AROM
Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Waardjesweg 73, Heusden
Gemeente Asten

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgevers:
Varkenshouderij Limburglaan B.V.

Rapportnummer:
20AST-RUOBWAAR

Datum vrijgave
mei 2023

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging projectgebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

2 HET PROJECT 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Beschrijving projectgebied en omgeving 8
2.3 Gewenste situatie 8
2.4 Landschappelijke inpassing 11

3 BELEIDSKADER 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 12
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
3.1.4 Wet natuurbescherming 13
3.1.5 Duurzame ladder verstedelijking 13
3.1.6 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 15
3.1.7 Erfgoedwet 15
3.1.8 Conclusie 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie 16
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 17
3.2.3 Conclusie 22
3.3 Gemeentelijk beleid 22
3.3.1 Toekomstagenda Asten 22
3.3.2 Omgevingsvisie Asten 23
3.3.3 Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap Asten 25
3.3.4 Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024 25
3.3.5 Beleidsnotitie arbeidsmigranten gemeente Asten 2020 26
3.3.6 Conclusie 29

4 OMGEVINGSASPECTEN 30
4.1 Geur 30
4.2 Bodemonderzoek 32
4.3 Watertoets 33
4.4 Cultuurhistorie en archeologie 40
4.5 Geluid 41
4.6 Flora- en Fauna 42
4.7 Externe veiligheid 44
4.8 Luchtkwaliteit 46
4.9 Bedrijven- en milieuzonering 49
4.10 Klimaat, energie en duurzaamheid 50
4.11 Verkeer en Parkeren 51
4.12 M.e.r.- plicht 53

5 UITVOERBAARHEID 55
5.1 Economische uitvoerbaarheid 55
5.2 Nut en noodzaak 55
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 55

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst op het agrarische perceel aan de Waardjesweg 73 een verblijfsaccommodatie te voorzien. De voormalige bebouwing op het perceel is gesloopt ten behoeve van de realisatie van de verblijfsaccommodatie. Gewenst is om 47 logies voor 94 arbeidsmigranten, inclusief parkeerplaatsen te realiseren. Het perceel is kadastraal bekend 'Gemeente Asten- Heusden, sectie P, perceel 1168'.

De voormalige varkenshouderij ter plaatse is beëindigd en de agrarische bestemming blijft op het perceel aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' staat de realisatie van logies voor arbeidsmigranten op de voorgestelde locatie niet toe. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het afwijkingsbesluit. Hiermee wordt het realiseren van de woningen juridisch-planologisch geregeld.

1.2 Ligging projectgebied

In groter verband is de projectlocatie gelegen ten westen van het kerkdorp Heusden, ten zuiden van Asten en ten oosten van Someren. De Zuid-Willemsvaart ligt op 800 meter afstand. Op navolgende afbeelding is de ligging van de projectlocatie in groter verband aangeduid.



Afbeelding: Ligging in groter verband

De projectlocatie is gelegen aan de Waardjesweg 73. Het betreft een perceel dat voorheen werd gebruikt als intensieve veehouderij. Op het perceel stonden twee varkensstallen, deze zijn gesloopt ten behoeve van de realisatie van onderhavig project. In de huidige situatie ligt het perceel braak. In onderstaande afbeelding is weergegeven hoe de situatie er vanuit vogelperspectief uitziet, de locatie is gelegen binnen het blauwe vlak.



Afbeelding: Ligging projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

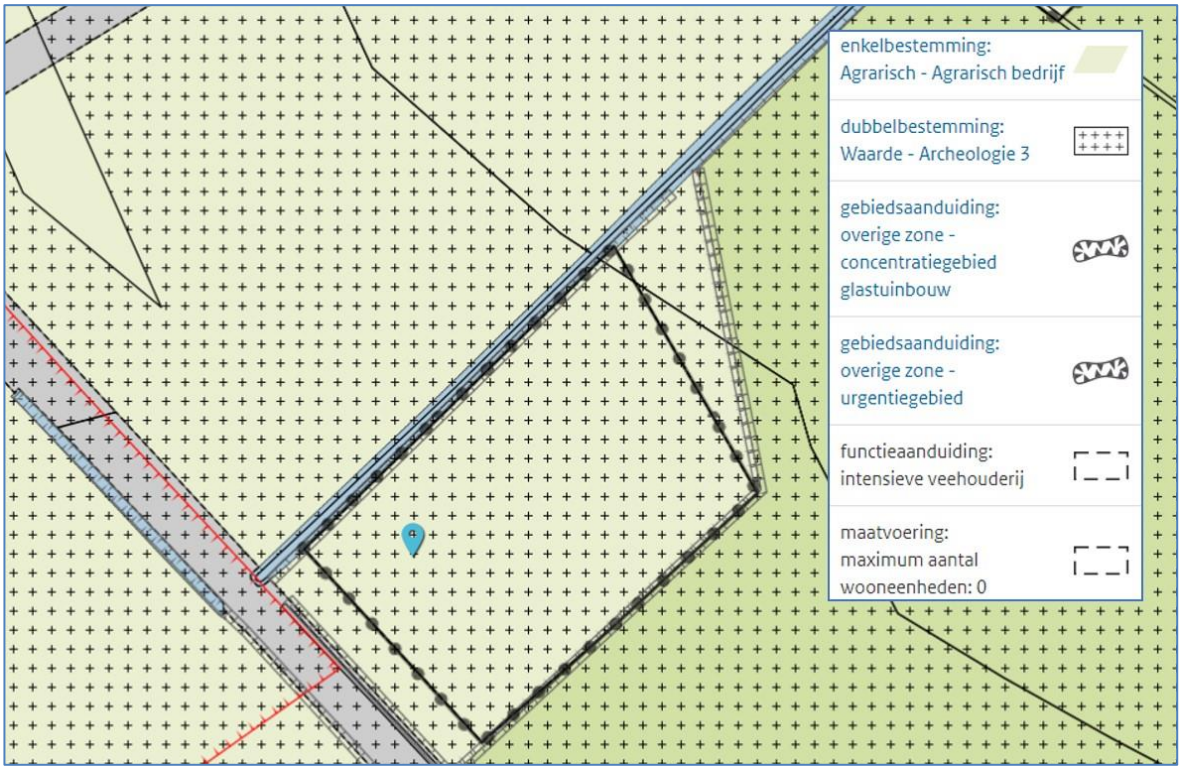
De projectlocatie is geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied Asten 2016' dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 augustus 2019 en onherroepelijk is.
- 'Asten verzamelplan 2019- 2' dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 februari 2020 en onherroepelijk is.
- 'Asten verzamelplan 2021-2' dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 februari 2022 en onherroepelijk is.

Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch' met maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden 0', gebiedsaanduiding 'overige zone- concentratiegebied glastuinbouw' en 'overige zone – urgentiegebied'. Daarnaast is ter plaatse een dubbelbestemming voor 'Waarde – archeologie 3' opgenomen.

Ter plaatse mogen agrarische bedrijfsgebouwen worden gebouwd, waarbij dient te worden voldaan aan een bepaalde maatvoering (artikel 3 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', lid 2 sub 1 en sub 2).

In onderstaande afbeelding is de situatie weergegeven in een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016’. Het projectgebied is aangeduid met een blauwe ballon.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding ‘Buitengebied 2016’

Ten aanzien van het project

Het project van initiatiefnemer past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan het vereiste van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, daarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgen een beschrijving van het projectgebied en van het project, met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit.

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Asten-Heusden, sectie P, nummer 1168. De projectlocatie heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. Het perceel in de huidige situatie ligt braak. Voormalig werd het perceel in gebruik genomen als agrarisch perceel met gebouwen voor intensieve varkenshouderij. De voormalige varkensstallen zijn gesloopt ten behoeve van de realisatie van onderhavig project.

Onderstaande afbeelding geeft de locatie weer, gezien vanuit de Waardjesweg.



Afbeelding: Zicht vanaf de Waardjesweg

2.2 Beschrijving projectgebied en omgeving

De projectlocatie is gelegen aan de Waardjesweg. Deze weg loopt evenwijdig aan de Aa en loopt van het zuiden van Asten, via de westkant van Heusden naar de Antoniusstraat. Deze 60 km/u weg wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Dat bestemmingsverkeer bestaat voornamelijk uit verkeer van en naar agrarische bedrijven.

Op circa 1 kilometer afstand ten oosten van de projectlocatie ligt de dorpskern van Heusden, dit dorp heeft circa 2400 inwoners. Hier bevindt zich onder meer een Spar voor de noodzakelijke levensmiddelen, een café en een basisschool.

Tevens ligt ten noorden van de projectlocatie, op circa 3 kilometer afstand van de projectlocatie, het centrum van Asten. Asten is een dorp met circa 17.000 inwoners en heeft een verscheidenheid aan voorzieningen. Er zijn meerdere grote supermarkten, een middelbare school en verschillende horecagelegenheden gesitueerd.

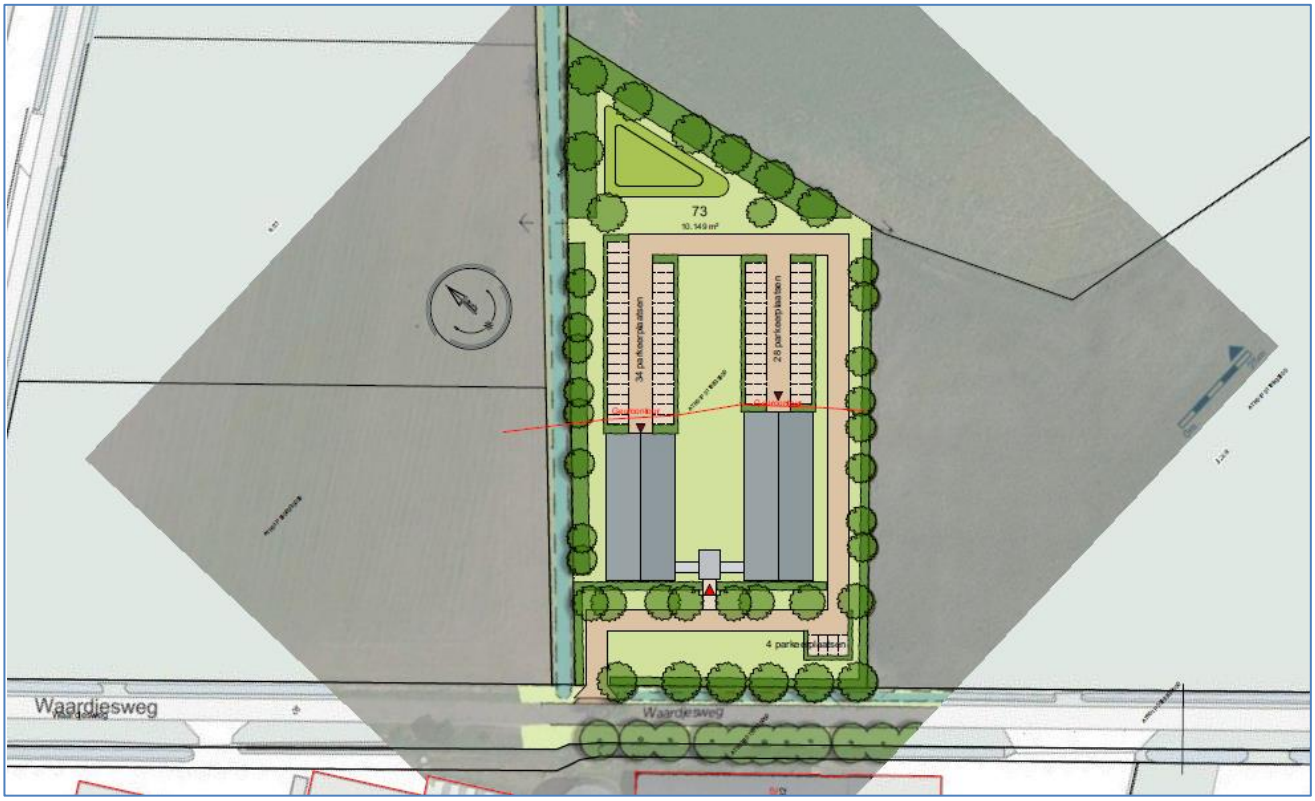
De directe omgeving van het projectgebied bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. Deze bedrijven richten zich op verschillende agrarische disciplines.

