezichten naar de verschillende agrarische kamers elkaar af. Het smalle profiel tezamen met de opgaande laanbeplanting en de bebouwing welke relatief dicht op de weg staat geven de Meijelseweg aan de oostzijde een intiem karakter. Richting Heusden ontstaat er een overgang van het intieme agrarische landschap naar het grootschalige agrarische landschap met openheid en doorzichten. De opgaande laanbeplanting ontbreekt hier langs de Meijelseweg en het lint wordt geflankeerd door agrarische gewassen. Dit resulteert in verschillende belevingen binnen de Meijelseweg waardoor deze minder als één geheel ervaren wordt.

De Ooruilweg is een doodlopende zijweg van de Meijelseweg. De bebouwingsconcentratie is geprojecteerd aan het einde van de ooruilweg en vormt een cluster in het landschap.

3.2.2 Functionele analyse

Het karakter van de bebouwingsconcentratie wordt mede bepaald door het gebruik van de aanwezige bebouwing en de buitenruimte. Momenteel zijn de buitengebieden in steeds grotere mate aan het transformeren. Oude stallen worden gesaneerd en intensieve veehouderijen worden herontwikkeld naar andere vormen van ruimtegebruik, waaronder wonen. Vanwege deze transformatie is het van belang om naast het huidige gebruik te kijken naar het toekomstige gebruik van het gebied.

In het projectgebied bevinden zich voornamelijk agrarische bedrijven en daarnaast woningen en kleinschalige bedrijven met een niet-agrarische of agrarisch-verwante functie zoals een paardenkliniek. Deze gevarieerde functies hebben geleid tot een gevarieerde bebouwing en inrichting langs de Meijelseweg. Door de historisch ontstane spreiding van de bebouwing is er een bebouwingsritme gevormd waarbij de waardevolle visuele relatie met het open agrarische landschap is gehandhaafd.

3.2.3 Infrastructuur

De belasting van de infrastructuur en de bereikbaarheid van het gebied en de omliggende omgeving zijn belangrijke aspecten, die mede bepalen of nieuwe bouwstenen c.q. toekomstige ontwikkelingen inpasbaar zijn binnen de bebouwingsconcentratie. Het onderscheid wordt – naast de fysieke kenmerken – ook door de verkeersbelasting bepaald. Voorkomen moet worden dat er bij nieuwe ontwikkelingen nieuwe knelpunten ontstaan in de sfeer van de verkeersveiligheid en de verkeersintensiteit.

De Meijelseweg is een ontsluitingsweg ten zuiden van Heusden en vormt een aansluiting tussen Heusden en de N279. Het smalle profiel van de weg bestaat uit een asfalt rijbaan begeleid door opgaande laanbeplanting. Naast autoverkeer van- en naar Heusden wordt de weg ook gebruikt door landbouwverkeer. Aangesloten op de Meijelseweg liggen enkele doodlopende erftoegangswegen. De Kokmeeuwenweg, Kempphaanweg en de Hollideeweg lopen verder het buitengebied in. Momenteel is er op meerdere uitritten en kruispunten een onoverzichtelijke situatie. Bij toekomstige ontwikkelingen zullen onoverzichtelijke verkeerssituatie voorkomen moeten worden. Door de situatie ter plaatse van de kruispunten te verbijzonderen, door bijvoorbeeld de bomenlaan ter plaatse te onderbreken en het wegprofiel te wijzigen, worden de kruispunten herkenbaarder en daardoor veiliger.

3.2.4 Groen en natuur

Binnen het projectgebied is sprake van een versnipperde groenstructuur. De onderdelen van het Natuur Netwerk Brabant zijn niet met elkaar verbonden en de overige groene bosgebieden liggen “los” in het project gebied. Het verbinden van deze elementen is, gezien de onderlinge afstand, slechts gedeeltelijk haalbaar. De groenstructuur kan wel worden versterkt door, onder andere, het toevoegen van eenduidige laan beplanting langs de Meijelseweg.

Het projectgebied wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld van dichte en open landschapselementen. De dichte landschapselementen worden gevormd door bosgebieden, maar ook door dichte erfbeplantingen. De erfbeplanting vormt op enkele locaties een barrière voor het contact met het open landschap. Hiermee dragen de erfbeplantingen bij aan het karakteristieke ritme van “open en dicht” langs de Meijelseweg. Dit beeld van open en dicht en de visuele relatie met het open agrarische landschap dient te worden behouden.

Het open landschap bestaande uit weide en akkers heeft in elk jaargetijde een wisselend beeld. Dit open, gevarieerde landschap is door de huidige bebouwing en erfbeplantingen inmiddels vergaand verdicht. Door het vastleggen van de toegestane nieuwbouw binnen de bebouwingsconcentratie gebied wordt voorkomen dat er een verdere verdichting optreedt. Het vastleggen van de waardevolle, landschappelijke open ruimte binnen dit plan, voorkomt een eveneens verdere verdichting en zorgt ervoor dat de belangrijke visuele zichtlijnen behouden blijven en zo mogelijk worden versterkt.

3.2.5 Kansen en knelpunten

Op basis van de uitgevoerde analyse zijn de belangrijkste knelpunten en kwaliteiten aangegeven. Kwaliteiten kunnen zowel ruimtelijk als functioneel van aard zijn en hebben een belangrijk aandeel in het karakter van de concentratie. Een voorbeeld van een kwaliteit is het ritme waarmee het bebouwingsensemble afgewisseld wordt met doorzichten naar het agrarische landschap. In het wensbeeld wordt er naar gestreefd deze kwaliteit bij voorkeur te versterken, maar minstens te behouden.

Knelpunten doen afbreuk aan het karakter van de concentratie en zullen dan ook in het wensbeeld, waar redelijkerwijs mogelijk, opgelost worden.

Het gebied heeft met zijn afwisselend open en dichte karakter een kenmerkende opbouw. Door de open landschappelijke ruimten te benoemen en te behouden wordt er richting gegeven aan de verdere verdichting, of juist de beperking ervan, van het gebied.

Het gebied kenmerkt zich door het veelzijdige, gevarieerde gebruik van de ruimte. Dit is enerzijds een kans. Door het veelzijdige gebruik te accepteren ontstaat er een interessant gevarieerd landschap. Anderzijds kan dit veelzijdige gebruik een knelpunt vormen. Als de inrichting van het gebied niet wordt gereguleerd zal er mogelijke een verdere versnippering plaatsvinden waarbij de waardevolle open landschappelijke ruimten kunnen verdwijnen.

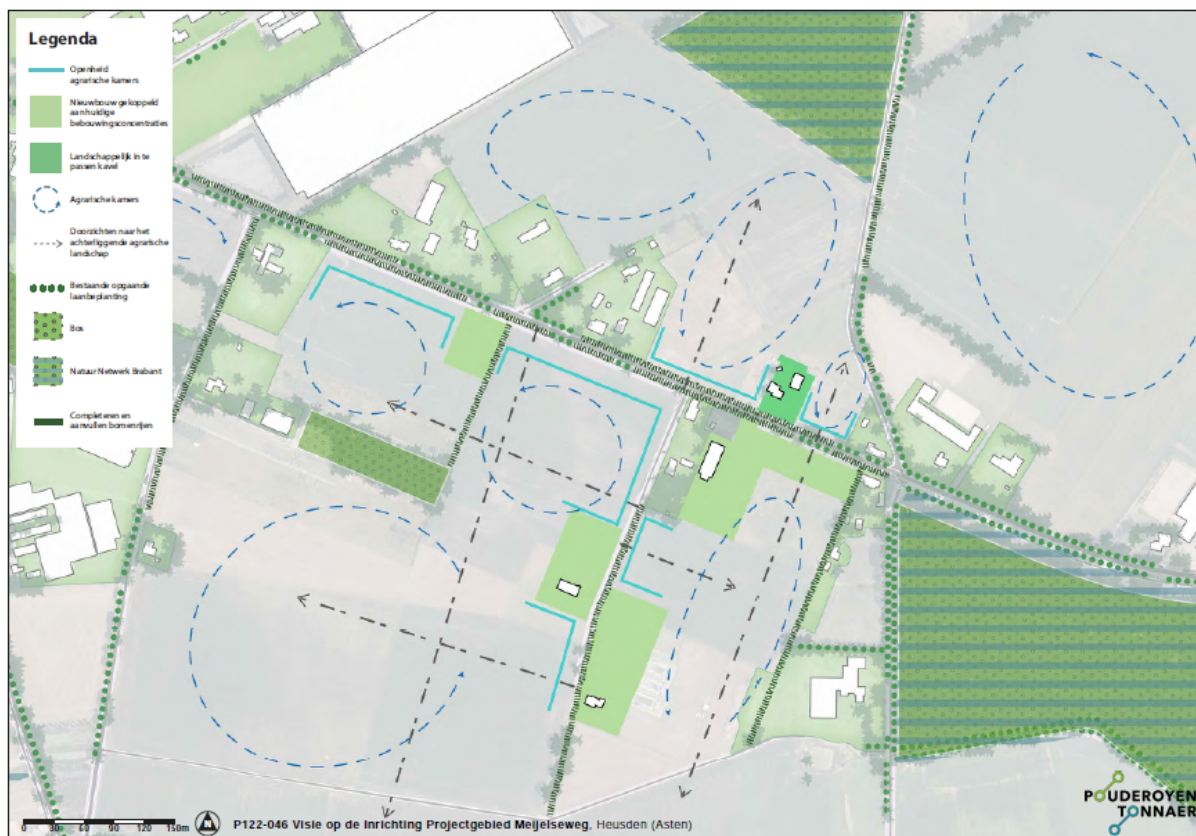
Daarnaast vormt het profiel van de Meijseweg en de beperkte ruimte er naast, een duidelijk knelpunt ten aanzien van een betere en veiligere ontsluiting. Het aanbrengen van het fietspad is een verbetering ten aanzien van de fietsveiligheid, maar de beperkte ruimte maakt dat het fietspad plaatselijk strak langs de rijbaan gesitueerd is.

3.3 Visie op de inrichting

Aan de hand van de analyse is er beschreven welke ontwikkeling in de toekomst wenselijk wordt geacht. Bij het oplossen van knelpunten kan veel ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvinden, doordat overtollige, grootschalige bebouwing wordt gesloopt en het landschapsgroen wordt versterkt. Dit kan leiden tot een aantrekkelijk landelijk woonmilieu, zoals bedoeld in de Omgevingsvisie Asten 2030.

Voor de 'bebouwingsconcentratie gebiedsgerichte aanpak' is een kaartbeeld opgesteld met daarin het wensbeeld voor het projectgebied. Op dit kaartbeeld is aangegeven welke locaties landschappelijk en stedenbouwkundig geschikt zijn voor het toevoegen van nieuwbouwwoningen, als onderdeel van de gebiedsgerichte aanpak leegstand. De ruimtelijke effecten en de mogelijke kwaliteitsverbeteringen in kaart gebracht. Dit heeft geresulteerd in een '**Visie op de inrichting**'.

Met deze visie worden landschappelijke ingrepen voorgesteld welke een kwaliteitsbijdrage leveren aan de landschappelijke en ecologische structuur van het projectgebied.



Visie op de inrichting (zie ook Bijlage 2)

Door het aanvullen van de bestaande groenstructuren in het projectgebied wordt de groenstructuur versterkt en meer herkenbaar. De toevoeging van de bebouwingsconcentraties kunnen worden aangegrepen voor een vergaande verbetering en completering van de landschappelijke groenstructuur in het gebied. Ook het waardevolle en karakteristieke mozaïek landschap kan worden versterkt door het aanvullen van groenelementen.