2.3 Gewenste situatie

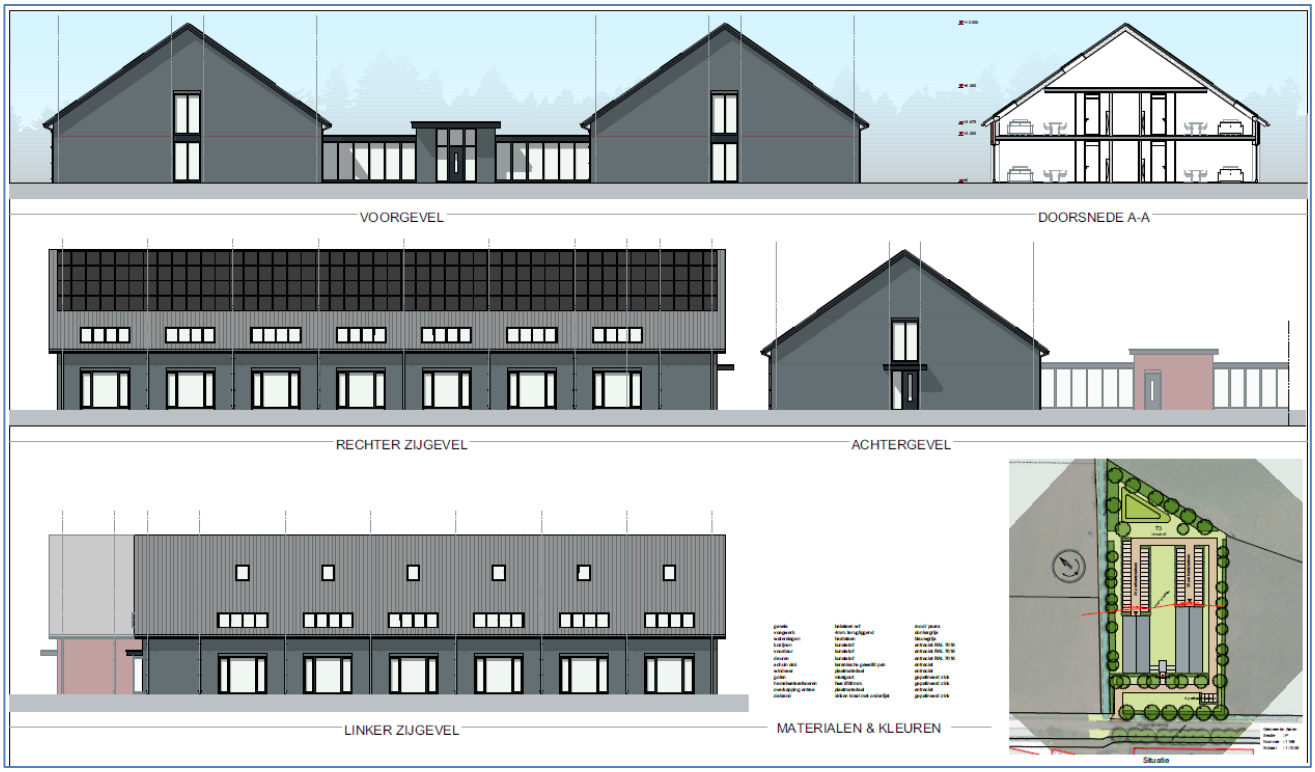
Het is gewenst om binnen de contouren van de voormalige bebouwing - nieuwbouw te realiseren ten behoeve van logies voor arbeidsmigranten, die tijdelijk in Nederland verblijven. Binnen de contouren van de voormalige bebouwing dient de nieuwe bebouwing en parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden. Het is de bedoeling om op de locatie 94 volwassen personen te huisvesten, dus geen kinderen. Deze logiesruimten zijn geschikt voor twee arbeiders en hebben een oppervlakte van 36 m^2. Onderstaande afbeeldingen geeft een aantal impressies van de gewenste situatie weer, de stedenbouwkundige situatie is in bijlage 8 gevoegd.



Afbeelding: Situatietekening van de oppervlaktes binnen projectgebied (Keeris architecten, d.d. 29-03- 2023)



Afbeelding: Stedenbouwkundige situatie van onderhavig project (Keeris architecten, d.d. 29 maart 2023)



Afbeelding: Gevelaanzichten onderhavig project (Keeris architecten, d.d. 29-03-2023)

2.4 Landschappelijke inpassing

Voor onderhavige ontwikkeling is door de gemeente gevraagd een plan op te stellen waarin te zien is dat er is voldaan aan de eis dat het plan aansluit op zijn omgeving. Door Verhoeven | de Ruijter is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld ten behoeve van de inrichting van de projectlocatie. Dit erfinrichtingsplan is in bijlage 1 opgenomen. Navolgend is een afbeelding van het inrichtingsplan.



Inrichtingsschets (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto)

Afbeelding: Erfinrichtingsplan (Verhoeven de Ruijter, d.d. 4 april 2023)

De landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat de ontwikkeling aansluit bij de omgeving. Door het behoud en de toevoeging van de zomereiken blijft het straatbeeld met een lange eikenrij intact. De beplanting op het erf dient gedaan te worden met gebiedseigen soorten en het perceel dient omringt te worden met een bomensingel. De bomensingel met onderbeplanting aan de zijde van de A-watergang dient rekening te houden met een te realiseren obstakelvrijestrook van 5 m. Door deze inrichting blijven de landschappelijke waarden van het gebied ook met deze ontwikkeling intact.

3 Beleidskader

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de projectlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In onderhavig project zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de ontwerp NOVI opgenomen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, ter vervanging van de Nota Ruimte. De SVIR is het kader dat de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. In de SVIR wijst het kabinet gebieden aan die behoren tot de 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur', en stelt voor deze gebieden te realiseren doelen op. De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in de SVIR. Er zijn geen speciale eisen waaraan het plan dient te voldoen met betrekking tot de SVIR.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van ander overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden. De ontwikkeling in het projectgebied hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkeling zijn hiermee niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.4 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Wet natuurbescherming:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Wetlands.

Ten aanzien van het project
Het projectgebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is ‘Groote peel’. Dit gebied ligt op meer dan drie kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Duurzame ladder verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: ‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.
Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van over-programmering.

Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient daarom altijd te worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij dient een beschrijving te worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Wat onder ‘stedelijke ontwikkeling’ en ‘bestaand stedelijk gebied’ wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaat het Bro een ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Ten aanzien van het project
Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het projectvoornemen betreft de realisatie van 47 logies voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Gelet hierop is het projectvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen stedelijk gebied. De ‘ladder’ is van toepassing, navolgend zal getoetst worden aan de ladder.

<u>Kwalitatieve verantwoording</u>
De gemeente Asten heeft een beleidsstuk rondom arbeidsmigranten opgesteld. In de Beleidsnotitie arbeidsmigranten gemeente Asten 2020 is het reeds bestaande beleid ‘huisvesting arbeidsmigranten gemeente Asten 2009’ geactualiseerd. Het beleid gaat ervan uit dat arbeidsmigranten worden gehuisvest in reguliere woningen of in geclusterde huisvesting. Onder geclusterde huisvesting wordt onder meer verstaan wanneer er sprake is van een hoofdgebouw met kamerverhuur met gedeelde voorzieningen.
Onderhavig project voorziet in de realisatie van een hoofdgebouw met 47 logies. Tevens voorziet het gebouw in verschillende gedeelde voorzieningen zoals wasruimten, poetskasten, berging en lockers. Hiermee voldoet onderhavig project aan de kwalitatieve vraag voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

<u>Kwantitatieve verantwoording</u>
De toename in het aantal arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa is duidelijk merkbaar. De vraag naar arbeidsmigranten is gegroeid en daarmee ook de behoefte voor het huisvesten van deze tijdelijke arbeidsmigranten. In het arbeidsmigranten beleid van de gemeente Asten wordt benoemd dat een groei van het aantal arbeidsmigranten in de gemeente zorgt voor een acuut huisvestingsprobleem. Het vinden van goede huisvestingslocaties is zeer wenselijk. In het gemeentelijk beleid is namelijk het uitgangspunt huisvestiging voornamelijk in bestaande bebouwing te vinden. In sommige gevallen kunnen tijdelijke nieuwe locaties worden toegestaan.

<u>Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied</u>
De beoogde locatie voor onderhavig project is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Gezien het aantal te huisvesten arbeidsmigranten zijn er binnen bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locaties gelegen die passend zijn.

De verblijfsaccommodatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten past echter wel in de omgeving. Vele bedrijven in de nabije omgeving hebben behoefte aan de huisvesting van de arbeidsmigranten, hierbij kan gedacht worden aan de glastuinbouwbedrijven.

3.1.6 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het project
Het projectgebied is gelegen op grote afstand van een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën). Het projectgebied ligt buiten de reserveringsstrook die hiervoor zou moeten worden vrijgehouden. Er is daarmee geen gevolg voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.7 Erfgoedwet

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. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet (‘wat’)
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo (‘hoe’)

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het project
De projectlocatie ligt in een gebied dat in het bestemmingsplan is aangegeven als zijnde een gebied met cultuurhistorische waarden. Bestaande bouwwerken mogen echter wel vervangen worden. Het project ondervindt dus geen belemmeringen ten aanzien van de Erfgoedwet.

3.1.8 Conclusie

Zoals uit de sub paragrafen is gebleken is het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen gevonden voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

Brabant nu
Centraal in Noord-Brabant ligt een samenhangend netwerk van de steden Breda, Den Bosch, Eindhoven, Helmond en Tilburg. Dit is het economische kerngebied van de provincie, met onder andere de Brainport regio en hightech campus. Tussen de steden in zijn groene gebieden met natuur te vinden. Het gebied bestaat uit aantrekkelijke steden en daaromheen vitale dorpen.

Brabant 2050
In de steden is het een drukte van jewelste, maar dankzij innovatieve infrastructurele oplossingen leidt dit niet tot problemen of opstoppingen. Om de steden heen is natuur teruggekeerd en is er een divers landschap waarin gerecreëerd kan worden. Er zijn cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke elementen te zien, en de beken lopen door tot in de steden. Energie wordt duurzaam opgewekt door middel van zonnepanelen en windmolens.

In de Brainport regio wordt waarde gehecht aan een hightech leef- en werkomgeving. Deze wisselen de ‘brainporters’ graag af met een bezoekje aan het dorpenlandschap in de omgeving. Ook wordt waarde gehecht aan de uitgestrekte natuurgebieden in de omgeving. De hightech campussen bepalen het aanzien van Eindhoven en omgeving, hier zien grote vernieuwingen en innovaties het daglicht.

In het ‘panorama’ dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde ‘ronde’ manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor ‘people’ in de gemeenschap betekent, wat het voor de ‘planet’ ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel ‘profit’.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze transformatie niet verslechterd. De te realiseren wooneenheden voorzien in een behoefte en dragen bij aan een gevarieerd woonmilieu.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen:

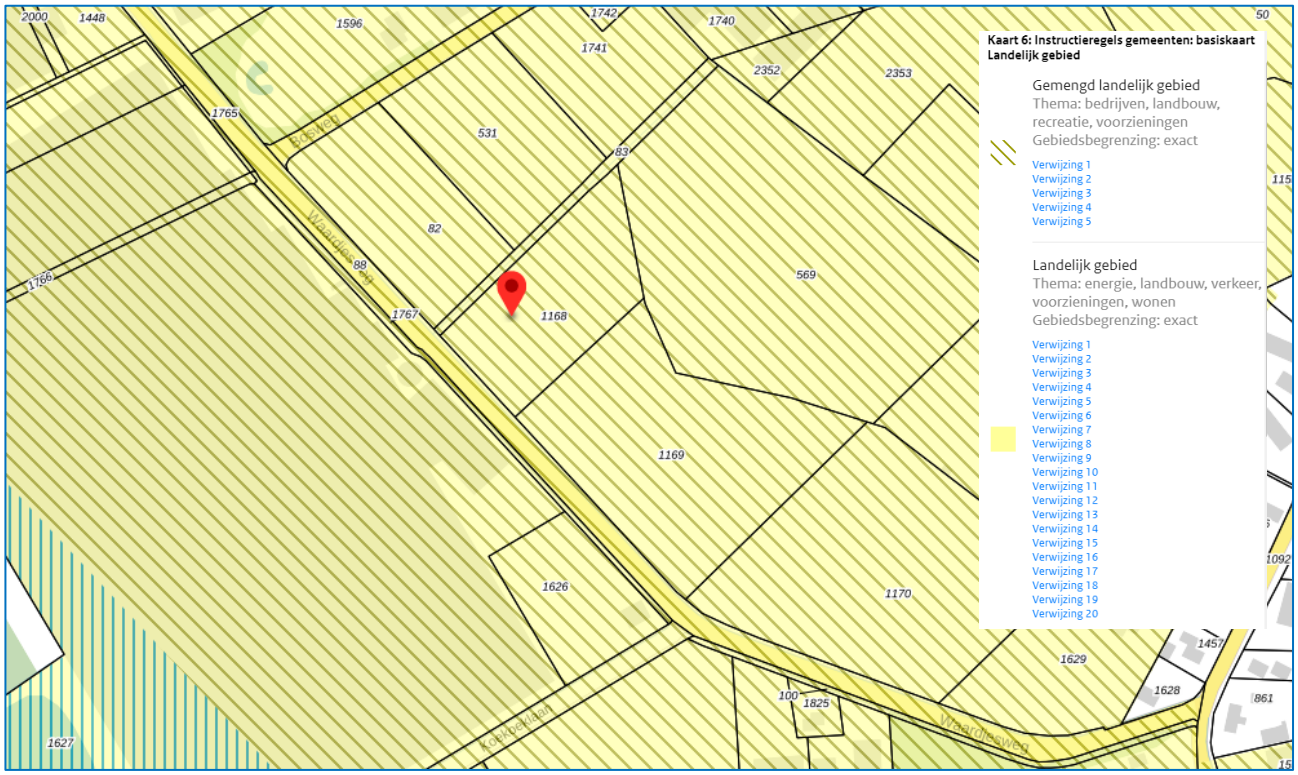
- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

Om klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn uitgewerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of er bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan alvorens met de activiteit van start te gaan;
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn de zogenaamde instructieregels.

Ten aanzien van het project
Navolgend is de ligging van het projectgebied binnen de verordening aangegeven. Het projectgebied is aangeduid met een rode druppel.



Afbeelding: Uitsnede kaart Landelijk gebied, Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Te zien is dat het projectgebied zich bevindt in ‘Landelijk gebied’. Hier gelden algemene regels voor de zorgplicht van de omgevingskwaliteit. De op te richten verblijfsaccommodatie sluit goed aan op de omgeving en bestaande bebouwing.

1. Zorgvuldig ruimtegebruik;

➢ Hieraan wordt voldaan. Het projectgebied is gelegen in een gebied waar al bebouwing plaatsvindt. De varkenshouderij is gesloopt en binnen de contouren van de eerdere bebouwing wordt een verblijfsaccommodatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten gerealiseerd. De gewenste bebouwing past ook stedenbouwkundig goed in de omgeving. Door middel van bouwen op een voorheen bebouwd gebied wordt er zorgvuldig met de ruimte omgegaan.

2. De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;

➢ Hieraan wordt voldaan. Het gaat hierbij over het in beeld brengen van effecten van een ontwikkeling. De afweging houdt rekening met de effecten voor de omliggende functies van het projectgebied alsmede de effecten voor functies elders. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten nader onderbouwd. Hiermee wordt rekening gehouden met de waarden in het projectgebied. In de onderbouwing is gemotiveerd dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft in de omgeving alsmede voor omliggende functies. Aangezien het een kleinschalig ontwikkeling betreft, zullen de effecten op ontwikkelingen elders niet negatief worden beïnvloed.

3. Meerwaardecreatie;

➢ Door nieuwbouw wordt er meerwaarde gecreëerd. Dit komt omdat de verblijfsaccommodatie duurzaam wordt gebouwd, zo wordt deze gasloos uitgevoerd. Door de nieuwbouw wordt er bijgedragen aan de duurzaamheid van de bebouwing. Hiermee worden de doelen, als gesteld in de

Interim omgevingsverordening, nagestreefd. Verder wordt in de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten voorzien.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

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

De projectlocatie is gelegen binnen het buitengebied van Heusden en valt derhalve onder de reikwijdte van de provinciale beleidsregel.

Met het project is de huidige verouderde bebouwing op het perceel gesloopt en komt er een verblijfsaccommodatie voor terug die qua stedenbouwkundig ontwerp en bouwmassa passend is bij de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Daarnaast zal de nieuwbouw binnen de contouren van de verouderde bebouwing plaatsvinden.
Het project voorziet in een moderne maar passende uitstraling wat een verbetering met zich meebrengt voor de omgeving.

Artikel 3.80 Maatwerk voor collectieve woonvorm

Brabant kent een grote woningbouwopgave voor de komende jaren. Het is van belang dat er voldoende woningen worden gebouwd, maar ook in kwalitatieve zin de juiste woningen worden gebouwd. Onder collectief wonen wordt onder andere geclusterde woonvormen verstaan. Een verblijfsaccommodatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten kan hieronder worden verstaan. Een ontwikkeling van een collectieve woonvorm kan worden gerealiseerd op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. *Het plan is kleinschalig van karakter en leidt niet tot een stedelijke ontwikkeling;*
   - Het project voorziet in de realisatie van een verblijfsaccommodatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De verblijfsaccommodatie zal bestaan uit 47 logies. In de begripsbepaling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ niet nader gedefinieerd. Wel staat in de toelichting van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dat aangesloten wordt bij de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In paragraaf 3.1.5 wordt er getoetst aan de ladder. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

2. *Het plan past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 IOV;*
   - Onderhavig project past qua activiteit en functie in de omgeving. In de omgeving is er vraag naar arbeidsmigranten, bijvoorbeeld voor in de glastuinbouwbedrijven. Er bevindt zich geen overtollige bebouwing op het perceel. De varkenshouderij is inmiddels gesloopt.

3. *Er heeft een afweging plaatsgevonden vanuit mobiliteit waaronder de bereikbaarheid van voorzieningen;*
   - In paragraaf 4.11 heeft een afweging plaatsgevonden vanuit het aspect 'Verkeer en parkeren'.

4. *Het plan past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
   - Het project past binnen de regionale afspraken en betreft een duurzame ontwikkeling. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt rekening gehouden met het gebruik van duurzame maatregelen zoals zonnepanelen, warmteboilers of andere energiebesparende maatregelen.

5. *Het plan heeft een aantoonbare meerwaarde voor de omgevingskwaliteit , zoals de ontwikkeling van natuur, het treffen van klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving;*
   - De verblijfsaccommodatie zal duurzaam gebouw worden. Bij verder uitwerking van het project wordt met de overige aspecten rekening gehouden.

6. *Er sprake is van sociale innovatie, waaronder zelfrealisatie, en sociaal-maatschappelijke kwaliteit, zoals het vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen;*
   - Het project voorziet in de realisatie van een verblijfsaccommodatie voor de huisvesting voor arbeidsmigranten.

7. *Het concept is feitelijk en juridisch geborgd, waarbij ook een eventuele tijdelijke behoefte aan de collectieve woonvorm wordt betrokken;*
   - Hieraan wordt voldaan bij verder uitwerking van het project in de vorm van een omgevingsvergunning of bestemmingsplan.

8. *Het concept is bezien vanuit duurzaamheid en economisch perspectief ook op termijn uitvoerbaar;*
   - Het project is uitvoerbaar, zie paragraaf 5.3.

9. *De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving;*
   - Er is een landschappelijke inpassing opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage 1.

10. *Indien sprake is van uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige omvang aan gebruiksruimte en gebouwen is gesaneerd;*
    - Er is geen sprake van uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag. Het project valt volledig binnen het huidige bestemmingsvlak en maakt geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk. Voor onderhavig project is enkel sprake van een planologische functiewijziging.

11. *Bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is;*
    - Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Hier kan aan worden voldaan.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

De verordening biedt verder de mogelijkheid om binnen Landelijk gebied op een bestaand bouwperceel te voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie. In de begripsbepaling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het begrip 'niet-agrarische functie' niet nader gedefinieerd.

Blijkens de verordening kan een verblijfsaccommodatie worden aangemerkt als een niet-agrarische functie en dat deze, afhankelijk van het karakter, ook in het buitengebied passend is. Voor onderhavig project kan daarmee in beginsel toepassing worden gegeven aan artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
Navolgend worden de voorwaarden van lid 1 van dat artikel getoetst aan het project.

1. *De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken: een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving; welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied;*
    - Qua functie past een verblijfsaccommodatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de omgeving. Vele bedrijven in de nabije omgeving hebben behoefte aan de huisvesting van de arbeidsmigranten, hierbij kan gedacht worden aan de glastuinbouwbedrijven.

      De effecten van de ontwikkeling zijn positief. In paragraaf 4.11 is geconcludeerd dat het aspect 'Verkeer en parkeren' geen belemmering zal vormen voor onderhavig project. Ook zal onderhavig project een positief effect hebben op de agrarische ontwikkeling. De arbeidsmigranten kunnen in nabije omgeving in de agrarische sector werken.

      De varkenshouderij op het perceel is gesloopt en hiervoor komt nieuwbouw in de plaats. De nieuwbouw zal worden ontwikkeld binnen de contouren en bouwperceel van het verouderde gebouw. De leegstand neemt hierdoor af. De projectontwikkeling wordt ingepast in het landschap waardoor binnen het projectgebied voldoende ruimte overblijft voor bomen en overig groen. Aangezien een groot deel van de arbeidsmigranten waarschijnlijk in de agrarische sector kan werken in de nabije omgeving, zal hun werk- en woonverkeer niet van lange duur zijn. De nabijheid van de projectlocatie ten opzichte van de dorpskernen Heusden, Asten en Someren biedt de arbeidsmigranten de nodige voorzieningen zoals supermarkten, recreatieve activiteiten en meer.

2. *Er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;*
   - Splitsing van het bouwperceel is niet aan de orde.

3. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
   - Binnen het projectgebied is geen bebouwing aanwezig waardoor de voorwaarde om overtollige bebouwing te slopen niet aan de orde is

4. *De vestiging heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport en mestbewerking;*
   - Het project voorziet in de realisatie van een verblijfsaccommodatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten, bestaande uit 47 logies.

3.2.3 Conclusie

Onderhavig project is niet in strijd met provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Naast het Rijk en de Provincie stelt ook de gemeente ruimtelijk beleid op. Zij doen dit door middel van onder andere bestemmingsplannen en structuurvisies. Op basis van de kansen en uitdagingen die Asten de komende jaren te wachten staan is de 'Toekomstagenda Asten' vastgesteld. De uitwerking en onderbouwing van deze agenda in een rechtsgeldig planologisch instrument voor het totale grondgebied van de gemeente is noodzakelijk om voldoende basis/rechtsgrond te bieden voor afwegingen op het niveau van bestemmingsplannen, verordeningen/vergunningen, en het overleg met andere overheden. Voor de Waardjesweg geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016', daarin wordt het in het project begrensde gebied voorzien van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling.

3.3.1 Toekomstagenda Asten

De Gemeente Asten heeft de toekomstagenda Asten vastgesteld op 27 juni 2017. Het doel van deze visie is niet om concrete lijnen uit te zetten, maar het formuleren van uitgangspunten voor een toekomstagenda. Het is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de langere termijn staan. De visie is samen met belanghebbenden en inwoners door de gemeente opgesteld.

In de visie zijn vier opgaven geformuleerd:

- Transformatie buitengebied; Asten streeft naar een maatschappelijk geaccepteerde en gewaardeerde agrofoodsector met toekomstperspectief binnen de kaders van duurzaamheid, gezondheid en welzijn van mens en dier in een mooi en beleefbaar buitengebied. In 2030 wordt verwacht een substantiële reductie van de uitstoot van emissies door de agrarische sector.

- Vitale kernen; Asten voert een actief woonbeleid. Dit beleid is flexibel en gericht op de lokale woonbehoeften. Gelet op de vergrijzing wordt er gericht gewerkt aan combinaties met zorg, zodat mensen met een beperking zo veel mogelijk zelfstandig kunnen wonen. De ambitie is om de scores van de kernen op het gebied van bevolkingsopbouw, sociale samenhang, veiligheid en voorzieningenniveau boven het regionaal gemiddelde van de vijf landelijke Peelgemeenten.
- Centrumontwikkeling; De voorzieningen staan, net zoals in andere dorpscentra, ook in Asten onder druk. Er is een groeiende behoefte aan bruisende plaatsen waar mensen verblijven, naast hun huis en werk. Er wordt gewerkt aan een uitnodigend centrum voor inwoners en bezoekers. In 2030 heeft Asten een lokale verzorgende functie voor winkelen behouden en is er een positieve balans op het gebied van restaurantbezoek, café bezoek en cultuurbezoek.
- Klimaatbestendig en energieneutraal Asten; Klimaatbestendigheid gaat over de vraag in welke mate extreem weer, zoals zeer zware buien, extreme droogt en hitte en overstromingen vanuit beken de leefomgeving zal ontwrichten. In 2030 wil Asten klimaatbestendig zijn. Waarbij de gemeente minder verstening en meer groen heeft, een betere wateropvang, minder hittestress en een grote biodiversiteit in flora en fauna. Tevens wil Asten zo snel mogelijk energieneutraal zijn.