Daarmee wordt het landschap leesbaarder en kunnen toekomstige ontwikkelingen beter worden gestuurd en worden afgewogen. Door daarnaast de waardevolle landschappelijk open gebieden duidelijk te benoemen en als te behouden aan te duiden wordt sturing gegeven aan de inrichting van het landschap. Binnen deze waardevolle, landschappelijk open gebieden is nieuwbouw niet wenselijk.

Binnen het gebied zijn tevens meerdere zichtlijnen en visuele verbindingen aanwezig met het open landschap. Om te borgen dat dit kenmerkende landschap visueel toegankelijk blijft zijn er, op de wensbeelden kaart, zones aangegeven waar zicht belemmerende elementen, zoals bouwwerken, hogere beplantingen, hagen e.d., niet wenselijk zijn.

Met het herstellen van de laanbeplanting door de aanplant van nieuwe bomen kan de groene hoofdstructuur, gevormd door de bomenlaan, worden hersteld. Daarmee wordt de groene laanstructuur versterkt en als dusdanig weer een herkenbaar als onafgebroken groen element in het landschap.

Met het aanbrengen van, en aanvullen van de reeds aanwezige , groenstructuren die haaks op de Meijelseweg staan wordt de landschappelijke structuur verder versterkt. Deze groene elementen begeleiden en versterken de zichtlijnen op, en naar, het open agrarische gebied. Tevens vormen deze groene bomenrijen en struwelen een foerage en verblijfsgebied voor vogels en kleine zoogdieren. Daarmee wordt de biodiversiteit binnen het plangebied versterkt.

3.4 Realisatie

De gemeente hecht grote waarde aan het behoud van de landschappelijke kwaliteit van gebied. In de Omgevingsvisie Asten 2030 geeft de gemeente Asten aan in een groot gedeelte van de gemeente, waaronder het projectgebied, te willen werken aan het versterken van landschappelijke structuren. Om versnippering en 'verrommeling' van de groenstructuur en de landschappelijke kwaliteit te voorkomen worden de aan te wijzen Ruimte-voor-Ruimtekavels voorzien van een landschappelijke erfbegrenzing. Het plaatsen van schuttingen of 'harde' erfbegrenzing is ongewenst. De erfbegrenzings dienen te bestaan uit beplanting en worden bij voorkeur als lage tot middelhoge haag aangeplant. Het private groen dient bij voorkeur te worden ingericht met inheemse en gebiedseigen beplantingen. De aanplant van (beeldbepalende) exoten is niet wenselijk.

De woningen worden wisselend gepositioneerd ten opzichte van de weg, waarbij variatie in rooilijn en bouworiëntatie wenselijk is om aan te sluiten bij de variatie van de bestaande woningbouw langs de Meijeseweg.

Voor het inrichten van de kavels wordt door middel van een inrichtingsschets een aanzet gegeven voor onder andere de bouworiëntatie en kavelindeling. Hiermee wordt richting gegeven aan visuele kwaliteit van de locatie. Deze zijn per locatie nader uitgewerkt als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwingen.



Realisatiekaart (zie ook Bijlage 3)

3.4.1 Nieuwe woningen aan de Meijelseweg

Aan de Meijelseweg worden met het voorliggend bestemmingsplan in totaal vier woonkavels toegekend. Tussen de huisnummers 66 en 68 zijn drie kavels voorzien (zie ook Bijlage 14 en Bijlage 15). Om een visuele relatie met het achterliggende landschap te behouden is een perceelvlak aangegeven welke vrij van bebouwing en dichte beplanting dient te blijven. Hiermee wordt voorkomen dat een aaneengesloten strook van bebouwing ontstaat tussen Meijelseweg 66 en 68. In relatie met de dichte bebouwing langs de Meijelseweg, ten oosten van de Kokmeeuwenweg, zou dit tot een verdere verdichting en afscherming van het landschap leiden.

Tussen twee van de nieuwe woningen wordt een zone aangewezen, die wordt vrijgehouden van opgaande beplanting en bouwwerken. In deze zone dient het open karakter in stand te worden gehouden waardoor de visuele relatie met het achterliggende agrarische landschap wordt geborgd. Het oprichten van hogere elementen, waaronder bijvoorbeeld een tuinkas, schuur en houtopslag, is in deze zone niet wenselijk. Dit wordt tevens vastgelegd in het bestemmingsplan (zie ook Hoofdstuk 6 Juridische toelichting).

Aan de Meijelseweg tegenover de Zaagbekweg, is een vierde Ruimte-voor-Ruimtewoning geprojecteerd (zie ook Bijlage 8 en Bijlage 9). Deze kavel is in de hoek van het perceel geplaatst en in lijn gebracht met het landschappelijke element in het achterliggende gebied. Door deze kavel los te koppelen van de reeds aanwezige bebouwing langs de Meijelseweg wordt deze bouwkwel ingepast in het bouwritme. Door deze 'losse' ligging blijft het ritme van open en dicht gehandhaafd en wordt zelfs versterkt. Tevens wordt hiermee voorkomen dat er een aaneengesloten lintbebouwing ontstaat waardoor het zicht op het achterliggende landschap wordt geblokkeerd.

De kavel wordt met een beplantingsstrook gekoppeld aan het landschappelijke element in het achterliggende gebied. Het daar aanwezige kleinschalige bosgebied wordt door middel van een bomenrij met een begeleidende struweel beplanting aan elkaar gekoppeld tot een groenstructuur. Deze nieuw aan te brengen groenstructuur begeleidt en versterkt de zichtlijn naar het achterliggende open landschap.

3.4.2 Nieuwe woningen aan de Ooruilweg

Aan de Ooruilweg worden twee woningen toegevoegd en één woning herbouwd. De woning Ooruilweg 9 blijft gehandhaafd. De woningen liggen op ruime afstand van de Meijelseweg en vormen samen een onafhankelijk cluster van bebouwing in het buitengebied. Door deze nieuwbouw goed in te passen met groene elementen wordt de ruimtelijke impact beperkt. Een groene omlijsting van de bebouwingscluster met opgaande erfbeplanting zorgt voor een groen element in het landschap. Dit aaneengesloten groene element vormt een groene structuur die aansluit bij het coulissen landschap en waarmee het karakteristieke mozaïek landschap wordt versterkt.

Een vergaande verdichting tussen de kavels onderling is onwenselijk. De woningen zijn los en verspreidend van elkaar gepositioneerd zodat er geen aaneengesloten bouwvolume ontstaat. Het ontstaan van een bebouwingslint is onwenselijk. Daarom is het oprichten van bijgebouwen en het plaatsen van 'tuin'-gerelateerde bouwwerken zoals een tuinkas, schuur, buitenverblijf, veranda e.d. op korte afstand van de erfgrans uitgesloten. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan (zie ook Hoofdstuk 6 Juridische toelichting).

Met slopen van de aanwezige stallen en schuren is de openheid aan de oostzijde vergroot en de zichtlijn richting de Eeuwelsche Loop verbreed. Dit heeft een positief effect op de beleving van het open landschap. Door diepte van de percelen te beperken blijft deze verkregen openheid behouden.

Hoofdstuk 4 Planologische verantwoording op locatieniveau

In dit hoofdstuk zijn de coalities uitgesplitst in de verschillende deelontwikkelingen per eigenaar en per deellocatie. De locaties zijn sterk van elkaar afhankelijk en onderling met elkaar verweven, maar zijn wel elk voorzien van een ruimtelijke onderbouwing voor de planologische verantwoording van het initiatief. De ruimtelijke onderbouwingen zijn geschreven als onafhankelijk te lezen stukken, maar in de planologische en maatschappelijke verantwoording zijn de ligging van de nieuwe woningen en de voorgenomen bedrijfsbeëindigingen niet onafhankelijk van elkaar als individuele ontwikkelingen te beschouwen.

4.1 Kemphaanweg 1 en 3

De ontwikkeling bestaat uit het wegbestemmen van de bedrijfswoning bij het pluimveebedrijf op het adres Kemphaanweg 1 en het bestemmen van de burgerwoning Kemphaanweg 3 tot agrarische bedrijfswoning bij het pluimveebedrijf. Daarmee wordt per saldo één woning weggenomen uit een overbelaste situatie.

De ontwikkeling is nader uitgewerkt in de volgende planonderdelen:

- Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Kemphaanweg 1 en 3;
- Bijlage 7 Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Kemphaanweg 1 en 3.

4.2 Meijelseweg ong.

De ontwikkeling bestaat uit het oprichten van een Ruimte-voor-Ruimtewoning tegenover de Zaagbekweg als onderdeel van de bebouwingsconcentratie langs de Meijelseweg.

De ontwikkeling is nader uitgewerkt in de volgende planonderdelen:

- Bijlage 8 Ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg ong.;
- Bijlage 9 Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg ong..

4.3 Meijelseweg 33

De ontwikkeling bestaat uit het definitief beëindigen van het agrarisch bedrijf en het slopen van 700 m² agrarische opstallen. Daarnaast wordt de locatie bestemd tot woonlocatie.

De ontwikkeling is nader uitgewerkt in de volgende planonderdelen:

- Bijlage 10 Ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg 33;
- Bijlage 11 Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg 33.

4.4 Meijelseweg 39

De ontwikkeling bestaat uit de omzetting van de bestaande bedrijfslocatie van een paardenkliniek tot woonlocatie met een kleinschalig aan-huis-verbonden bedrijf in de vorm van een hondenkennel en -pension voor het houden van maximaal 12 volwassen honden. Ten behoeve van de (bestaande) buitenverblijven wordt de bestemming aan de achterzijde van het perceel vergroot.

De ontwikkeling is nader uitgewerkt in de volgende planonderdelen:

- Bijlage 12 Ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg 39;
- Bijlage 13 Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg 39.

4.5 Meijelseweg 66a

De ontwikkeling betreft het definitief beëindigen van het agrarisch bedrijf en het slopen van 750 m² agrarische opstallen (in samenhang met landelijke subsidieregeling Saneringsregeling varkenshouderijen). De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, met behoud van een bestaand gebouw van 550 m² als bijgebouw bij de woning. Daarnaast worden twee Ruimte-voor-Ruimte woningen toegevoegd.

De ontwikkeling is nader uitgewerkt in de volgende planonderdelen:

- Bijlage 14 Ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg 66a;
- Bijlage 15 Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg 66a.

4.6 Ooruilweg 7

De ontwikkeling bestaat uit het beëindigen van het agrarische bedrijf en slopen van 450 m² agrarische opstallen. Op dit bouwvlak wordt de bestaande bedrijfswoning herbouwd als burgerwoning en wordt één Ruimte-voor-Ruimte woning gebouwd. Bij één van de twee woningen wordt een bestaand bedrijfsgebouw in gebruik genomen als bijgebouw van 320 m².

De ontwikkeling is nader uitgewerkt in de volgende planonderdelen:

- Bijlage 16 Ruimtelijke onderbouwing Ooruilweg 7;
- Bijlage 17 Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Ooruilweg 7.

4.7 Ooruilweg 9

De ontwikkeling bestaat uit het definitief beëindigen van het agrarisch bedrijf en het slopen van 2.000 m² agrarische opstallen. Met de beëindiging wordt voorkomen dat de locatie wordt ingezet als investeringslocatie voor een pluimveebedrijf met de nieuwbouw van 2.000 m² extra pluimveestallen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning herbestemd en wordt een verplaatste woning vanuit de Kemphaanweg ingeplaatst.

De ontwikkeling is nader uitgewerkt in de volgende planonderdelen:

- Bijlage 18 Ruimtelijke onderbouwing Ooruilweg 9;
- Bijlage 19 Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Ooruilweg 9.

Hoofdstuk 5 Toetsingskader

5.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de ruimtelijke ordening. Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen. Met andere woorden, er moet altijd een antwoord zijn op de vragen “Wat, waar en waarom daar”. Dit antwoord moet te vinden zijn in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Het Rijk, de provincie Noord-Brabant, de gemeente Asten en het waterschap Aa en Maas hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor de regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Daarnaast gelden diverse wettelijke regelingen als randvoorwaarden voor het bestemmingsplan. In de hierna volgende paragrafen 5.2 tot en met 5.4 worden de planologische relevante beleidsnota's en overige wettelijke regelingen overzichtelijk weergegeven en kort toegelicht.

Als onderdeel van de toelichting moet ook inzicht worden geboden in de planologisch relevante milieu- en omgevingsaspecten. In paragraaf 5.5 en 5.6 zijn de toetsingskaders voor de afzonderlijke aspecten opgenomen.

De initiatieven zijn individueel getoetst op de relevante toetsingskaders. Deze toetsing is te vinden in de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage bij de toelichting deel uitmaken van het voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader: De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 juli 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

In de NOVI wordt prioriteit gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied. Dit houdt in dat landgebruik in balans moet worden gebracht met natuurlijke systemen en dat ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste moeten gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is én waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

Verduurzaming is het meest urgent in de meest milieubelaste en kwetsbare gebieden, zoals nabij waardevolle natuurgebieden (bijv. met een grote culturele waarde) en grondwaterbeschermings-gebieden, bij gebieden waar de concentratie van bedrijven groot is of waar bedrijven dicht op bewoond gebied zijn gesitueerd.

In gebieden waar de druk vanuit de landbouw op de omgeving (natuur, volksgezondheid) te hoog is, wordt deze druk door gerichte inzet verminderd. Op regionaal niveau is hierbij een regierol weggelegd voor de provincies. In het regeerakkoord zijn maatregelen aangekondigd om gezondheids- en leefomgevingsrisico's in

gebieden met zeer hoge veedichtheid te verminderen. Dat sluit aan bij de inzet op een transitie naar een verduurzaming van de veehouderij en de LNV-visie op de kringlooplandbouw. Met sectorpartijen en decentrale overheden is een gecombineerde aanpak langs twee sporen overeengekomen, namelijk een saneringsspoor en een verduurzamingsspoor. Daartoe wordt momenteel (onder andere) invulling gegeven aan de uitvoering van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen en wordt in verschillende regio's gewerkt aan de aanpak van leegstand van voormalige agrarische bebouwing.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: In de NOVI is veel aandacht voor een vitale landbouw, met gezonde ondernemingen die een goed economisch perspectief hebben en werken in en aan een gezonde omgeving. In lijn met de ontwikkelingsvisie van de NOVI, draagt de gebiedsgerichte aanpak leegstand van de gemeente Asten bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is, door middel van de beëindiging van diverse veehouderijlocatie en het wegnemen van een overbelaste situatie. De gebiedsgerichte aanpak leidt daarnaast tot de versterking van de landschappelijke kwaliteiten in het buitengebied. De agrarische bedrijven die in het gebied overblijven, kunnen hun bedrijfsvoering op een duurzame wijze voortzetten om bij te dragen aan een vitale landbouwsector.

De gebiedsgerichte aanpak leegstand van de gemeente Asten draagt bij aan het ontwikkelperspectief dat door de Rijksoverheid wordt geschetst in de Nationale Omgevingsvisie.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijk verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

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

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

Gebiedsgerichte aanpakleegstand: Voor de individuele ontwikkelingen die deel uitmaken van het voorliggend verzamelplan zijn de regels uit het Barro niet relevant.

5.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Toetsingskader: Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de rijksoverheid, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro. Geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;

- indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel om leegstand te voorkomen en leidt tot de sloop van ca. 3.900 m² bedrijfsbebouwing. Daartoe kan de ontwikkeling worden gekenmerkt als een duurzame ontwikkeling. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien met het voornemen het aantal woningen toeneemt met vier.

5.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan⁴

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4), “Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid (2001)” wordt de wil uitgesproken om een einde te maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Het NMP4 heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. De aandacht van dit milieubeleidsplan gaat hoofdzakelijk uit naar de duurzaamheid van de samenleving. Op basis van enkele hardnekkige milieuproblemen (onder andere klimaatverandering en overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen) en het uitgangspunt van duurzaamheid is in het NMP4 een vierledige ambitie neergelegd:

- mondiaal: beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen en bescherming biodiversiteit;
- Nederland: natuur en biodiversiteit;
- Nederland: gezond en veilig;
- Nederland: hoogwaardige leefomgeving.

5.2.5 Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat

Toetsingskader: In verband met verkeersbelangen dienen gronden langs autosnelwegen te voldoen aan het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat. Dit betekent dat er beperkingen gelden (bouwverbod) voor de zone tot 100 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de rijksweg. Het grondgebied van de gemeente Asten ligt aan weerszijden van de A67.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt niet binnen de rooilijnen van de A67. Een nadere toetsing kan achterwege blijven.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant'

Toetsingskader: Anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Noord-Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening. In delen van

Brabant is sprake van een toenemende leegstand (met name agrarisch vastgoed) en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economische en sociaal-culturele schade. In die delen van het landelijk gebied is speciale aandacht nodig voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen, de leegkomende gebouwen verpauperen of een bron voor criminaliteit zijn. De sociale cohesie komt in het gedrang.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: In de provinciale omgevingsvisie spreekt de provincie haar ambitie uit om tot een kwaliteitsslag te komen voor de toenemende leegstand. De provincie Noord-Brabant ondersteunt in diverse gemeenten experimenten, waarin wordt gezocht naar een oplossing voor de leegstand in het buitengebied. De gebiedsgerichte aanpak leegstand in Asten is één van deze proeven, waarin wordt gewerkt aan de verwezenlijking van de ambities voor 'De Kwaliteit van Brabant'.

5.3.2 Provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Toetsingskader: De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De SVRO is samen met de Interim omgevingsverordening een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapsskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: De provincie geeft in haar structuurvisie aan te werken aan een breed geörienteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar sluit ook aan bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het platteland en haar bewoners. Het platteland vervult bovendien een belangrijke rol als uitloopegebied voor de bewoners van de dorpen en steden en voor een kleinschalige zorgeconomie.

De gebiedsgerichte aanpak leegstand draagt bij aan het verwezenlijken van een gemengde

plattelandseconomie, waarbij ten zuiden van Heusden, naast de overwegend agrarische functie van het gebied, ook ruimte wordt gecreeërd voor andere functies. Daardoor ontstaat een gezonde leefomgeving, waar naast de landbouw ruimte is voor wonen, werken en recreatie.

5.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader: Op 25 oktober 2019 heeft Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In deze planologische verordening zijn regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De Interim Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau, met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim Omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De Interim Omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim Omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse Omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits-benadering'.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: De Interim omgevingsverordening stelt regels voor wonen in het buitengebied, het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied en het verplaatsen van woningen in het buitengebied in de artikelen 3.68, 3.69 en 3.80. Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een gebiedsgerichte oplossing, waarbij de oplossing is gevonden door de inplaatsing van een aantal woningen.

De Interim omgevingsverordening is opgesteld om een juridische basis te vormen voor de verankering van het provinciaal belang, zodat het provinciaal belang bij individuele locatieontwikkelingen doorwerkt in het bestemmingsplan. In goed overleg met de provincie Noord-Brabant is nader overeengekomen dat de gebiedsgerichte aanpak leegstand, waar het voorliggend bestemmingsplan een resultaat van is, bijdraagt aan de provinciale ambities, maar niet volledig past binnen de gestelde kaders voor individuele locatieontwikkelingen. De provincie Noord-Brabant heeft daarom ingestemd om, in afwijking van de Interim omgevingsverordening, ruimere mogelijkheden toe te passen voor het verplaatsen van woningen en het inplaatsen van Ruimte-voor-Ruimtewoningen binnen het projectgebied. De spelregels voor deze ruimere mogelijkheden zijn verwoord in paragraaf 2.5.

Het inplaatsen van Ruimte-voor-Ruimtewoningen vindt plaats in een daarvoor aangewezen bebouwingsconcentratie. De eigenaren van de deelnemende agrarische locaties hebben geen beschikbare gronden buiten het projectgebied. Om gebiedsgericht te werk te gaan, is binnen het projectgebied gezocht naar locaties om een verdienmodel te vinden. Binnen het projectgebied zijn door de gemeente Asten in het verleden geen bebouwingsconcentraties als zodanig aangewezen. Voor het inplaatsen van nieuwe woningen in het projectgebied is gezocht naar stedenbouwkundig en landschappelijk geschikte locaties binnen het gebied dat is aangewezen als 'Boeren Buurten' (zie paragraaf 2.4.2).

Om in dat kader gebruik te kunnen maken van het toevoegen van Ruimte-voor-Ruimtewoningen, is het noodzakelijk om ruimere planologische mogelijkheden toe te kennen, in afwijking van het gemeentelijk beleid voor bebouwingsconcentraties en de provinciale Interim omgevingsverordening. Er wordt in samenspraak met de provincie Noord-Brabant een bebouwingsconcentratie aangewezen rondom de Meijlsegeweg en de

Ooruilweg. Binnen deze zogenoemde '*bebouwingsconcentratie gebiedsgerichte aanpak*' kunnen bestaande woontitels worden verplaatst en Ruimte-voor-Ruimte woningen worden toegevoegd, als onderdeel van de gebiedsoplossing.

In de ruimtelijke onderbouwing van de verschillende deelnemende locaties wordt verwezen naar de motivatie uit Hoofdstuk 3 van deze toelichting, waarin het toekennen van een bebouwingsconcentratie stedenbouwkundig en landschappelijk wordt gemotiveerd. De bedrijfswoningen die worden herbestemd tot burgerwoning worden getoetst aan art. 3.69 uit de Interim omgevingsverordening. De nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen worden getoetst aan art. 3.80 uit de Interim omgevingsverordening. Dit is per deelnemende locatie getoetst.

5.3.4 Brabantse Agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht.

De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed. Van tal van typen vastgoed - denk bijvoorbeeld aan winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed - hoeft per saldo niet veel meer te worden toegevoegd aan vierkante meters of is zelfs sprake van krimp. Daarom wordt bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed en bij het transformeren van locaties binnen onze steden en dorpen vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. De provincie geeft dan ook ruim baan voor dergelijke plannen.

Gemeenten staan als eerste overheid aan de lat voor de woningmarkt. De provincie heeft naast een regisserende rol ook een stevige kennis- en adviesfunctie, bijvoorbeeld door elke drie jaar de bevolkings- en woningbehoefteprognose te actualiseren. Vanuit haar regierol wil de provincie de samenwerking tussen gemeenten versterken. Met als belangrijkste doelen: versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woonruimte.