Ten aanzien van het project
Onderhavige ontwikkeling heeft als doelstelling om wooneenheden voor arbeidsmigranten te realiseren in de categorie midstay met kwaliteit die past in de omgeving. Het project wordt er bijgedragen aan de duurzaamheid en de gezondheid voor het woon- en leefklimaat. Het project ziet op de huisvestiging van arbeidsmigranten die zullen werken in de nabije omgeving, zoals glastuinbouwbedrijven. Initiatiefnemer werkt voor dit project samen met Z.O.N. arbeidsvoorziening, een uitzendbureau voor arbeidsmigranten die werkzaam willen zijn in de tuin- en landbouw. De agrarische bestemming van het perceel wordt behouden. Onderhavig project draagt bij aan de streven naar een maatschappelijk geaccepteerde en gewaardeerde agrofoodsector. Het project past daarom binnen de toekomstagenda van de gemeente Asten.

Naast de toekomstagenda heeft de gemeente een omgevingsvisie voor de gemeente Asten vormgegeven en vastgesteld. In navolgende paragraaf wordt deze toegelicht.

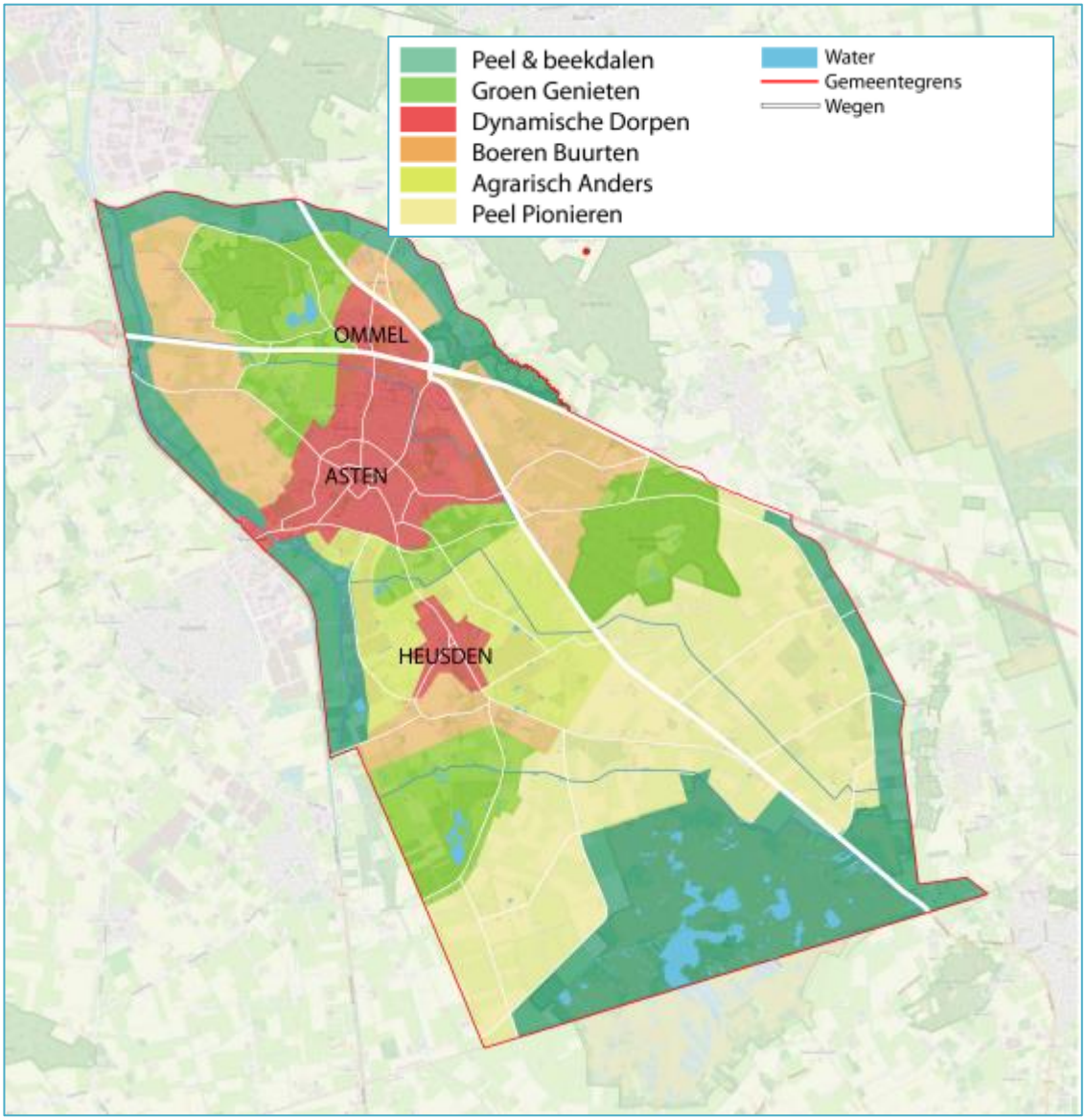
3.3.2 Omgevingsvisie Asten

Als kompas voor de ontwikkeling van de gemeente Asten is eerder, genoemd in paragraaf 3.3.1, de Toekomstagenda 2030 opgesteld. Deze is uitgewerkt in een omgevingsvisie, welke door de gemeenteraad is vastgesteld d.d. 5 oktober 2021. In de Omgevingsvisie Asten staan de Astense ambities voor de leefomgeving. Samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties wordt de komende jaren gewerkt aan kwaliteit en levendigheid van het centrum van Asten, de vitaliteit van Heusden en Ommel en een toekomstbestendige lokale economie.

In de Omgevingsvisie Asten is en blijft de agrarische sector belangrijk, waar de Astense boeren voor de opgave staan te verduurzamen, het agrarische landschap meer in balans te brengen met natuur en landschap en de gezondheid van de inwoners in onze dorpen. Daarnaast levert de gemeente in haar Omgevingsvisie gezamenlijk een bijdrage aan de energietransitie en klimaatadaptatie.

Ten aanzien van het project

De projectlocatie is gelegen in het deelgebied ‘Agrarisch anders’. In dit deelgebied leidt de concentratie van intensieve landbouw tot de uitstoot van te veel fijnstof en tot geuroverlast, dat niet goed is voor de gezondheid van de Astense inwoners en voor natuur en milieu. Toch wil de gemeente Asten de boeren kunnen laten blijven ondernemen.



Afbeelding: Plankaart Omgevingsvisie Asten

In onderhavig deelgebied wordt specifiek vermeld dat het vinden van adequate huisvesting van arbeidsmigranten conform het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten, wenselijk is. Onderhavige ontwikkeling heeft als doelstelling om wooneenheden voor arbeidsmigranten te realiseren met kwaliteit die past in de omgeving. Het project draagt bij aan de duurzaamheid en de gezondheid voor het woon- en leefklimaat. De agrarische bestemming van het perceel wordt behouden, waardoor de voor de gemeente belangrijke agrarische sector niet verminderd. Het project past daarom binnen de Omgevingsvisie Asten.

3.3.3 Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap Asten

De structuurvisie van de Gemeente Asten 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 en vormt een aanvulling op het bestaande beleid op het gebied van kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Belangrijke uitgangspunten voor een algemene regeling voor de bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn onder andere:

- Iedere ontwikkeling dient een goede landschappelijke inpassing te zijn;
- De bijdrage aan kwaliteitsverbetering dient gerelateerd te zijn aan de omvang van de aantasting aan het buitengebied;
- De financiële bijdrage van verschillende initiatieven moeten vergelijkbaar met elkaar zijn.

Ten aanzien van het project
Het onderhavige project past binnen de structuurvisie ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’. Het project zet in op kwaliteitsverbetering van het buitengebied van de gemeente Asten. De vermindering van varkensstallen draagt positief bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied van Gemeente Asten. Voor onderhavig project is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.4).

3.3.4 Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024

De woonvisie gemeente Asten 2015-2024 heeft de uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid voor de komende 10 jaren geformuleerd. In deze woonvisie komt naar voren dat de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder woonwagenbewoners, statushouders, vluchtelingen en arbeidsmigranten in principe worden gehuisvest in reguliere woningen.

Ten aanzien van het project
Arbeidsmigranten worden in onderhavig project niet in reguliere woningen gehuisvest. Dit project biedt echter een oplossing voor de tekorten van huisvesting van arbeidsmigranten die er momenteel zijn.

3.3.5 Beleidsnotitie arbeidsmigranten gemeente Asten 2020

De gemeenteraad heeft beleid vastgesteld inzake arbeidsmigranten (d.d. 19 februari 2020). In deze beleidsnotitie komen een viertal doelen uit de Toekomstagenda 2030 aan bod waarbij bij huisvesting van arbeidsmigranten een bijdrage aan deze doelen wordt geleverd. Deze doelen zijn transformatie buitengebied, vitale kernen, centrumontwikkeling en klimaatbestendig en energieneutraal Asten.

Transformatie buitengebied
Het is belangrijk dat het huisvesten van arbeidsmigranten bijdraagt aan deze toekomstagenda. Onderhavig project ziet op een transformatie van een agrarisch perceel naar een perceel ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten. Het beleid stelt dat eerst bestaande bebouwing dient te worden aangewend voordat tijdelijke bebouwing bijgeplaatst kan worden. Het project draagt daarom bij aan het transformeren van het buitengebied wat, zoals eerder genoemd, een doel is van de Toekomstagenda Asten 2030.

Vitale kernen
Nederland heeft te maken met vergrijzing. Dit is voornamelijk waarneembaar in de gemeenten zonder hoofdstedelijke structuur, zoals gemeente Asten. Het is voor Asten daarom zaak om de kleinere dorpskeren vitaal te houden. Arbeidsmigranten kunnen hieraan bijdragen. Het is daarom belangrijk dat het aantrekkelijk voor arbeidsmigranten blijft om naar Nederland te komen omdat ten gevolge van de vergrijzing er een kleinere beroepsbevolking is.

Wanneer deze arbeidsmigranten niet meer komen heeft dit gevolgen voor de kernen binnen Asten en de lokale ondernemers waar arbeidsmigranten hun boodschappen doen en consumeren. Arbeidsmigranten zorgen daarom voor verjonging van de kernen waarbij het draagvlak van voorzieningen wordt vergroot.
Goede huisvesting heeft een stimulerende werking op arbeidsmigranten om naar Nederland te komen wat indirect bijdraagt aan vitalere kernen. Voorgenomen project draagt daaraan bij.

Beheerdersovereenkomst, communicatieplan en huisregelement
Volgens de beleidsregels arbeidsmigranten gemeente Asten 2020 dient er een beheerdersovereenkomst, huisregelement en communicatieplan te zijn. Deze documenten worden aangeleverd in het kader van de aanvraag van de exploitatievergunning. In het kader van een beheerdersovereenkomst is er een inpandige woning voor een beheerder-conciërge. Mocht deze beheerder-conciërge onverhoopt zijn taken niet kunnen uitvoeren dan zijn eigenaren bereid om in te springen en de taak van beheerder (tijdelijk) op zich te nemen.

Ten aanzien van het project
Het voorgenomen project ziet voornamelijk op huisvesting van arbeidsmigranten in de categorie midstay. Dit is opgenomen in paragraaf 2.2 van de beleidsregels. Het project dient getoetst te worden aan artikel 8 van de beleidsregels, waarin de regels voor geclusterde huisvesting ander dan in woningen is opgenomen.