Dit zijn kernpunten van de Brabantse Agenda Wonen. Met deze agenda en de hierin opgenomen vier actielijnen en zes richtinggevende principes geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Vanuit deze actieagenda wordt gestimuleerd dat gemeenten samen met de provincie en woningmarktpartijen per subregio een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' opstellen en actueel houden.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie 'De Avance'

Toetsingskader: 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 weer tot het jaar 2030. 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.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: De gemeente Asten heeft bij het opstellen van de toekomstvisie in 2006 al aangegeven dat sprake is van een afname van de werkgelegenheid in de landbouwsector en een toename in het aantal vrijkomende agrarische bedrijven, waarvoor een nieuwe functie moet worden gezocht. De gemeente Asten heeft een gebiedsgerichte aanpak geïnitieerd om leegstand tegen te gaan en overbelaste situaties in het kader van geur en fijnstof tegen te gaan. Het voorliggend verzamelplan is het eerste resultaat van deze gebiedsgerichte aanpak. Het voorliggend plan vormt daarmee een voortzetting van de gewenste ontwikkeling, die al 15 jaar geleden door de gemeenteraad is ingezet bij vaststelling van 'De Avance'. De gebiedsgerichte aanpak draagt bij aan de ambities van de gemeente Asten om leegstand van (veehouderij)locaties tegen te gaan en gezondheidsrisico's in het gebied te voorkomen.

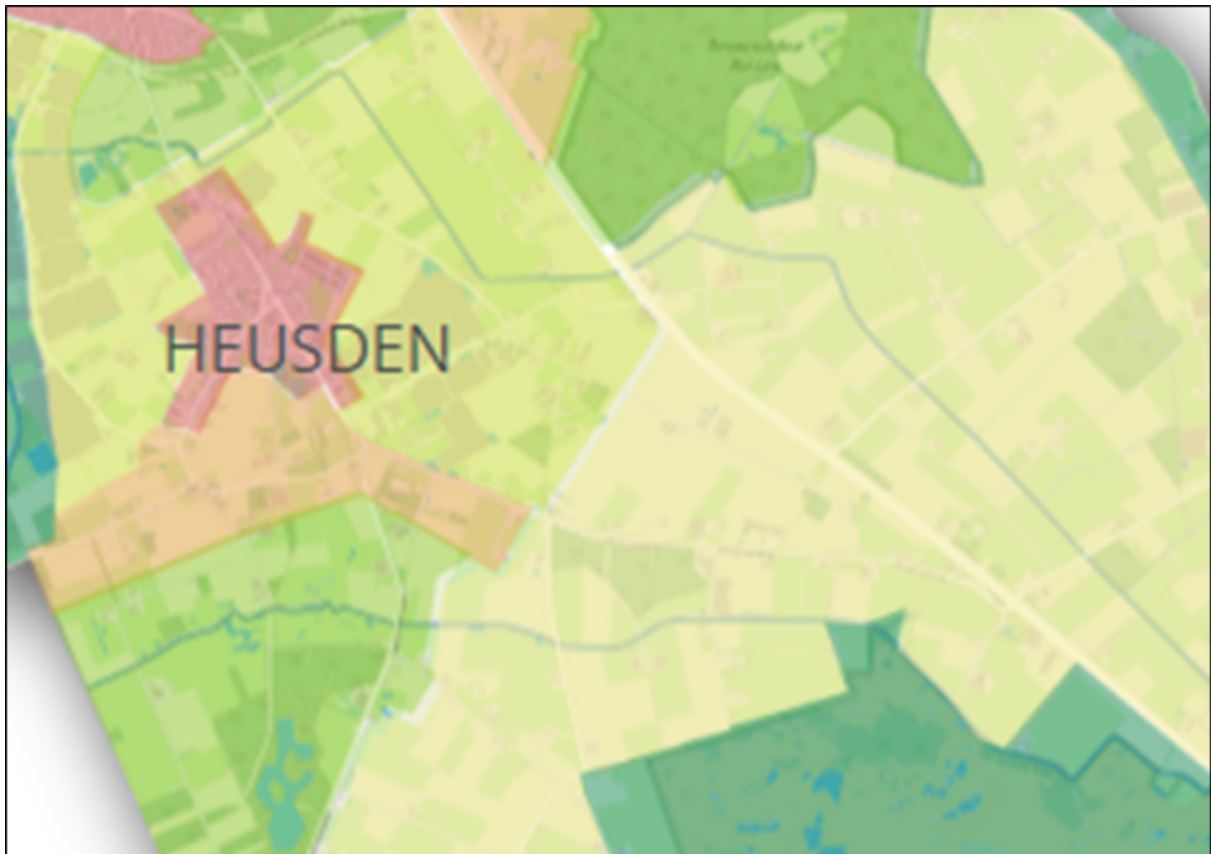
5.4.2 Omgevingsvisie Asten

Toetsingskader: De gemeente Asten stelt in oktober 2021 een nieuwe omgevingsvisie vast voor de gehele gemeente. Deze Omgevingsvisie is opgesteld samen met de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties van de gemeente en is als consultatieversie gepubliceerd.

De gemeente wil dat Asten ook in de toekomst een plek is waar het goed wonen, leven en verblijven is. De komende jaren werkt de gemeente daar samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties verder aan de uitwerking van de ambities voor de fysieke leefomgeving. Het welbevinden van de inwoners staat in de Omgevingsvisie voorop. Daarom wordt in de visie nadrukkelijk de verbinding gezocht met het sociaal domein en het gezondheidsbeleid. Realisatie van de ambities uit de omgevingsvisie gebeurt via initiatieven van ondernemers, maatschappelijke organisaties en (groepen) inwoners. De gemeente Asten faciliteert de initiatieven die bijdragen aan het bereiken van de ambities.

De gemeente is in de Omgevingsvisie Asten onderverdeeld in zes verschillende deelgebieden. Voor elk gebied geeft de gemeente aan (1) welke waarde ze wil koesteren, (2) wat ze wil ontwikkelen, (3) hoe ze dat gaat bereiken en (4) welk beleid, wetten en regels er gelden in het deelgebied. Het gaat om de volgende deelgebieden:

- Agrarisch anders
- Boeren buurten
- Dynamische dorpen
- Groen genieten
- Peel en beekdalen
- Peel pionieren



Uitsnede kaart met deelgebieden uit de Omgevingsvisie Asten

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: De verschillende deelnemende locaties liggen in de deelgebieden 'Boeren Buurten' en 'Agrarisch Anders'. Deze gebieden komen grofweg overeen met het onderscheid dat in de gebiedsvisie wordt gemaakt tussen 'Wonen en werken in een landschappelijk agrarisch gebied' en 'Agrarisch buitengebied', zoals verwoord in paragraaf 2.4 Gebiedsvisie.

Boeren Buurten: Rondom de drie dorpen van de gemeente Asten liggen 16 buurtschappen en gehuchten, waar oude bouwlanden, onregelmatige verkavelingen en verspreid liggende bebouwing het landschapsbeeld bepalen. Het gebied is halfopen vanwege de vele singels als scheiding van kavels en laan- en erfbeplanting. Verschillende gehuchten, historische boerderijen en nieuwe woningen liggen verstrooid door het gebied. Door de kleinschaligheid en de goede bereikbaarheid ontwikkelen deze 'Boeren Buurten' zich langzaam maar zeker tot aantrekkelijke locaties voor landelijk wonen.

De gemeente wil het deelgebied aantrekkelijk maken voor bewoners en recreanten en stimuleert de verdere ontwikkeling van landelijk wonen. Ontwikkelingen zijn onderscheidend door gebruik te maken van erfgoed en vrijkomende agrarische bebouwing. 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. Ten zuiden van Heusden is sprake van verdroging, het vasthouden van water is hier belangrijk. De gemeente ziet kansen voor meervoudig ruimtegebruik.

De gemeente Asten formuleert een aantal concrete doelstellingen voor het deelgebied 'Boeren buurten'. Dit zijn onder andere de transformatie van het buitengebied door de sloop en/of passende herbestemming van leegstaande agrarische opstallen, het versterken van laan- en erfbeplanting en het ontwikkelen van landelijke woonmilieus, door herontwikkeling die past bij het landschap, natuur en cultuurhistorie.

Agrarisch anders: In dit deelgebied leidt de concentratie van intensieve landbouw tot de uitstoot van teveel

fijnstof en tot geuroverlast. Dat is niet goed voor de gezondheid van bewoners en voor natuur en milieu. Tegelijkertijd willen de gemeente Asten ook dat de boeren kunnen blijven ondernemen. Het deelgebied wordt uitgedaagd met de opgave om de sector te verduurzamen, waarbij onder andere een balans moet worden gezocht tussen de ondernemingen en de gezondheid van bewoners.

De gemeente wil het deelgebied ontwikkelen tot een gebied voor toonaangevende, innovatieve agrarische sector rond de kern Heusden. Er wordt ruimte geboden voor een duurzame en verantwoorde agrarische sector, zodat er in 2030 sprake is van minder geur, fijnstof, stikstof, ammoniak, ziektekiemen, uitspoeling van nutriënten en bestrijdingsmiddelen en, meer natuur. Binnen deze kaders krijgen sterke bedrijven de ruimte om te blijven ondernemen.

De gemeente Asten formuleert een aantal concrete doelstellingen voor het deelgebied 'Agrarisch anders'. Dit zijn onder andere de transformatie van het buitengebied door ruimte te bieden aan een toekomstbestendige landbouw, het terugdringen van geurhinder voor omwonenden.

Planspecifiek: De Toekomstagenda 2030, die al in 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, is rechtstreeks gekoppeld aan de Omgevingsvisie Asten. In de vastgestelde Toekomstagenda Asten 2030 heeft de gemeente een aantal concrete projecten op de uitvoeringsagenda gezet. De gebiedsgerichte aanpak leegstand is één van de concrete projecten uit de Toekomstagenda 2030 om de transformatie van het buitengebied mogelijk te maken (zie ook paragraaf 5.4.3). Het voornemen draagt daarmee rechtstreeks bij aan de gemeentelijke ambities uit de Omgevingsvisie Asten.

In de gebiedsgerichte aanpak leegstand wordt aangesloten bij de bestaande landschapsstructuren, wordt het landelijk woonmilieu in het deelgebied 'Boeren buurten' versterkt en wordt ruimte gegeven aan de toonaangevende agrarische sector in het deelgebied 'Agrarisch anders'. Met het oog op de verbetering van de bestaande landschapsstructuren is de 'Visie op de inrichting' opgesteld, die als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021'. In het voorliggend plan worden op gebiedsniveau landschapsversterkende maatregelen voorgesteld, om zodoende bij te dragen aan de gemeentelijke doelstellingen voor beide deelgebieden.

De ontwikkelingen die met het bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021' mogelijk worden gemaakt, vormen een goede aanvulling van het landelijk woonmilieu in de 'Boeren buurten', waarbij een forse bijdrage wordt geleverd aan de gemeentelijke ambities in het kader van de transformatie van het buitengebied (sloop leegstaand agrarisch vastgoed) en een klimaatbestendig en energieneutraal Asten (versterken laan- en erfbeplanting).

Met het wegnemen van een burgerwoning in het cluster van agrarische bedrijven wordt een gezonde leefomgeving gecreëerd voor bewoners en wordt tegelijkertijd een belemmering weggenomen voor de agrarische sector aan de Kemphaanweg en Gevlochtsebaan. Er is sprake van een kwaliteitswinst in het deelgebied 'Agrarisch anders', waarbij een concrete bijdrage wordt geleverd aan de gemeentelijke ambities in het kader van de transformatie van het buitengebied (faciliteren agrarische sector; gezonde omgeving voor bewoners).

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het voornemen past binnen de Omgevingsvisie Asten en bijdraagt aan de gemeentelijke ambities voor de fysieke leefomgeving.