Artikel 8:

1. Geclusterde huisvesting in gebouwen anders dan in woningen, is toegestaan in en buiten de dorpskernen en in alle hieronder genoemde gevallen voor maximaal 100 personen;
   - Het betreft de huisvesting van 94 arbeidsmigranten, waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan.
2. Huisvesting in recreatieve voorzieningen is toegestaan voor zover hiertoe een aantoonbare kwantitatieve noodzaak bestaat en er sprake is van een strikte (fysieke) scheiden van arbeidsmigrant en toerist;
   - Het project bevindt zich in agrarisch gebied. Om die reden bestaat er geen aanleiding om aan artikel 8, lid 2 van de beleidsregels te toetsen.
3. Geclusterde huisvesting anders dan in woningen bij een bedrijf mag plaatsvinden indien die personen werkzaam zijn bij het ter plaatse gevestigde bedrijf;
   - Zie toelichting onder lid 4.
4. Van het bepaalde in lid 3 kan worden afgeweken indien meerdere, in de directe nabijheid gelegen bedrijven gezamenlijk één tijdelijke huisvestingslocatie realiseren en zelf exploiteren;
   - In het gebied rondom Waardjesweg is een grote behoefte aan goede huisvesting. Er wordt samenwerking gezocht met de glastuinbouwbedrijven in de nabije omgeving. Voor onderhavig project wordt samengewerkt met ZON Uitzendgroep BV. Dit is een uitzendbureau voor arbeidsmigranten die willen werken in de tuin- en landbouw. In bijlage 12 is een Verklaring huisvestingsverzoek opgenomen waarin is opgenomen hoeveel werknemers van buitenlandse komaf jaarrond te werk worden gesteld binnen de gemeente Asten en hoe de huisvesting van de arbeidsmigranten dient te worden geregeld. Deze verklaring van het uitzendbureau is overlegd om aan te kunnen tonen dat er behoefte is aan de huisvesting van arbeisdmigranten. Daarnaaast blijkt uit de gemeentelijke Beleidsnotitie Arbeidsmigranten Gemeente Asten dat in Nederland een stijgende behoefte is aan arbeidsmigranten. In 2009 stelde de gemeenteraad de Beleidsnotitie “huisvesting arbeidsmigranten gemeente Asten 2009” vast. Zoals hierboven reeds aangegeven groeit de vraag naar arbeid en daarmee neemt het aantal arbeidsmigranten gestaag toe. Het vastgestelde beleid voldoet niet meer voor de huidige situatie. Waar bijvoorbeeld voorheen er vaak nog sprake was van seizoensgebonden arbeid is de vraag naar arbeidsmigranten nu jaarrond. Met het bedrijf Van Gogh Kwekerijen aan de Waardjesweg 80 is overleg geweest over het mogelijk huren van het complex ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie. Zij hadden hier interesse in, maar hebben uiteindelijk gekozen om hier niet mee verder te gaan.

5. Bij het realiseren van de voorziening draagt de initiatiefnemer zorg voor een goede landschappelijke inpassing. De gemeente verzoekt, afhankelijk van de locatie, om een landschapsplan;
   - Er is een landschappelijke inpassing opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage 1. Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

6. Geclusterde huisvesting dient plaats te vinden in de bestaande bebouwing;
   - Zie toelichting onder lid 7.

7. Indien het bepaalde in het zesde lid niet mogelijk is, kan een verzoek tot huisvesting in een te realiseren bijgebouw worden ingediend.
    - De bestaande bebouwing is reeds gesloopt ten behoeve van onderhavig project. De nieuw te realiseren bebouwing kan niet aangemerkt worden als bijgebouw. Aan artikel 8, lid 6 en 7 wordt dus niet voldaan. Er dient gemotiveerd te worden waarom het wenselijk is om van de beleidsregels af te wijken.

      In dit geval is afwijking van de beleidsregels wenselijk omdat bestaande bebouwing is gesloopt in verband met veroudering. Het gebruik dient van tijdelijke aard te zijn volgens beleid (ca. 10 jaar). Voorheen werd de bebouwing gebruikt als varkenshouderij. Het is niet wenselijk om in een voormalige varkensstal personen te huisvesten. De nieuw te realiseren bebouwing wordt bovendien duurzaam gebouwd en zal beter passen in de omgeving. De nieuwbouw zal tevens voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.

Artikel 10:

1. De kwaliteit van de huisvesting(locatie) dient te voldoen aan de inrichtings- en maatvoering eisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF);
    - Uit bijlage 9 blijkt dat er is voldaan aan de SNF-norm.

Artikel 12:

1. Degene die de arbeidsmigranten huisvest stelt voor zijn huisvestingslocatie(-s) een huisreglement op;
    - Voor het project wordt een huisreglement opgesteld. Dit volgt bij de aanvraag voor de exploitatievergunning.

5. Ten behoeve van de huisvestingsvoorziening dient parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd. De Nota Parkeernormen 2016 is aanvullend hierop van toepassing;
    - In paragraaf 4.11 is aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is en is voldaan aan de Nota Parkeernormen 2016.

Tevens dient getoetst te worden aan artikel 14 van de beleidsregels. Indien hier niet aan wordt voldaan, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning immers geweigerd.

Artikel 14 lid 3:

a. De gebruiksmogelijkheden van de omliggende functies mogen niet worden aangetast;
    - In paragraaf 4.1 is met een onderzoeksrapport geur aangetoond dat het huisvesten van arbeidsmigranten, gelet op de afstand tot de agrarische bedrijven in de omgeving naar verwachting geen belemmering zullen vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen.

b. Het woon- en leefklimaat van de omgeving van de accommodatie mag niet worden belemmerd;
   - In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de locatie onder de maximale voorgrondconcentratie van 10 ouE/m^3 en achtergrondconcentratie van 20 ouE/m^3 blijft, waardoor een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

c. De kwaliteit van het landschap mag niet worden aangetast;
   - Er is een landschappelijke inpassing opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage 1. Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

d. De verkeersontsluiting en de parkeersituatie mag niet worden aangetast;
   - In paragraaf 4.11 is beargumenteerd weergegeven dat de verkeersontsluiting en parkeersituatie niet wordt aangetast.

e. De milieu-hygiënische kwaliteit, waterhuishouding, externe veiligheid en de impact op de aanwezigheid van nutsvoorzieningen (zoals riolering) mag niet worden aangetast.
   - In paragraaf 4.3 zijn de voorzieningen/ maatregelen ten aanzien van hemelwater en afvalwater nader toegelicht.

Lid 4: De initiatiefnemer dient te onderbouwen hoe het initiatief bijdraagt aan het realiseren van de doelen uit de Toekomstagenda Asten 2030.
   - In paragraaf 3.3.1 is getoetst aan de doelen uit de Toekomstagenda Asten 2030.

Lid 5: De initiatiefnemer is verplicht een omgevingsdialoog te voeren met omwonenden.
   - Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met een aantal omwonenden binnen een straal van 500 meter van het projectgebied.

Het voorgenomen project ziet op de huisvesting van arbeidsmigranten in de categorie midstay. Deze groepen hebben behoefte aan relatief goedkope huur en voldoende privacy waarbij verschillende voorzieningen gedeeld kunnen worden. De voorgestelde vorm past de bij vraag naar huisvesting van deze groepen arbeidsmigranten.

Het initiatief is passend binnen het beleid.

3.3.6 Conclusie

De herbestemming van de varkenshouderij naar logies voor arbeidsmigranten past niet binnen het bestemmingsplan en de woonvisie. Wel past het binnen de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap Asten aangezien de vermindering van varkensstallen positief bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied van Gemeente Asten.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het project kan zijn.

4.1 Geur

Door M&A Omgeving zijn de voorgrondgeur en achtergrondgeur van de nabijgelegen veehouderijen inzichtelijk gemaakt. Het gehele onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2.

<u>Voorgrondgeurbelasting</u>
Voor de locatie aan de Waardjesweg 73 zijn de veehouderijen aan de Bosweg 3, Bosweg 8 en de Waardjesweg 88 maatgevend. Bij de gemeente Asten zijn de vigerende vergunningen opgevraagd en daaruit zijn de bijbehorende geurberekeningen met V-stacks vergunningen ontleend. Met deze gegevens zijn de berekeningen van de voorgrondgeur op de nieuwe groepshuisvesting bepaald. De gegevens zijn opgenomen in bijlage 2a van het geurrapport en de resultaten zijn opgenomen in bijlage 2b van het geurrapport. De berekeningen zijn verricht met V-stacks vergunningen V2020. Volgens de Handleiding V-stacks is aangegeven dat voor niet-ronde emissiepunten de diameter op 1,0 m gesteld dient te worden. Voor de bedrijven Bosweg 3 en Waardjesweg 88 is dit van toepassing, zodat dit is aangepast.

Voorgrondgeur Bosweg 3
Voor de Bosweg 3 is een vergunning van 2013 van kracht. Hierin is voor stal 2 een combi-luchtwasser vergund. De hierbij aangehouden geurfactor is sinds juli 2018 gewijzigd naar 12,7 voor diercategorie D3.2.15.5. Hiermee komt de geuremissie van deze stal uit op 50.292 ouE/s. Verder is vooir de diameter van
de emissie van stal 2 uitgegaan van 1,0 meter. Dit is conform de rekenregels van V-stacks vergunning V2020.

Uit de resultaten met deze nieuwe emissiefactor volgt dat ten gevolge van de veehouderij aan de Bosweg 3 een geurbelasting optreedt van maximaal 12,0 ouE/m3 op de nieuwe groepshuisvesting. Dit is op het deel van het gebouw dat richting de Bosweg 3 is gesitueerd. Voor de gedeelten die meer richting Waardjesweg zijn gesitueerd is de geurbelasting lager dan 10 ouE/m3. Zie de tekening in bijlage 2c.
Door de huisvesting in dit deel van het gebouw te realiseren, wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op geurgebied.

Voorgrondgeur Bosweg 8

Ten gevolge van de Bosweg 8 is de geurbelasting op de huisvesting 1,7 ouE/m3. Op de kom van Heusden is de maximale geurbelasting 0,5 ouE/m3. Hiervoor kan worden gesteld dat ten gevolge van dit bedrijf wordt voldaan aan het uitgangspunt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorgrondgeur Waardjesweg 88

Ten gevolge van de veehouderij aan de Waardjesweg 88 wordt een maximale geurbelasting veroorzaakt van maximaal 7,3 ouE/m3 op de nieuwe groepshuisvesting. Hiervoor kan worden gesteld dat ten gevolge van dit bedrijf wordt voldaan aan het uitgangspunt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

<u>Conclusie voorgrondgeurbelasting</u>

Gezien de resultaten van de voorgrondgeurbelastingen bij de bedrijven, kan worden gesteld dat, mits de huisvesting wordt gerealiseerd in het voorste gedeelte aan de Waardjesweg, er wordt voldaan aan de maximale voorgrondbelasting van 10 ouE/m3. Op de tekening in bijlage 2c van het geurrapport is deze contour grafisch weergegeven. Hiermee kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van geurhinder.



Afbeelding: Geurcontour Bosweg 3 in relatie tot op te richten gebouwen (Keeris architecten, d.d. 29-03-2023)

<u>Achtergrondgeurbelasting</u>

Voor de bedrijven binnen 4 kilometer van de onderzoekslocatie, zijn de vergunninggegevens uit het BVB van de provincie Noord-Brabant (peildatum 6-12-2021) onttrokken voor de gemeenten Asten en Someren. Het bestand is bijgevoegd in bijlage 3a van het geurrapport. Aan de hand van deze gegevens is met behulp van Vstacks Gebied V2010.1 de achtergrondgeurbelasting in de omgeving bepaald. De rekenresultaten zijn verwerkt in ArcGis en hiermee zijn de geurcontouren weergegeven (zie bijlage 3b van het geurrapport).

Uit de resultaten in bijlage 3b kan worden geconcludeerd dat op de gevels van de huisvesting de maximale achtergrondgeurconcentratie 20,7 ouE/m3 bedraagt.

Een dergelijke geurbelasting kan nog juist worden gekwalificeerd als redelijk tot goed. Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van geurhinder.

Conclusie
Conform artikel 14 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij kan worden gesteld dat de huisvesting meer dan 50 meter afstand is gesitueerd, zodat de belangen van omliggende veehouderijen niet worden geschaad.

Voor de waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten adviseren is het mogelijk om te toetsen aan de normen die gelden conform de provinciale Interim omgevingsverordening (Iov). Voor woningen in het buitengebied gaat de Iov uit van een maximaal geurhinderpercentage van 20%. Dit correspondeert met een maximale voorgrondconcentratie van 10 ouE/m³ en een achtergrondconcentratie van 20 ouE/m³. Op grond van het uitgevoerde geuronderzoek wordt voldaan aan deze normen voor de voor- en achtergrondconcentratie.
Hierbij dient de huisvesting in het voorste deel van het gebouw te worden gerealiseerd e.e.a. conform de tekening met de 10 ouE/m3-geurcontour van de Bosweg 3 (bijlage 2c van het geurrapport).

Geconcludeerd wordt daarom dat er sprake is van een aanvaardbaar woon -en leefklimaat op de huisvesting uit oogpunt van geurhinder.

4.2 Bodemonderzoek

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers daarvan. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Bodemonderzoek
M&A Bodem & Asbest BV. is bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740, NEN 5707 en vooronderzoek volgens NEN 5725. Het gehele onderzoek is in bijlage 3 opgenomen.

Na uitvoering van het vooronderzoek is de hypethese ‘onverdachte locatie’ gesteld. Met de onderzoeksstrategie voor “onverdachte locaties” werden 18 boringen op de locatie geplaatst. Vier van de boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen.

Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Ook zijn geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd. Vervolgens zijn vijf mengmonsters samengesteld, te weten drie van de bovengrond en twee van de ondergrond.

Een week eerder zijn op de locatie twee peilbuizen geplaatst op de onderzoekslocatie, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 2,0 tot 2,1 meter minus maaiveld aangetroffen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- een gedeelte van de bovengrond verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarde (AW) voor cadmium;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater stroomopafwaarts licht verontreinigd is met barium, kobalt en zink, matig verontreinigd is met cadmium en sterk verontreinigd is met nikkel. In het grondwater stroomafwaarts is alleen barium licht verhoogd aangetroffen.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

Voor de matige / sterke verontreinigingen met cadmium en nikkel in het grondwater, is formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk. Omdat de verhogingen alleen stroomopwaarts wordt aangetroffen, is een nader onderzoek hier niet noodzakelijk. De verhogingen worden veroorzaakt door de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn geconstateerd met betrekking tot de functiewijziging van het perceel.

4.3 Watertoets

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. Bro, met het waterschap geregeld. Ook heeft het besluit een verplichte waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan geregeld. Het doel hiervan is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde is dat het zorgt voor een vroegtijdige en systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (hierna: NWP) vastgesteld. Het NWP is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de periode van 2022-2027 en geeft een doorkijk naar het jaar 2050. Verder geeft het NWP een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het plan worden ambities opgenomen om te werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid- en beheer van het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. Een aantal belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP bestaat uit een aantal doelen, deze worden navolgend opgesomd.

1. Klimaatadaptie;
2. waterveiligheid;
3. zoetwater en waterverdeling;
4. waterkwaliteit en natuur;
5. scheepvaart; en
6. de functies van de rijkswateren.

Provinciaal Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP 2022-2027)

Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is dit gewijzigd naar water zo veel mogelijk vasthouden. Verder vraagt het plan een meer systeemgerichte aanpak in plaats van een probleemgerichte aanpak.

De Brabantse Omgevingsvisie kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water- en bodem:

- Watervoorraad in balans
- Elke druppel telt
- Niet alles kan overal
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk
- Circulair denken en doen

Waterschap Aa en Maas

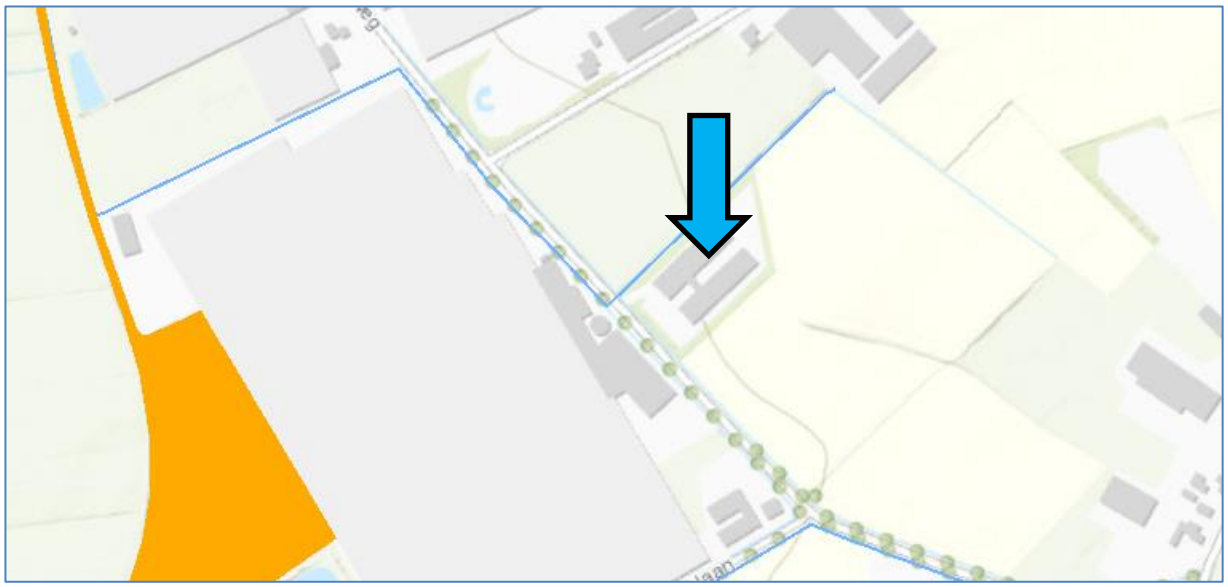
Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Deze wordt elke zes jaar hernieuwd. Daarin zijn de doelen van het Waterschap voor zes jaar uitgeschreven en hoe het Waterschap deze denkt te bereiken. Het beheerplan wordt in overleg met inwoners, bedrijven, belangenverenigingen en andere overheden gemaakt. In het Waterbeheerplan worden de missies en doelen van het Waterschap onderverdeeld in drie overkoepelende programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestending en gezond watersysteem;
- Schoon water.

In het Waterbeheerplan worden deze drie programma's verder toegelicht en concrete te nemen stappen uiteengezet. Het "Wat?" en "Hoe?" vormt hierin de hoofdstructuur.

Keur

De keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De keurregels voor het afvoeren van hemelwater, bevatten richtlijnen voor het waterhuishoudkundige onderzoek. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de kaart van de keur opgenomen, hierin is te zien dat het projectgebied niet ligt in, of direct grenst aan, een beschermde zone.



Afbeelding: Uitsnede keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m^2 zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlakte maximaal 10.000 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit.

Benodigde retentiecapaciteit (in m^3) = toename verhard oppervlakte (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:
- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Ten aanzien van het project
Gezien de huidige bebouwing is gesaneerd dient er te worden uitgegaan van een nieuwe situatie. De totale verharding op het perceel bedraagt 1.400 m2 voor de gebouwen en 2.490 m2 voor de omliggende bestrating, ofwel een totaal van 3.890 m2 aan verharding. Bij alle ontwikkelingen binnen de gemeente Asten zijn de beleidsregels van de gemeente leidend. Dit houdt in dat de gemeente altijd de 60 mm norm voor waterberging hanteert en geen rekening houdt met een gevoeligheidsfactor zoals het Waterschap dat doet. Naast de gemeentelijke regels blijven ook de regels van het Waterschap van toepassing.

Uit bovenstaande volgt de volgende berekening voor de benodigde retentiecapaciteit.

3.890*0,06= 233,40 m3 aan benodigde retentiecapaciteit.

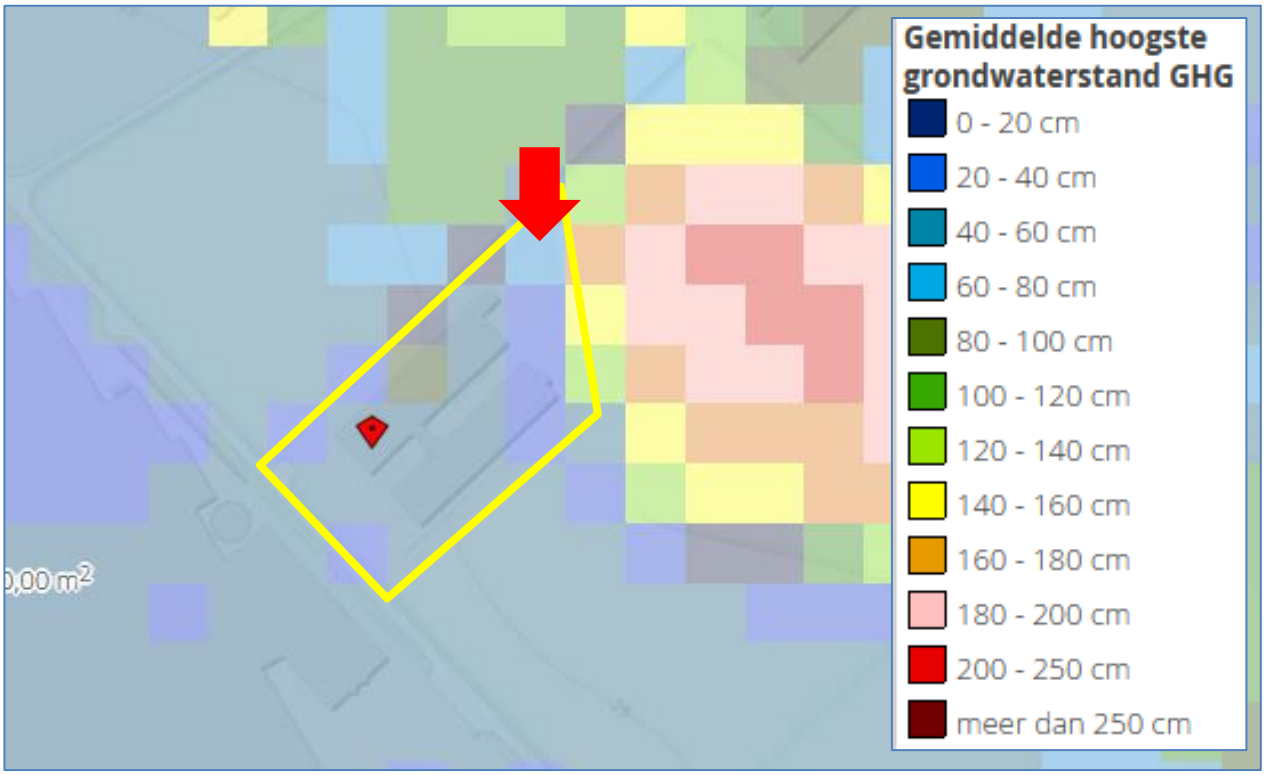
Op navolgende afbeelding is de indeling van het perceel met de verharding en een wadi als compenserende maatregel weergegeven.



Afbeelding: Verharding en WADI perceel (Bron: Keeris Architecten)

Naast de wadi dienen de parkeerplaatsen halfverhard te worden. Deze zullen daardoor ook bijdragen aan de retentiecapaciteit. De wadi is echter groot genoeg om aan de benodigde retentiecapaciteit te kunnen voldoen. Om deze reden is de halfverharding als volledige verharding meegenomen in de berekening van de verharding.

Op navolgende afbeelding is de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van het projectgebied weergeven. De beoogde locatie van de wadi is weergegeven met een rode pijl.



Afbeelding: Gemiddelde hoogste grondwaterstand (HGH) (Bron: Bodematlas Brabant)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat ter plaatse van de wadi de gemiddelde hoogste grondwaterstand in opzicht van het maaiveld 60 - 80 cm verschilt. Dit wil zeggen dat de wadi een maximale diepte kan hebben van 60 cm.

Om tot een retentiecapaciteit van 233,40 m3 te komen door een wadi met een oppervlakte van 418 m2 dient deze wadi 233,40 / 418 = 0,56 m ofwel 56 cm diep te zijn. Dat maakt een waterberging van (418 * 0,56 =) 233,40 m3. Gezien de wadi maximaal 60 cm diep kan zijn en de wadi 56 cm diep dient te zijn om aan de retentiecapaciteit te voldoen, wordt er via de wadi voldaan aan de benodigde retentiecapaciteit.

De wadi voorziet in de benodigde retentiecapaciteit.

Riolering

Voor het afvalwater is er een exploitatieovereenkomst afgesloten met de gemeente. Het afvalwater dient aangesloten te worden op de riolering, waarbij er maximaal 0,5m3 per uur geloosd mag worden. Eventueel dient gebufferd te worden. Er wordt ook gewerkt met een dubbel-watersysteem voor het afvalwater waarbij zoveel mogelijk afvalwater wordt hergebruikt.

Hemelwater

Volgens het gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025, dient de perceeleigenaar bij nieuwbouw en herbouw een hemelwaterbergingsvoorziening op eigen terrein te realiseren. Voor het te realiseren logiesgebouw dient een hemelwaterbergingsvoorziening aangelegd te worden. Volgens de waterwet zijn perceeleigenaar in beginsel zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater.

Op basis van het gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025 en op basis van het bestemmingsplan, dient de perceeleigenaar bij nieuwbouw en herbouw een hemelwatervoorziening op eigen terrein te realiseren. De voorziening dient een inhoud van 60mm/m2 verhard oppervlak (dak en verharding, waarbij groene daken niet als verhard worden gezien) te hebben. De voorziening moet aan de volgende eisen voldoen:

- controleerbaar op werking (dus zichtbaar of toegankelijk);
- mogelijkheid tot reinigen, inspectie en onderhoud;
- de afvoer uit een voorziening mag maximaal 2 l/s/ha zijn;
- de voorziening moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn (bij maximaal 2 mm neerslag per etmaal);
- de bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- de verwerking van het hemelwater moet altijd zodanig ontworpen worden dat het bijdraagt aan het verminderen van piekafvoeren en niet leidt tot wateroverlast;
- de aanwezigheid van een overloopvoorziening voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is, bij voorkeur bovengronds.