5.4.3 Toekomstagenda Asten 2030

Toetsingskader: Op 27 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Asten de Toekomstagenda Asten 2030 vastgesteld. De gemeenteraad heeft samen met inwoners, maatschappelijk middenveld en collegeleden een interactief proces doorlopen om te komen tot het visiedocument 'Toekomstagenda Asten2030'. De vier centrale onderwerpen zijn:

1. Transformatie buitengebied;
2. Vitale kernen;
3. Centrumontwikkeling; en

4. Klimaatbestendig en energieneutraal Asten.

Als het gaat om de transformatie van het buitengebied staat Asten voor een aantal grote uitdagingen. Het gaat daarbij om het buitengebied, waar de agrarische sector centraal staat, meer in balans te brengen met natuur en landschap en de gezondheid van inwoners. De kenmerkende landschappen en natuur blijven behouden en waar mogelijk versterkt en meer vervlochten met de kernen. Dit resulteert in een substantiële reductie van de uitstoot van emissie door de agrarische sector in 2030.

"De agrarische sector is belangrijk voor Asten. We staan voor de opgave de sector te verduurzamen, meer in balans te brengen met natuur en landschap en de gezondheid van inwoners. Op sommige plekken leidt de concentratie van intensieve landbouw door de uitstoot van fijn stof en geuroverlast tot zorgen omtrent gezondheid. Tegelijkertijd moeten boeren goed kunnen blijven ondernemen. Bij de ontwikkeling van ons buitengebied denken we naast de landbouw ook aan andere economische sectoren, zoals recreatie en toerisme, zorg en energieproductie. De grote hoeveelheid vrijkomende agrarische gebouwen biedt kansen."

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: Voor de transformatie van het buitengebied zijn verschillende concrete projecten op de uitvoeringsagenda gezet. Eén van de lopende projecten is de gebiedsgerichte aanpak leegstand, waarvoor het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Het project draagt daarmee rechtstreeks bij aan de belangrijkste doelstelling van de Toekomstagenda Asten 2030: het mooi en leefbaar houden van het buitengebied.

5.4.4 Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader: De Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap vormt een nadere uitwerking van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. Deze structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De structuurvisie geldt voor alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet rechtstreeks passen binnen de regels van het bestemmingsplan (wijzigingsplan, uitwerkingsplan, bestemmingsplan, omgevingsvergunning op basis van art. 2.12, 1e lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo). Het uitgangspunt voor medewerking aan ruimtelijke ontwikkelingen is of het past binnen bestaand beleid (voor het buitengebied) of toekomstige beleid van de gemeente Asten. Bestaand beleid is onder andere de structuurvisie De Avance en de specifiek voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied de structuurvisie bebouwingsconcentraties 2010. Daarnaast is in het landschapsontwikkelingsplan de Peel het beleid voor het landschap opgenomen. Tevens is er een regeling sloop ongewenste bebouwing buitengebied. De voorliggende structuurvisie vormt een aanvulling op het bestaande beleid op het gebied van kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het kan gezien worden als een koppeling tussen de verschillende beleidsdocumenten. De gemeente vraagt een bijdrage in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De structuurvisie vormt de wettelijke grondslag en heeft tot doel de bijdrage juridisch veilig te stellen en afdwingbaar te maken. In de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie wordt de bijdrage van een ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld aan de uitvoering van diverse projecten voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: Per locatie is een beoordeling gemaakt of de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap. Gezamenlijk hebben de ontwikkelingen een positief effect op het landschap en voldoet het voorliggend bestemmingsplan aan de gemeentelijke structuurvisie.

5.4.5 Structuurvisie Bebouwingsconcentraties

Toetsingskader: De visie bebouwingsconcentraties geeft op basis van een ruimtelijke analyse en visie per bebouwingsconcentratie aan welke ontwikkelingsmogelijkheden er geboden kunnen worden. Tevens zijn de doelstellingen beschreven ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit binnen de bebouwingsconcentraties. Het bepalen van de grenzen van de verschillende bebouwingsconcentraties is gedaan in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: Binnen het voorliggend bestemmingsplan liggen geen

bebouwingsconcentraties die als zodanig zijn aangewezen in het bestemmingsplan buitengebied. In het kader van de gebiedsgerichte aanpak leegstand wordt, in afwijking van de eerdere structuurvisie, de bebouwingsconcentratie ten zuiden van Heusden verruimd tot langs de Meijelseweg en de Ooruilweg. In de bebouwingsconcentratie kunnen woningen worden toegevoegd, die een bijdrage leveren aan de gebiedsgerichte aanpak van leegstaand agrarisch vastgoed.

5.4.6 Glastuinbouwvisie

Toetsingskader: In 2013 is de Glastuinbouwvisie Asten vastgesteld. De gemeente Asten ziet het op gang brengen van de ruimtelijke dynamiek en vernieuwing in de glastuinbouw als de cruciale motor om én ontwikkelingsruimte voor de glastuinbouw te realiseren én de landschappelijke kwaliteit en leefbaarheid te verbeteren. Met vernieuwing kunnen knelpunten opgelost worden en kansen benut.

In de Glastuinbouwvisie zijn hiertoe strategische keuzes neergelegd. De uitvoering is erop gericht de gewenste ontwikkelingen op gang te brengen. Hierbij zijn per deelgebied opgaven en bijbehorende maatregelen benoemd. Ten behoeve van de uitvoering worden twee sporen gevolgd. Enerzijds een actieve inzet van de gemeente Asten (voorbeeldfunctie) en anderzijds het ondersteunen van initiatieven uit het gebied (faciliteren).

De gemeente beschikt over een breed scala aan instrumenten om deze beleidsstrategie vorm te geven. Eén van deze instrumenten is het bestemmingsplan. Gewenste functiewijzigingen kunnen in een nieuw bestemmingsplan worden opgenomen om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: Voor alle gronden binnen het glastuinbouwconcentratiegebied is, in overeenstemming met de omliggende gronden, bij het opnemen van een agrarische gebiedsbestemming de glastuinbouwbestemming overgenomen. Het voorliggend plan omvat geen glastuinbouwontwikkelingen. In de individuele ruimtelijke onderbouwingen kan toetsting aan de gemeentelijke glastuinbouwvisie daarom achterwege blijven.

5.4.7 Versnellingsagendawoningbouw Asten

Toetsingskader: Er is sprake van een hoge druk op de woningmarkt in de gemeente Asten. Ondanks het feit dat er in de gemeentetijd in 2020 en 2021 een groot aantal woningen opgeleverd is en opgeleverd wordt, blijft het aanbod achter bij de vraag naar woningen. Daar komt bij dat de beschikbare (harde) plancapaciteit vanaf 2022 snel afneemt. Als de gemeente niets doet zal de mismatch tussen vraag en aanbod alleen maar toenemen. Om problemen op de woningmarkt aan te pakken en het bouwtempo in de gemeente Asten hoog te houden, versnelt de gemeente Asten de woningbouw in de gemeente. De gemeente pakt daarbij nadrukkelijk de regie en neemt versneld een tweetal woningbouwplannen in ontwikkeling.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: Met het voorliggend bestemmingsplan worden per saldo vier woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van twee bestaande mogelijkheden om een nieuwe woning op te richten. Het project levert daarmee een bijdrage aan het versnellen van de woningbouw in de gemeente.

5.4.8 Woningbouwmonitor Asten 2022-2031

Toetsingskader: Het gemeentelijk woningbouwprogramma is vastgelegd in de 'Woningbouwmonitor gemeente Asten 2022- 2031'. In de woningbouwmonitor is het totale doelstelling voor het realiseren van woningen in de kern Heusden over de periode 2022-2031 vastgelegd op 104 woningen. Daarvan is voor 77 woningen inmiddels voorzien in een harde of zachte plancapaciteit. Het gaat daarbij om ca. 60 woningen in Heusden-Oost en 17 woningen waarvoor reeds harde plancapaciteit (= vastgesteld bestemmingsplan) is voorzien. Daarmee is nog behoefte aan ca. 27 woningen in Heusden.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: Met het voorliggend bestemmingsplan worden per saldo vier woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van twee bestaande mogelijkheden om

een nieuwe woning op te richten. Het project levert daarmee een bijdrage aan het versnellen van de woningbouw in de gemeente en wordt voorzien in extra benodigde plancapaciteit.

5.4.9 Ruimtelijk afwegingskader De Peel

De zes Peelgemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren hebben samen met het Waterschap Aa en Maas gezamenlijk een Ruimtelijk afwegingskader vastgesteld, waarin is vastgelegd dat het landschap bepalend is voor nieuwe ruimtelijke opgaven.

De Peel heeft een sterke identiteit, zowel landschappelijk als cultureel. De samenwerkende Peelgemeenten en het Waterschap Aa en Maas zien dat een flink aantal ontwikkelingen de gemeentegrenzen overschrijdt. Om het unieke landschap van De Peel te behouden, is onderlinge afstemming noodzakelijk. Bij ontwikkelingen wordt een integrale afweging gemaakt op het schaalniveau van de Peel, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt behouden en wordt versterkt.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: Met de beëindiging van vier veehouderijen en de sloop van overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing draagt het voorliggend bestemmingsplan bij aan het behoud en de versterking van het Peellandschap. Daarmee past het plan binnen het Ruimtelijk afwegingskader.

5.5 Planologisch relevante milieuaspecten

5.5.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader: Er dient een noodzakelijk ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de 'VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: voor de beoordeling van het aspect bedrijven en milieuzonering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de deelontwikkelingen.

5.5.2 Bodem

Toetsingskader: Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmataregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: voor alle locaties, waarvoor een gevoelige bestemming wordt toegewezen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het gaat om alle locaties waarvoor een woonbestemming wordt

toegewezen. Deze onderzoeken zijn toegevoegd als bijlagen bij de betreffende onderbouwingen. In de ruimtelijke onderbouwingen is verwoord op welke wijze wordt omgegaan met de resultaten.

5.5.3 Geluid

Toetsingskader: Op basis van artikel 75 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidgevoelige functies);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Deze onderzoeksplicht geldt voor de bovengenoemde ontwikkelingen wanneer deze zijn gelegen in een wettelijke onderzoekszone van een weg. In principe kennen alle straten en wegen in Nederland een wettelijke onderzoekszone, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Uit het akoestische onderzoek moet blijken of de ontwikkeling binnen de grenswaarden valt zoals deze voor diverse ontwikkelingen is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

Industrielawaai is geregeld in de Wet geluidhinder voor zover het betrekking heeft op 'gezoneerde industrieterreinen'. Daarnaast zijn het Activiteitenbesluit geluidgrenswaarden vastgesteld voor bedrijfsactiviteiten binnen de inrichting en indirecte hinder (geluidhinder die niet wordt veroorzaakt binnen de inrichting, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen).

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: voor de beoordeling van het aspect geluid wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de deelontwikkelingen.

5.5.4 Geur

Toetsingskader: De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. Ter plaatse van geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als de geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden in concentratie per

kubieke meter (concentratie in $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$) of emissie per seconde (emissie in $\text{ou}_\text{E}/\text{s}$). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening vastgesteld. Samengevat moet worden getoetst op de volgende onderdelen:

- De nieuwe ontwikkelingen mogen geen extra belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van veehouderijen de omgeving. Hierna de toets op de omgekeerde werking genoemd
- De gemeenteraad dient in haar ruimtelijke besluit voor de betrokken ontwikkeling een uitspraak te doen c.q. onderbouwing op te nemen over de geurbelasting: is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op de beoogde bestemmingswijziging. Dit is de toets op het woon- en leefklimaat genoemd.