Eerder is aangegeven dat er een wadi met een bergingscapaciteit van 233,40 m3 op eigen terrein wordt gerealiseerd. De dimensionering daarvan volgt bij de definitieve vergunningaanvraag. Onderhavig project voldoet daarmee aan het GRP.

Watertoets

Er is gebruik gemaakt van de Watertoets (d.d. 1 mei 2020) via dewatertoets.nl. De resultaten daarvan zijn in bijlage 4 opgenomen. Uit de digitale watertoets blijkt dat met voorgenomen ontwikkeling belangen van het waterschap zijn gemoeid. Ten eerste loopt er een categorie-A-watergang langs het perceel, deze dienen te worden aangegeven op de verbeelding. Ten tweede is er een toename in verhard oppervlak, er dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Er dient te worden gestreefd naar het volgen van de rits ‘hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren’. Dit zal hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De verhardingstoename en/of afkoppeling blijft echter onder de 10.000 m^2, er is dus geen watervergunning nodig.

Verzocht wordt om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente het bevoegde gezag. Voor oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig.

Conclusie
Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen in kleine hoeveelheid voorziet in toename van verharding als gevolg van de realisatie van de nieuwe arbeidslogies. Het project is tevens wel in overeenstemming met de uitgangspunten van goed waterbeheer. De bomensingel met onderbeplanting aan de zijde van de A-watergang dient rekening te houden met een te realiseren obstakelvrijestrook van 5 m. In de ontwerpfase is met het waterschap besproken dat onderhoud via de andere zijde plaats kan vinden. Door deze inrichting blijven de landschappelijke waarden van het gebied ook met deze ontwikkeling intact.

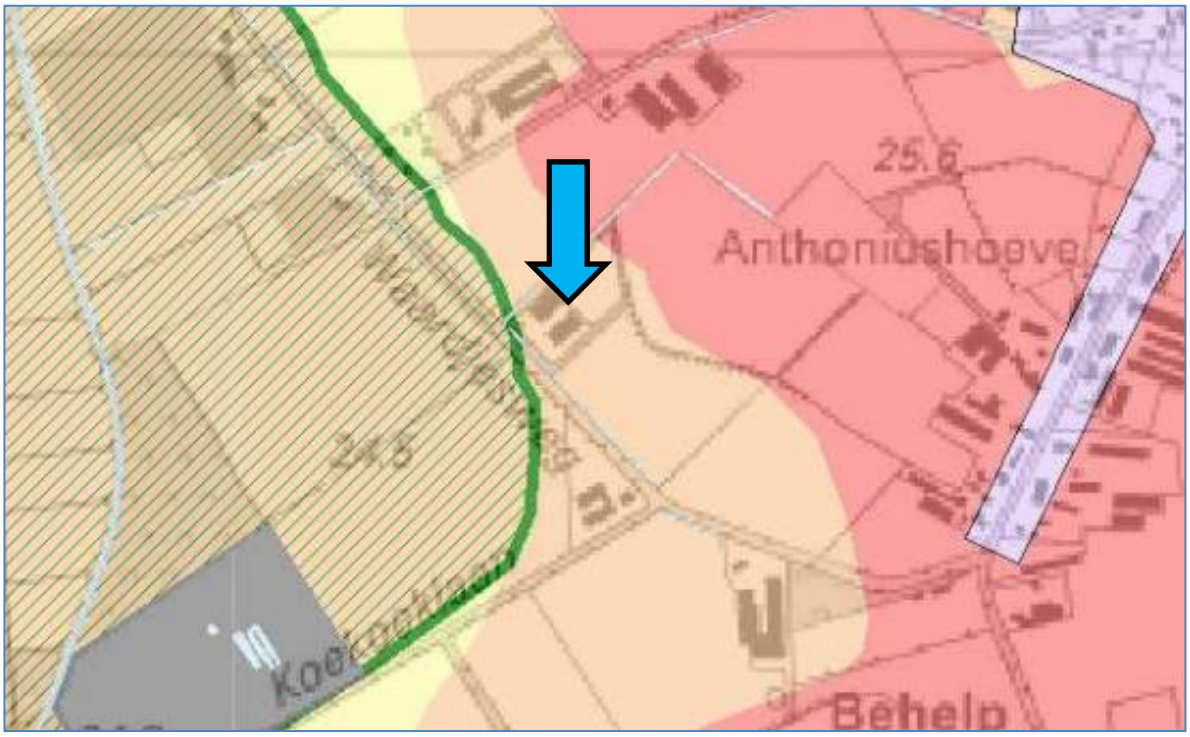
4.4 Cultuurhistorie en archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan moet, sinds 1 januari 2012, een beschrijving worden opgenomen over hoe rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Zoals in paragraaf 3.1 reeds genoemd wordt dit voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, tweede lid, onder a.

De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan laat al zien dat er een dubbelbestemming ‘waarde archeologie – 3’ is op de locatie. De aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezigen en/of te verwachten archeologische monumenten. Het is verboden om op deze gronden te bouwen, er mogen echter wel bestaande bouwwerken worden vervangen waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid.

In het projectgebied en de omgeving liggen daarnaast geen van gemeente- of Rijkswege beschermde monumenten.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geeft geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het projectgebied of de directe omgeving. Uit de Archeologische beleidskaart van de Gemeente Asten blijkt dat het projectgebied in categorie vijf valt en grenst aan het nationaal park De Groote Peel. Gebieden die in categorie vijf vallen zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Dat houdt in dat er geen onderzoeksplicht is naar archeologie omdat de diepte niet meer is dan 40 centimeter en de oppervlakte kleiner is dan 2500 meter van de bodemverstoring.



Afbeelding: Uitsnede Archeologische beleidskaart Asten, 2017

Ten aanzien van het project

Het voorgenomen project vervangt de bestaande bebouwing dat gesaneerd is en blijft binnen dit oppervlakte, de verharding blijft ruim onder de 2.500 m^2. De beplanting zal echter dieper wortelen dan 40 cm. Het project is niet in strijd met de dubbelbestemming 'waarde archeologie – 3'. Verder is uit de Cultuurhistorische waardenkaart en de archeologische beleidskaart naar voren gekomen dat er op de projectlocatie middelhoge archeologische verwachtingen zijn. Het voorgenomen project past echter wel binnen de gestelde kaders ten behoeve van de archeologie. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Er is dus geen belang gemoeid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk zijn voor de gezondheid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen. Ook verstoring van de slaap als gevolg van geluidshinder, kan op lange termijn slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, deze zijn vastgesteld in geluidsnormen.

De projectlocatie ligt niet binnen de zones van spoorwegen en industrieterreinen. De projectlocatie ligt aan Waardjesweg, hier is de maximumsnelheid 60 km/h, waardoor deze weg op basis van Wet geluidhinder geen zone heeft.

Ten aanzien van het project
Door M & A Omgeving BV is d.d. 30 mei 2023 een akoestisch onderzoek uitgevoerd en opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 6. Navolgend worden de conclusies van onderhavig rapport weergegeven.

De bestemming van de arbeidsmigrantenhuisvesting wordt logies, welke in beginsel geen geluidgevoelige bestemming is. Wel dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging te worden gemaakt.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is aansluiting gezocht bij de normstelling uit het Bouwbesluit voor tijdelijke woningbouw (art. 3.6, 43 dB binnenniveau). Dit om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen.

De hoogste geluidsbelasting wordt veroorzaakt op gebouw 1 t.g.v. het wegverkeer op de Waardjesweg. Deze bedraagt 46 dB inclusief correctie artikel 3.4 RMG, zodat deze geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.De maximale gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt 51 dB.

Conform de minimale Bouwbesluiteis dient de gevelwering standaard 20 dB te bedragen. Hierdoor wordt per definitie voldaan de norm van 43 dB binnenniveau (51-20 = 31 dB, dus < 43 dB).

Hierdoor kan gesteld worden, dat met de gangbare gevelindeling en materialen, een acceptabel woon- en leefklimaat bij de nieuwe ontwikkeling gegarandeerd wordt. Gesteld kan worden, mede gezien het geluidsniveaus in de tuin / terras, dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zowel in de gebouwen als buiten de gebouwen.

4.6 Flora- en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de ‘rode lijst’ beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar project dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het project mogelijk maakt of veroorzaakt.

Soortbescherming
Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het project en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Door M&A Omgeving B.V. is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora en fauna voor kunnen komen. Dat gaat voornamelijk om vleermuizen, broed- en wintervogels.

Tijdens het veldbezoek zijn echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland is ten westen van de locatie een ecologische verbindingszone gesitueerd (Zuid-Willemsvaard-Zuid). Het Natura 2000 gebied de ‘Groote Peel’ is op een afstand van ca. 3,5 kilometer ten zuidoosten gesitueerd. De afstanden tot de natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de projectlocatie hier geen invloed op heeft.

Door de realisatie van de huisvesting voor seizoenarbeiders en het afwijken van de bestemming, wordt het karakter van het gebied in geringe mate beïnvloed. Het open karakter buiten het perceel blijft geheel behouden en de wijzigingen zullen landschappelijke worden ingepast in de omgeving.

In het kader van bescherming van natuurwaarden in het algemeen dienen tijdens de werkzaamheden onnodige geluiden, zoals bijvoorbeeld harde muziek of schreeuwende mensen, te worden voorkomen. Ook het werken vóór zonsopkomst of na zonsondergang dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Lichthinder door het gebruik van lampen buiten dient te worden vermeden. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de werkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan te veel hinder zullen ondervinden.

Gebiedsbescherming
Het projectgebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Externe werking op beschermde gebieden is eveneens uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied de 'Groote Peel' ligt op ca. 3,5 kilometer afstand, buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van de stikstof is door AROM B.V. een AERIUS-berekening opgesteld (Bijlage 7: Stikstofberekening Waardjesweg, AROM B.V., d.d. januari 2023) waaruit blijkt dat een initiatief van deze schaal geen meetbare depositie van stikstof tot gevolg heeft op een dergelijk grote afstand tot het Natura 2000-gebied. Daarnaast worden de logies gasloos gerealiseerd.

Conclusie
Er is vanuit het aspect flora en fauna geen belemmering te verwachten voor voorgestane ontwikkeling op deze locatie. Voor wat betreft de stikstofdepositie is een memo door AROM opgesteld. De conclusie uit de memo is dat er ter plekke geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt.

4.7 Externe veiligheid

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven;
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor kwetsbare objecten geldt deze norm als grenswaarde. Dit betekent dat kwetsbare objecten niet binnen deze contour aanwezig mogen zijn of mogen komen. Deze plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan als daarvoor voldoende motivatie is gegeven. Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Beschouwing risicobronnen

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het projectgebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.



Figuur: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67 en de provinciale weg N266. De dichtstbijzijnd gelegen route betreft de N266, gelegen op een afstand van circa 800 meter van het projectgebied. Gezien de afstand tot deze risicobronnen, ligt het projectgebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Er kan langs het projectgebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

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

Vervoer over het water
Het projectgebied is gelegen op een afstand van ruim 800 meter van het Zuid-Willemskanaal. Als er al een significant transport over de Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het projectgebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen
Het projectgebied is gelegen op een afstand van circa 800 meter tot de buitenzijde van deze buisleiding. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Conclusie
De algehele conclusie is dat er geen sprake is van een belemmering ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid'.

4.8 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals verkeer, industrie, landbouw en concentraties van verontreinigende stoffen. Fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Het nastreven van een 'goede ruimtelijke ordening' is een reden om de blootstelling aan deze stoffen zoveel mogelijk te beperken. Dit speelt onder andere bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Daarom is tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor luchtvervuilende stoffen.