De gemeente Asten heeft geen beleidsregel vastgesteld waarin is ingegaan op de wijze waarop de achtergrondbelasting (dus de geurbelasting van meerdere veehouderijen samen) beoordeeld moet worden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. De gemeenteraad kan deze afweging maken in het kader van de onderhavige bestemmingsplan procedure.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: Er is één geuronderzoek uitgevoerd voor het gehele voorliggende verzamelplan. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting. In de ruimtelijke onderbouwingen van de verschillende initiatieven is per locatie specifiek onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woningen en dat omliggende veehouderijen niet worden belemmerd door de voorgenomen ontwikkelingen.

5.5.5 Externe veiligheid

Toetsingskader: Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevt zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt bepaalt onder andere dat bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen in bepaalde gevallen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is. Bij ontwikkelingen buiten 200 meter, maar binnen het invloedsgebied, moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor bestrijding/beperking van de omvang van een ramp en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico. Hiermee is het vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar

dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Zoals aangegeven wordt, is er sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden. Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

In 2008 heeft de gemeente Asten een Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. Het gemeentelijke beleid is gericht op het beperken van de risico's, die de burgers lopen als gevolg van risicovolle activiteiten, met als doel een veiliger woon- en werkklimaat. De wettelijke normen zijn daarbij de minimale basis. Door middel van strategische uitgangspunten, uitgewerkt in een gebiedsgerichte benadering, wordt gestreefd naar een hoger ambitieniveau.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de deelontwikkelingen.

5.5.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader: In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit eisen vormen geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In het Besluit NIBM (AMvB 'Niet in betekenende mate') en de Regeling NIBM (ministeriële regeling) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een project NIBM bijdraagt.

De wettelijk ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit de toelichting van het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor Luchtkwaliteit te realiseren.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: voor de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de deelontwikkelingen.

5.5.7 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Toetsingskader: Het RIVM, Wageningen UR, IRAS en NIVEL hebben gezamenlijk het onderzoek “Veehouderij en Gezondheid van Omwonenden” (VGO) uitgevoerd en in juli 2016 zijn de resultaten van dit onderzoek bekend gemaakt. In het VGO is onderzocht of het wonen in de buurt van veehouderijen effect kan hebben op de gezondheid van de omwonenden. Aangetoond is dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben, maar een verminderde longfunctie kunnen hebben. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door stoffen die afkomstig zijn van de veehouderij.

In het vervolgonderzoek “Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies)” (VGO2) van juni 2017 worden de resultaten uit het VGO bevestigd. Uit aanvullende studies volgen sterke aanwijzingen dat fijnstof en componenten ervan mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Daarnaast wordt in VGO2 een statistisch significante relatie gevonden tussen het wonen nabij een geitenhouderij (variërend van 1,5 tot 2 kilometer) en een verhoogd risico op het krijgen van longontsteking. Vanwege de onduidelijkheid rondom de causaliteit heeft het Ministerie van LNV opdracht gegeven tot vervolgonderzoek (VGO3). Naar verwachting wordt dit onderzoek in 2021 afgerond.

Op 22 oktober 2018 is het deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' aan de Tweede kamer aangeboden. Dit rapport maakt onderdeel uit van de reeks vervolgonderzoeken in het kader van VGO3. De resultaten van dit deelonderzoek wijzen op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. Er is ook naar pluimvee en andere diersoorten gekeken, maar daar zijn geen consistente verbanden gevonden met longontsteking.

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) staat nieuwvestiging of uitbreiding van geitenhouderijen niet toe. Deze zogenaamde 'geitenstop' heeft geen rechtstreekse invloed op het mogelijk maken van gevoelige bestemmingen in de omgeving van een geitenhouderij, maar indirect werkt het verbod wel door in een ruimtelijk plan, de zogenaamde omgekeerde werking. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de gemeente een afweging te maken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Een wettelijk toetsingskader voor de effecten op de volksgezondheid ontbreekt. Er bestaan geen concrete normen of aan te houden afstanden die in acht genomen moeten worden bij ruimtelijke plannen. Uit de VGO-onderzoeken blijkt een correlatie tussen de afstand van omwonenden tot veehouderijen in de buurt en gezondheidsklachten van deze omwonenden. Leemten in kennis m.b.t. de causaliteit (oorzaak en gevolg) leiden er toe dat er vooralsnog geen beoordeling kan zijn van risico's die verbonden zijn aan extra blootstelling op een planlocatie.

Om het bevoegd gezag te ondersteunen in de besluitvorming over veehouderijen in relatie tot de gezondheid van omwonenden, is de Handreiking veehouderij en volksgezondheid opgesteld. De handreiking bevat een overzicht van de belangrijkste gevonden verbanden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden laat zien wat decentrale overheden kunnen doen om gezondheidsrisico's van veehouderijen mee te wegen in besluitvorming. De mogelijkheden op grond van milieuregelgeving en regelgeving en beleid voor de ruimtelijke ordening staan centraal.

De handreiking geeft een stappenplan voor de ontwikkeling van veehouderijen. Na het doorlopen van het stappenplan kan het advies zijn om een GGD-advies op te vragen. Dit advies kan onder andere gebruikt worden om het gesprek met de ondernemer aan te gaan om omgevingsbewust handelen te stimuleren. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: In het kader van de gebiedsgerichte aanpak leegstand is het stappenplan doorlopen uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'. Voor wat betreft het aspect endotoxinen bevinden de concentraties als gevolg van afzonderlijke bedrijven zich onder de geldende advieswaarden. De

indicatieve cumulatieve belasting is in het oostelijk deel van het plangebied hoger dan de advieswaarde. Dit betreft echter een kwalitatieve toetsing, die niet rechtstreeks van invloed is op de ontwikkelmogelijkheden binnen het plangebied. Niettemin houdt de cumulatieve belasting wel een signaalfunctie in om in ogenschouw te nemen.

Het uitgevoerde onderzoek geur, fijnstof en endotoxinen is toegevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting. Daaruit kan worden opgemaakt dat voor fijnstof en endotoxinen sprake is van een belasting, die lager is dan de geldende toetsings- en advieswaarden. Het realiseren van de beoogde woonfuncties in het plangebied is, voor zover het genoemde milieuaspecten betreft, toelaatbaar. Daarnaast wordt één woontitel weggenomen uit een zwaar overbelaste situatie; door de woning op het adres Kemphaanweg 1 niet te bouwen, wordt voorkomen dat - op basis van de bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan - een nieuw object wordt opgericht op een zwaar overbelaste locatie. Per deellocatie wordt in de ruimtelijke onderbouwing een nadere motivatie gegeven.

5.5.8 Besluit m.e.r.

Toetsingskader: Het uitvoeren van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een procedure die wettelijk verplicht is bij plannen of projecten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer regelt, in combinatie met het Besluit milieueffectrapportage, het toepassen van de m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapportage. In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. staan de plannen en activiteiten aangegeven waarvoor de m.e.r.-procedure (onderdeel c) respectievelijk de m.e.r.-beoordeling (onderdeel d) uit hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer moet worden toegepast.

Gebiedsgerichte aanpakleegstand: Voor het voorliggend bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd en bij de gemeente aangeleverd in de vorm van een aanmeldnotitie. Op basis van de kenmerken van de activiteiten, de kenmerken en ligging van de locatie en de kenmerken van de omgeving, kunnen zich waarschijnlijk aanzienlijke gevolgen voor het milieu voordoen. Uit de beschreven milieugevolgen volgt dat er geen sprake is van significant nadelige milieueffecten. Er is geen Passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming vereist.

De ingediende vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie ten behoeve voor het bestemmingsplan voorziet in alle voor de activiteit relevante informatie die het bevoegd gezag nodig heeft voor verdere besluitvorming.

5.6 Planologisch relevante omgevingsaspecten

5.6.1 Natuur

Toetsingskader: Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. De Wnb is gericht op (art. 1.10, lid 110):

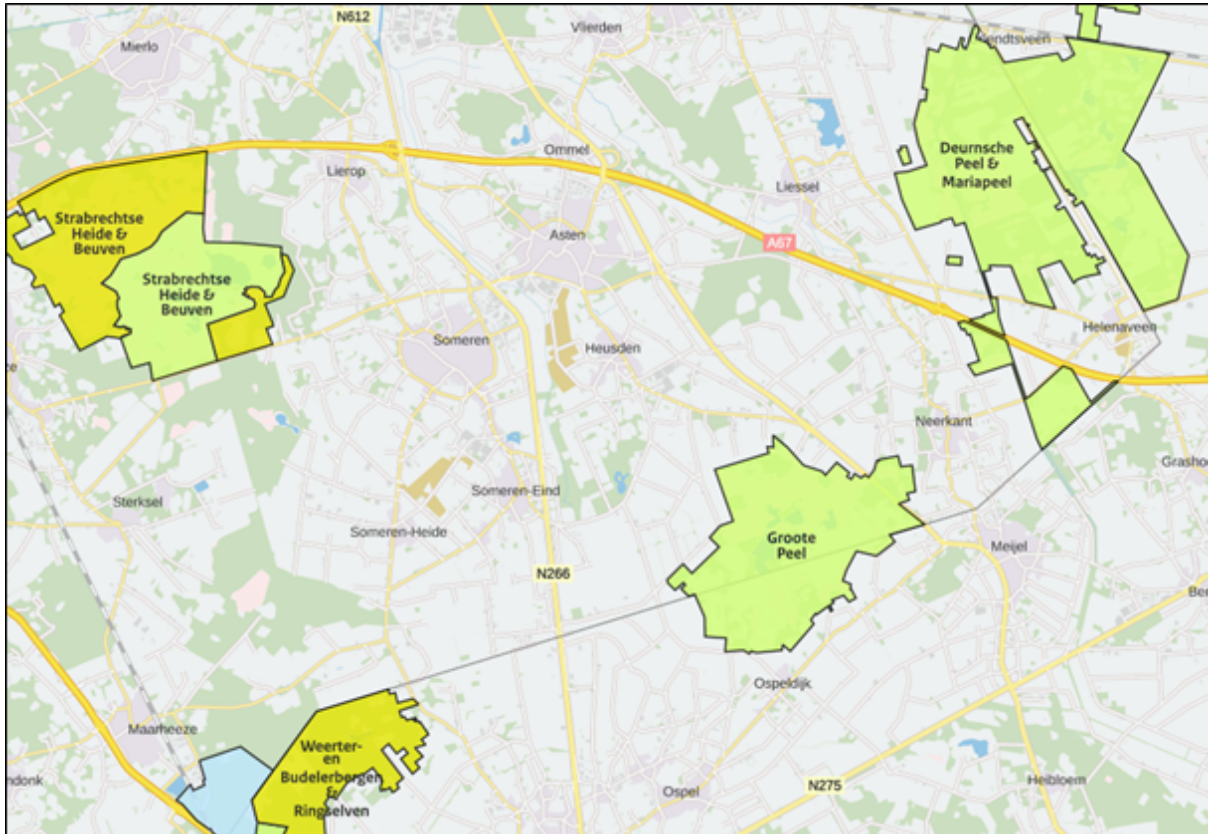
1. het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
2. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies, en
3. het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

Een bestuursorgaan moet de uitoefening van zijn wettelijke taken en bevoegdheden richten op de verwezenlijking van de weergegeven doelen (art. 1.10, lid 2).

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving. Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, dienen per ruimtelijke ontwikkeling worden

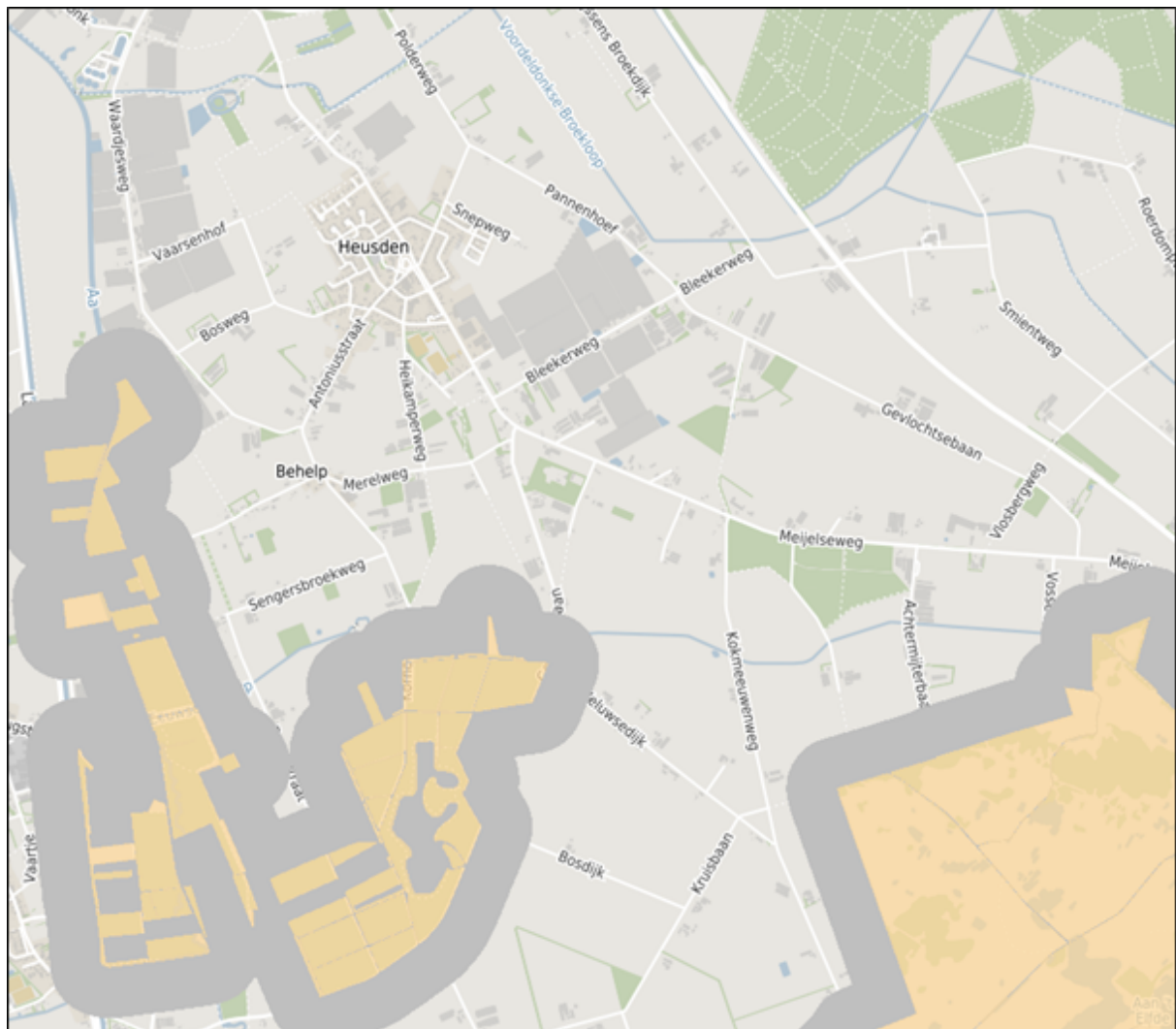
beschouwd of sprake is van effecten op beschermde gebieden en beschermde soorten.

Beschermde gebieden: Voor elke ruimtelijke ontwikkeling dient te worden beschouwd of sprake is van effecten op beschermde gebieden. Het plan mag niet leiden tot significant negatieve effecten op aangewezen Natura2000-gebieden. Beschermde Natura2000-gebieden in de omgeving van de gemeente Asten zijn 'Groote Peel', 'Deurnsche Peel & Mariapeel', Strabrechtse Heide & Beuven' en 'Weerter en Budelerbergen & Ringselven' (zie ook onderstaande afbeelding).



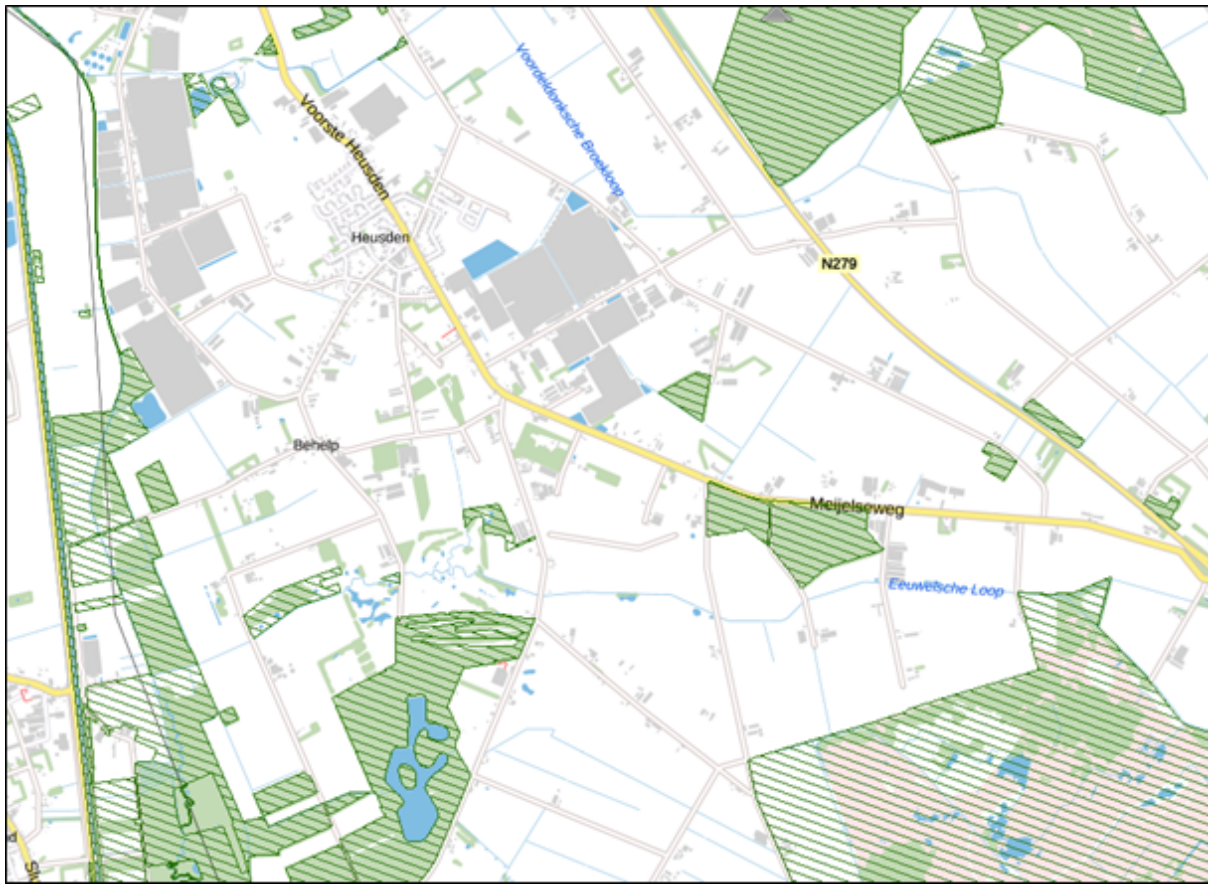
Afbeelding: ligging Natura2000-gebieden rondom de gemeente Asten

Veehouderijen emitteren ammoniak dat zich in de omgeving verspreidt. De ammoniak kan neerslaan op natuurgebieden. De Wet ammoniak en veehouderij (Wav) bevat regels voor de ammoniakemissie van diervverblijven van veehouderijen gelegen in een zogeheten kwetsbaar gebied of in een zone van 250 meter daaromheen. Hoofddoel van de wet is de bescherming van zuur en stikstof gevoelige gebieden tegen de effecten van ammoniakdepositie. Een te hoge stikstofdepositie op natuurlijke ecosystemen kan leiden tot een verstoring en verslechtering van de biodiversiteit van deze ecosystemen. De ligging van de zeer kwetsbare natuurgebieden is weergegeven op onderstaande kaart.



Afbeelding: ligging zeer kwetsbare gebieden Wav (incl. 250 m-zone) in de omgeving van het projectgebied

Daarnaast moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Brabant. De ligging van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is weergegeven op de onderstaande kaart.



Afbeelding: ligging Natuurnetwerk Brabant in de omgeving van het projectgebied

Beschermde soorten: Om aan te tonen dat de ruimtelijke ontwikkeling haalbaar is, dient per ruimtelijke ontwikkeling te worden aangetoond dat beschermde soorten niet worden geschaad. Het gaat om beschermde soorten uit paragraaf 3.1 t/m 3.3 van de Wet natuurbescherming. Daarbij gaat het in beginsel om soortenbescherming en niet om bescherming van individuen van deze soorten.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: Voor de ontwikkelingen, die deel uitmaken van het voorliggend verzamelplan, is een gezamenlijk stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 5 bij deze toelichting. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het voorliggend verzamelplan niet leidt tot significant negatieve effecten op omliggende beschermde Natura2000-gebieden. Per deelontwikkeling zijn de effecten op overige beschermde gebieden (NNB) en beschermde soorten beschouwd; deze beschouwing maakt onderdeel uit van de individuele ruimtelijke onderbouwingen. Het plangebied ligt niet binnen de 250 m-zone rondom zeer kwetsbare natuurgebieden.

5.6.2 Archeologie

Toetsingskader: In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta', ook wel de Conventie van Valletta genoemd, tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg 1988. Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de wet dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Dit alles met het doel om het bodemarchief zoveel mogelijk te beschermen.

De Archeologische MonumentenKaart (AMK) is een (gedigitaliseerd) bestand waarop alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland vermeld staan. Dit betreft zowel historische dorpskernen en clusters, oude bebouwing als gebieden van hoge archeologische waarde.

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente de Nota archeologiebeleid (met een bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart) ontwikkeld. De nota is vastgesteld op 6 juni 2011 en in werking getreden op 25 juli 2011. Verder is het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' vastgesteld. Dit plan is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente, met uitzondering van centrumgebied Asten, Ommel komgebied, Heusden komgebied, Prinsenmeer en de bedrijventerreinen. Dit bestemmingsplan is doorvertaald in alle bestemmingsplannen die later zijn vastgesteld, waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: voor de beoordeling van het aspect archeologie wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de deelontwikkelingen.

5.6.3 Cultuurhistorie

Toetsingskader: Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de MoMo is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de MoMo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Tevens beschikt de gemeente Asten over een eigen cultuurhistorische waardenkaart met daarop aangegeven de belangrijkste elementen. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: voor de beoordeling van het aspect cultuurhistorie wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de deelontwikkelingen.

5.6.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader: Het in december 2016 door de gemeenteraad van Asten vastgestelde Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan (GVVP) vormt het verkeerskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het betreft een plan waarin zowel de beleidsdoelstellingen worden geformuleerd, actuele ontwikkelingen worden beschreven, knelpunten en probleemsituaties in beeld worden gebracht en uiteindelijk een diversiteit aan concrete plannen wordt gepresenteerd voor de periode tot circa 2025. Het GVVP geeft kortom inzicht in knelpunten en probleemsituaties in de bestaande verkeersstructuur en vormt het kader voor nieuwe ontwikkelingen op verkeers- en vervoersniveau.