Besluit niet in betekenende mate
In het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer de ontwikkeling niet meer dan 3% bijdraagt aan de grenswaarde, deze niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Dit houdt in dat meer dan 1,2 per m^3 wordt aangemerkt als zijnde in betekenende mate. In de regeling niet in betekenende mate is dit gelijkgesteld aan de bouw van 1500 woningen. De transformatie van stallen naar arbeidslogies heeft een dermate kleine verkeersaantrekkende werking dat er geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

Hoewel er geen verslechtering van de luchtkwaliteit is, dienen ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening te voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening'. De formele definitie daarvan luidt: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van die belangen, ofwel: de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het Rijk, provincies en gemeenten samen om gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Aan de hand van de monitoringstool van het NSL is bekeken hoe de situatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied is. Vervolgens zijn deze vergeleken met de in afbeelding weergegeven grenswaarden, die bepaald zijn in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden Concentratie ($\mu g/m^3$)	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Afbeelding: Grenswaarden luchtkwaliteitseisen, Wet milieubeheer

Navolgend zijn afbeeldingen weergegeven uit de kaarten van de monitoringstool voor NO2 (stikstof) en PM-10 (fijnstof).



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, NO2-concentratie



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, PM-10 concentratie

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turqouiseblauw. De projectlocatie is met een blauwe pijl aangeduid. Uit metingen ter plaatse blijkt dat in 2017, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving is.

Conclusie
Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35ug/ m3. De ontwikkeling van het projectgebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen. Er moet worden beoordeeld of er geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In de uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties.
De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functies zoals woningen.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.
Het projectgebied kan getypeerd worden als ‘gemengd gebied’. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Andersom dient ten opzichte van de thans aanwezige woonbestemmingen rekening te worden gehouden met de richtafstanden vanaf het projectgebied. De directe omgeving van het projectgebied is te karakteriseren als een gemengd gebied, met naast woningen voornamelijk kantoren en maatschappelijke bestemmingen.

Bestaande bedrijven
Zoals te zien in navolgende tabel, zijn er in de nabijheid van de projectlocatie verschillende bedrijven gevestigd.

Bedrijf en adres	SBI omschrijving	Cat.	SBI-code 2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
HeRo pluim Bosweg 8 5725TE Heusden	Opfokken en/of houden van leghennen	4.1	01471	200	30	50	0

Tuinbouwbedrijf van Oosterwijk B.V. Waardjesweg 78 5725 TB Heusden	Teelt van groenten onder glas	2	01132	10	10	30	10
Maatschap W.A.M. Strik en M.A. Strik-Leenders Waardjesweg 88	Akkerbouw en fruitteelt	2	01134	10	10	30	10
J.G. Leenders Bosweg 3	Akkerbouw en fruitteelt	2	01134	10	10	30	10
Maatschap M.H.J. van Kessel en A.M. van Kessel- van de Moordijk	Teelt van houtig klein fruit in de volle grond (incl. overige boomvruchten en noten)	2	01253	10	10	30	10
't Blokkentuintje Waardjesweg 78 5725TB Heusden	Kinderopvang en peuterspeelzaal werk	2	8891	0	0	30	0

De grootste richtafstand bedraagt 200 meter en reikt tot in het projectgebied. Dit geldt voor het aspect geur van HeRo pluim B.V. Dit zou dus negatieve gevolgen kunnen hebben voor het voorgenomen project. Uit paragraaf 4.1 Geur is echter naar voren gekomen dat ten aanzien van het aspect geen belemmeringen zijn en dat de genoemde veehouderijen kunnen voldoen aan de geurnormering

Gesteld kan worden dat in de huidige situatie op kleinere afstand reeds woningen zijn gelegen, waardoor de toevoeging van nieuwe logies geen verdere beperking voor de bedrijfsvoering van HeRo pluim B.V. kan opleveren op grond van de VNG-brochure.

Conclusie
De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

4.10 Klimaat, energie en duurzaamheid

De gemeente heeft een breed gedragen klimaatbeleidsvisie met een haalbare ambitie vastgesteld, dat in een concreet meerjarig uitvoeringsprogramma is verwerkt. De nota klimaatbeleid is een paraplu van alle gemaakte afspraken, getekende convenanten en ambities op het gebied van klimaat, energie en duurzaam bouwen.

Er zal bij nieuwe ontwikkelingen altijd gestreefd moeten worden naar een zo duurzaam mogelijke energievoorziening. Naast het toepassen van duurzame materialen, worden daarbij afwegingen gemaakt op basis van de zogenaamde 'Trias Energetica'. Dit is een breed geaccepteerd model en beschrijft drie logische en opeenvolgende stappen om te komen tot een duurzame energievoorziening:

- Energiebesparing: Het reduceren van de energievraag. Dat wat niet gevraagd wordt, hoeft ook niet opgewekt te worden.
- Duurzame energie: De resterende energiebehoefte dient zo veel mogelijk duurzaam opgewekt te worden door het gebruik van duurzame bronnen.
- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen: De energievraag die niet bespaard kan worden en die niet duurzaam opgewekt kan worden, dient zo efficiënt mogelijk met behulp van fossiele brandstoffen opgewekt te worden.

Energielabel voor nieuwbouw

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van woningen. Ook bij nieuwbouw is de verkopende of verhurende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar of bewoner. Een EPC-berekening volstaat niet meer, omdat de EPC is opgesteld voorafgaand aan de bouw en het niet vaststaat dat de uitgangspunten daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

4.11 Verkeer en Parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Ontsluitingsstructuur

Het perceel is ontsloten aan de Waardjesweg. Uit het beleidsdocument GVVP van de gemeente Asten blijkt dat de Waardjesweg wordt gecategoriseerd als een erftoegangsweg type 2. Deze 60 km/u weg wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Dat bestemmingsverkeer bestaat voornamelijk uit verkeer van en naar agrarische bedrijven gelegen aan deze weg buiten de bebouwde kom. De verkeerstoename, als gevolg van deze ontwikkeling, kan redelijk groot zijn.

Voor het perceel aan de Waardjesweg 73 te Heusden is de verkeersgeneratie berekend voor de 47 te realiseren verblijfsaccommodaties aan de hand van de CROW publicatie 381.

Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)

	Verkeersgeneratie (per kamer)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	1,5	1,5	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4
Sterk stedelijk	1,5	1,5	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4
Matig stedelijk	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	1,8	2,4
Weinig stedelijk	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	1,8	2,4
Niet stedelijk	1,5	1,8	1,8	2,1	1,8	2,4	1,8	2,4

Afbeelding: Uitsnede normen 'kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)', CROW publicatie 381.

Er is conform de cijfers van het CBS sprake van 'niet stedelijk gebied'. Het gebied wordt getypeerd als 'buitengebied'. De norm die hiervoor gehanteerd wordt is (max.) 2,4 verkeersbewegingen per kamer. Het gaat hier om 47 logies. Omdat de Nota Parkeernormen 2016 Gemeente Asten uitgaat van een parkeernorm per arbeidsmigrant wordt voor de verkeersgeneratie dit uitgangspunt ook gehanteerd. Dit betekent dat er in totaal (94 X 2,4 =) 225,6 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden in de nieuwe situatie.

Openbaar vervoer

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen bushaltes gelegen. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 1.500 meter van de projectlocatie. Deze bushalte is echter momenteel niet in gebruik.

Parkeren

Ten behoeve van deze ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen die door de gemeente zijn vastgesteld ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Het onderhavig project voorziet in 66 parkeerplekken.

Voor de realisatie van 47 logies ten behoeve van arbeidsmigranten is gekeken hoeveel parkeerplekken dienen te worden gerealiseerd. Conform de cijfers van het CBS is sprake van een 'niet stedelijk gebied' en wordt getypeerd als buitengebied. Navolgend is voor de logies de parkeernorm weergegeven uit de Nota Parkeernormen 2016 (Gemeente Asten).

Parkeernormen wonen

Woning (per woning)	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers[2]
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,2	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	2,0	2,0	
Koop, etage, goedkoop	1,3	1,6	1,6	
Koop, etage, midden	1,4	1,9	1,9	
Koop, etage, duur	1,6	2,1	2,1	
Huur, etage, midden/goedkoop	1,1	1,4	1,4	
Huur, etage, duur	1,4	1,9	1,9	
Huurhuis, sociale huur	1,3	1,6	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	2,0	2,0	
Kamerverhuur zelfstandig (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,2 pp per kamer
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,2	1,2	0,3 pp per woning

Afbeelding: Uitsnede parkeernormen 'Wonen' (Bron: Nota Parkeernormen 2016, gemeente Asten).

Het is van belang inzicht te krijgen in de parkeerbehoefte die maximaal door het plan gegenereerd zal kunnen worden. Voor de 47 de te realiseren logies geldt een parkeernorm van 0,7 per kamer, zoals genoemd in de Nota Parkeernormen 2016 voor 'Kamerverhuur zelfstandig (per kamer)'. De gemeente Asten gaat met haar parkeernorm uit van één persoon per kamer. Dit betekent dat voor elke arbeidsmigrant minimaal 0,7 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Conform de parkeernormen van de gemeentelijke Parkeernota dienen derhalve (94x0,7=) 66 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Conclusie
Het project voldoet op de aspect 'verkeer'. Het onderhavig project voorziet in 66 parkeerplekken. De gemeentelijke Parkeernota gaat uit van de benodiging van 66 parkeerplaatsen.

4.12 M.e.r.- plicht

Onderhavig project voorziet in de realisatie van 47 verblijfsaccommodaties ten behoeve van 94 arbeidsmigranten. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.- procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Ten aanzien van het project

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 10 In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen. Aanbevolen wordt – na nadere kennisname van deze beoordeling – een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het project geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12, tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak, fasering, locatie en uitvoering niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan benodigd zoals is omschreven in artikel 6.12, eerste lid Wro.

De realisatie van het project valt volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het project uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges. De economische uitvoerbaarheid is, gelet op bovenstaande, verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane toevoeging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden.

De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actuele wens om de varkenshouderij te transformeren tot logies waarmee zowel aan de belangen van betrokkenen tegemoet wordt gekomen en de belangen van de omgeving niet worden geschaad.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Buurtoverleg
Initiatiefnemer heeft d.d. 30 oktober 2020, 23 september 2022 en 20 maart 2023 een buurtoverleg gevoerd inzake onderhavig project met de omwonenden. Het verslag, inclusief de twee aanvullingen, van het buuroverleg is bijgevoegd als bijlage 11. Navolgend worden de belangrijkste bevindingen toegelicht.

Het project is over het algemeen positief ontvangen door de omgeving en vinden de omwonenden het een goed plan. Ze vinden de locatie er echter niet geschikt voor. Buiten de gestelde, soms kritische vragen, zijn de reacties algemeen positief.

Formele procedure
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven.

De ruimtelijke onderbouwing doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Besluit afwijken bestemmingsplan:

- Besluit door college van burgemeester en wethouders
- Publicatie en terinzagelegging besluit af te wijken van het bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

Beroep:

- Beroep bij de Rechtbank.

Hoger beroep:

- Hoger beroep bij de Rechtbank Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Colofon

Projectgegevens

Project	Ruimtelijke onderbouwing Waardjesweg 73, Heusden
Projectnummer	20AST-RUOBWAAR
Revisie	08
Datum	mei 2023

Opdrachtgever

Varkenshouderij Limburglaan B.V.

AROM B.V.
Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan Waardjesweg 73 te Heusden, Verhoeven de Ruijter, d.d. 3 april 2023

Bijlage 2: Rapportage 'Geur Waardjesweg 73', M&A omgeving B.V., d.d. 27 maart 2023

Bijlage 3: Rapportage 'Verkennend bodemonderzoek', M&A Bodem & Asbest B.V., d.d. 21 maart 2023

Bijlage 4: Rapportage 'Resultaat watertoets', Waterschap Aa en Maas, d.d. 1 mei 2020

Bijlage 5: Rapportage 'Akoestisch onderzoek geluidbelastingen wegverkeer', M&A Omgeving B.V., d.d. 30 mei 2023, rapportnummer 223-HWa73-wl-v2

Bijlage 6: Rapportage 'Quick scan flora en fauna', M&A Omgeving B.V., d.d. 16 juni 2020, rapportnummer: 220-AWa73-vo-v2.

Bijlage 7 Rapportage 'Stikstofberekening, realisatie- en gebruiksfase', Arom B.V., d.d. januari 2023

Bijlage 8 Rapportage 'Stedenbouwkundige situatie Flex Logies Gebouw Heusden', Keeris architecten, d.d. 29 maart 2023

Bijlage 9 Rapportage 'Toets SNF normen', AROM B.V., d.d. 17 augustus 2020

Bijlage 10 Rapportage 'm.e.r.-aanmeldnotitie Waardjesweg 73', AROM B.V., d.d. mei 2023

Bijlage 11 Verslag met aanvullingen buurtoverleg Waardjesweg 73 (Geredigeerd), B. Verhees, d.d. 27 maart 2023

Bijlage 12 Verklaring huisvestingsverzoek, ZON Uitzendgroep BV, d.d. 23 maart 2023