Het Astense GVVP kent een flexibele, modulaire opbouw en bestaat uit een verkeersvisie, een uitwerking van de onderdelen van het beleid en een maatregelenpakket. De visie in het GVVP zet in op duurzame mobiliteit, behoudt van het groene karakter van de gemeente en een duidelijke wegenstructuur. Waar mogelijk en gewenst wordt samen gewerkt met andere overheden en belangengroeperingen om aldus een breed gedragen verkeers- en vervoersbeleid te voeren.

Als onderdeel van het GVVP, heeft de gemeenteraad van Asten de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld op 13 december 2016. Om te voorkomen dat er, als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst een onacceptabele parkeerdruk ontstaat, is in de nota een sturingsmechanisme ten aanzien van parkeren opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: voor de beoordeling van het aspect verkeer en parkeren wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de deelontwikkelingen.

5.6.5 Leidingen

Toetsingskader: Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of het plangebied ligt binnen planologische beschermingszones of anderszins vastgelegde bescherming van onder- of bovengrondse leidingen, waaronder hoogspanningsleidingen, gasleidingen of riolering.

Gebiedsgerichte aanpak: voor de beoordeling van het aspect leidingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de deelontwikkelingen.

5.6.6 Waterhuishouding

Toetsingskader: Het Nationaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Met dit Nationaal Waterplan zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Rijk streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

De Waterwet regelt de leggerplicht voor alle waterstaatswerken. Om goed te functioneren moeten waterstaatswerken voldoen aan de norm uit de legger. De eerste Legger rijkswaterstaatswerken is vastgesteld in 2012. In oktober 2014 is de Legger geactualiseerd. De Legger bestaat uit een formeel besluit en digitale geografische datasystemen. Beheerders, vergunningverleners en toezichthouders zijn de vaste gebruikers van deze Legger, maar de Legger is voor iedereen toegankelijk. In Asten geldt de legger voor de Zuid-Willemsvaart.

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021. Het PMWP is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn.

De doelen van het PMWP zijn:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

In het Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Werken met water voor nu en later' staan de doelen van waterschap Aa en Maas beschreven en hoe zij die doelstellingen gaan halen. De doelen en maatregelen waar het waterschap voor staat en gaat, zijn onderverdeeld in vier programma's:

- *Veilig en bewoonbaar beheergebied:* Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.
- *Voldoende water en robuust watersysteem:* Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en

duurzame watervoorziening in het beheergebied van het waterschap voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doet het waterschap door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

- *Gezond en natuurlijk water:* Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. Ingegaan wordt op hoe toegewerkt wordt naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van het beheergebied van kunnen genieten.
- *Schoon water:* Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarin een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

De Keur 2015 is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap, maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. gemeenten, agrariërs en tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug.

Net zoals het Rijk heeft ook het waterschap een legger vastgesteld. De legger geeft het waterschap én derden een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc.)
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

De legger wordt jaarlijks geüpdatet, omdat het watersysteem en de kunstwerken aan verandering onderhevig zijn. Bijvoorbeeld door het afgeven van vergunningen of veranderingen die voortkomen uit projecten.

De watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen vallen, bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het doel van een watertoets is de waterbelangen evenwichtig laten meewegen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het waterschap hanteert een aantal uitgangspunten bij de watertoets. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven:

- Voorkomen van vervuiling
- Wateroverlastvrij bestemmen
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)
- Vuil water en hemelwater scheiden
- Doorlopen van afwegingsstappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
- Waterschapsbelangen
- Meervoudig ruimtegebruik
- Water als kans

Het beleid van de gemeente Asten sluit aan op het landelijke-, provinciale- en waterschapsbeleid en is weergegeven in het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) 2021-2025. Via dit GRP geeft de gemeente invulling aan de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

- *Afvalwater:* Voor de afvalwaterzorgplicht streeft de gemeente naar een duurzame en doelmatige

inzameling en transport van afvalwater. Bij vervanging en herontwikkeling wil de gemeente overgaan tot ontvlechting van hemelwater en afvalwater.

- *Hemelwater:* Voor de hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente Asten naar een duurzame toekomst en het anticiperen op klimaatverandering. Particulieren zijn in principe zelf verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van hemelwater vanaf hun eigen perceel. Bij nieuwbouw EN bij herbouw dient een waterbergingsvoorziening gerealiseerd te worden met een inhoud van 60mm/m² verhard oppervlak. Bij grootschalige ontwikkelingen gaat de voorkeur uit naar de realisatie van collectieve voorzieningen. Dit maakt het makkelijker om robuuste voorzieningen aan te leggen en verhoogd de handhaafbaarheid.
- *Grondwater:* De gemeente Asten geeft gehoor aan de grondwaterzorgplicht door binnen de grenzen van doelmatigheid en financiële en technische haalbaarheid maatregelen te treffen om structurele grondwateroverlast te voorkomen of te beperken.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: voor de beoordeling van het aspect waterhuishouding wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de deelontwikkelingen.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken. Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

6.2 Planopzet en systematiek

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de systematiek van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (eerste vaststelling d.d. 18 april 2017; meest recente vaststelling d.d. 7 augustus 2019), aangevuld met de laatste inzichten vanuit de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, Wabo en het Besluit omgevingsrecht met bijbehorende bijlagen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

6.3 Opzet regels

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) opgebouwd en bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedureregels.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. In het voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Agrarisch
- Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- Agrarisch - Glastuinbouwgebied 1
- Wonen
- Waarde - Archeologie 3

Daarnaast zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

- overige zone - attentiegebied NNB:
- overige zone - concentratiegebied glastuinbouw
- overige zone - landschapselement
- overige zone - urgentiegebied

In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen een uitleg gegeven bij de bestemmingen.

6.4.1 Agrarisch

De bestaande agrarische bedrijven die worden beëindigd, moeten volledig worden wegbestemd. Alle gronden die niet zijn voorzien als woonlocatie, krijgen een agrarische gebiedsbestemming in overeenstemming met de omliggende gronden in het gebied.

6.4.2 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Voor de locatie Kemphaanweg 1 en 3 wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' opgenomen. Binnen deze bestemming is het oprichten van agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk. Door de locatie Kemphaanweg 3 te voorzien van deze bestemming, wordt de locatie als bedrijfswoning onderdeel van het naastgelegen agrarisch bedrijf.

6.4.3 Agrarisch - Glastuinbouwgebied1

De bestaande agrarische bedrijven die worden beëindigd, moeten volledig worden wegbestemd. Alle gronden die niet zijn voorzien als woonlocatie, maar wel binnen het provinciaal aangewezen glastuinbouwconcentratiegebied liggen, krijgen een glastuinbouwbestemming in overeenstemming met de omliggende gronden in het gebied.

6.4.4 Wonen

De bestaande bedrijfswoningen die worden omgezet naar een burgerwoning, de woningen die worden verplaatst en de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen worden bestemd als 'Wonen'. De Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte'. Voor de locatie Meijelseweg 39 is ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenkennel en -pension' opgenomen.

6.4.5 Waarde - Archeologie 3

Ten behoeve van de bescherming van eventuele archeologische waarden wordt de bestaande archeologische bescherming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' overgenomen in het voorliggend plan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader: De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplicht kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Gebiedsgerichte aanpak leegstand: Zoals in paragraaf 2.5 is omschreven bestaat het voorliggend bestemmingsplan uit één gebiedscoalitie en twee individuele ontwikkelingen.

Gebiedscoalitie: De locaties Meijlseweg 66a, Meijlseweg ong., Ooruilweg 7, Ooruilweg 9, Kempphaanweg 1 en Kempphaanweg 3 vormen samen een gebiedscoalitie. Deze ontwikkelingen zijn onderling van elkaar afhankelijk en vormen gezamenlijk een financieel haalbaar initiatief. Bij het vormen van de gebiedscoalitie is gezocht naar:

- een gesloten balans voor de totale gebiedsexploitatie;
- een gesloten balans voor elke initiatiefnemer.

Vóór het opstellen van de gebiedsexploitatie is de inbrengwaarde van de deellocaties bepaald. Vervolgens is op locatieniveau en op gebiedsniveau een puzzel gemaakt om tot een gesloten balans te komen.

Om de gebiedscoalitie sluitend te krijgen is gekozen voor de opzet om uitsluitend Ruimte-voor-Ruimtetitels aan te kopen via de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte C.V. (ontwikkelingsmaatschappij van de Provincie Noord-Brabant) en géén nieuwe Ruimte-voor-Ruimtetitels te genereren met de sloop van stallen. Per aangekochte Ruimte-voor-Ruimtetitel, waarvoor binnen het projectgebied een woning wordt gebouwd, ontvangt de gemeente Asten een stimuleringsbijdrage van Ruimte voor Ruimte C.V. Deze bijdrage wordt ingezet in het gebiedsproces. De planologische ontwikkelruimte die ontstaat, biedt een sluitende balans voor de gebiedsexploitatie en voor de exploitatie van elke individuele initiatiefnemer. Hiermee is het financieel mogelijk om drie veehouderijen te beëindigen en één zwaar overbelaste burgerwoning uit te plaatsen.

De gemeente heeft met de individuele initiatiefnemers anterieure overeenkomsten gesloten, waarin de gebiedsexploitatie en overige ontwikkelkosten privaatrechtelijk worden vastgelegd. De gemeente fungeert als aanjager van het proces en heeft in die rol een stimuleringsfonds opgezet. Dit stimuleringsfonds wordt gevuld met de bijdrage van Ruimte voor Ruimte C.V. aan de gemeente Asten, waardoor de ontwikkelingen geen negatieve gevolgen hebben voor de gemeentelijke kas. In de anterieure overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventuele planschade kan worden verhaald op de initiatiefnemers.

Individuele ontwikkelingen: De individuele ontwikkelingen op de locaties Meijlseweg 33 en Meijlseweg 39 zijn onafhankelijk te realiseren. Voor deze ontwikkelingen is in het kader van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemers en gemeente. In deze overeenkomsten is vastgelegd dat de ontwikkelingskosten en eventuele planschade geheel door initiatiefnemers worden gedragen. De locatie Meijlseweg 33 voldoet aan de eisen om in aanmerking te komen voor een bijdrage

vanuit de gemeentelijke sloopregeling. Het kostenverhaal van de exploitatie is daarmee anderszins verzekerd, waardoor de vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

De ontwikkelingen hebben voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Hoofdstuk 8 Overleg, inspraak en procedure

In het kader van het maatschappelijk draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden en is vooroverleg gevoerd met de wettelijke vooroverlegpartners.

8.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de omwonenden geïnformeerd en is een omgevingsdialoog gehouden. Het concept-plan is tijdens een informatieavond gepresenteerd en gedurende drie weken online gepubliceerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd als Bijlage 20 bij deze toelichting. Er zijn naar aanleiding van de omgevingsdialoog geen wijzigingen aangebracht in het plan.

8.2 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas;
- Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost;
- Brabant Water (i.v.m. waterleiding).

De volgende reacties zijn binnengekomen:

- PM

8.3 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van inspraak gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd via de gebruikelijke kanalen van de gemeente Asten. Te zijner tijd zullen eventueel ingediende inspraakreacties bij de besluitvorming worden betrokken.

8.4 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.

