CRIJNS RENTMEESTERS



Motivering BOPA

Diesdonkerweg 7 en 7a Ommel

Projectgegevens

Rapportnummer	: CRI240038.001.004/MAB
Datum rapportage	: 7 september 2026

Motivering behorende bij Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Diesdonkerweg 7 en 7a Ommel

Onderdeel	: Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Status	: ontwerp
Contactpersoon Crijns Rentmeesters B.V.	: mevrouw M.W.A. Bakermans-Van den Heuvel

Crijns Rentmeesters B.V.

Koningsplein 20
5721 GJ Asten
+31 (0)493 47 17 77

info@crijns-rentmeesters.nl
www.crijns-rentmeesters.nl

Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op www.crijns-rentmeesters.nl.
Crijns Rentmeesters B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

1 Aanleiding en doel 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Grens besluitgebied 4
1.3 Leeswijzer 6

2 Afwijken van het omgevingsplan 7
2.1 Beschrijving huidige situatie 7
2.1.1 Huidige planologische situatie 7
2.1.2 Huidige invulling en gebruik 8
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 10
2.2.1 Beschrijving van het plan 10
2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing 11
2.2.3 Beoogde bebouwing 11
2.2.4 Landschappelijke inpassing 12
2.3 Afwijkingen ten opzichte van het geldende omgevingsplan 13

3 Relevante regelgeving en beleid 14
3.1 Instructieregels Rijk 14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 14
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 14
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie 16
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant 18
3.3 Gemeentelijk beleid 25
3.3.1 Omgevingsvisie Asten 25
3.3.2 Toekomstagenda Asten 2030 26
3.3.3 Programma wonen 2024-2030 27

4 Fysieke leefomgeving 28
4.1 Inleiding 28
4.2 Omgevingsveiligheid 28
4.2.1 Wettelijk kader 28
4.2.2 Toets 29
4.2.3 Conclusie 31

4.3 Waterbelang 32
4.3.1 Wettelijk kader 32
4.3.2 Toets 34
4.3.3 Conclusie 35
4.4 Luchtkwaliteit 36
4.4.1 Wettelijk kader 36
4.4.2 Toets 36
4.4.3 Conclusie 38
4.5 Geluid 39
4.5.1 Wettelijk kader 39
4.5.2 Toets 39
4.5.3 Conclusie 40
4.6 Trillingen 41
4.6.1 Wettelijk kader 41
4.6.2 Onderzoek 41
4.6.3 Conclusie 41
4.7 Bodem 42
4.7.1 Wettelijk kader 42
4.7.2 Toets 42
4.7.3 Conclusie 43
4.8 Geur 44
4.8.1 Wettelijk kader 44
4.8.2 Toets 45
4.8.3 Conclusie 47
4.9 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden 49
4.9.1 Wettelijk kader 49
4.9.2 Toets 49
4.9.3 Conclusie 53
4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking 54
4.10.1 Wettelijk kader 54
4.10.2 Toets 54
4.10.3 Conclusie 54
4.11 Verkeer en parkeren 55
4.11.1 Wettelijk kader 55
4.11.2 Toets 55
4.11.3 Conclusie 55
4.12 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen 56
4.12.1 Wettelijk kader 56

4.12.2 Toets ... 56
4.12.3 Conclusie ... 56
4.13 Duurzaamheid en gezondheid ... 57
4.13.1 Wettelijk kader ... 57
4.13.2 Toets ... 59
4.13.3 Conclusie ... 60
4.14 Natuur ... 61
4.14.1 Wettelijk kader ... 61
4.14.2 Toets ... 62
4.14.3 Conclusie ... 64
4.15 Bedrijvigheid ... 65
4.15.1 Wettelijk kader ... 65
4.15.2 Toets ... 66
4.15.3 Conclusie ... 66
4.16 Toetsing m.e.r.-beoordeling ... 67

5 Uitvoerbaarheid ... 68
5.1 Algemeen ... 68
5.2 Economische uitvoerbaarheid ... 68
5.2.1 Kostenverhaal ... 68
5.2.2 Nadeelcompensatie ... 68
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 70
5.3.1 Participatie en omgevingsdialoog ... 70

Bijlagen

Bijlage 1 Bouwhistorische verkenning en waardestelling en aanbevelingen
Bijlage 2 Schetsplan en kostenraming cultuurhistorie
Bijlage 3 Landschappelijke inpassing
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek 2014
Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek 2025
Bijlage 7 Quickscan flora en fauna
Bijlage 8 Uitvoer AERIUS-berekening
Bijlage 9 Concept plankaart

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het afwijken van het ‘Omgevingsplan gemeente Asten’ betreft de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Diesdonkerweg 7 en 7a te Ommel, hierna ook wel ‘besluitgebied’ genoemd. Het besluitgebied kent in het geldende ‘Omgevingsplan gemeente Asten’ een agrarische bedrijfsfunctie met een ‘bouwvlak’ ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse is echter al sinds enkele jaren geen sprake meer van agrarische bedrijfsvoering. Alle stallen zijn gesloopt en de milieuvergunning is ingetrokken. Wel is nog sprake van de voormalige agrarische bedrijfswoning (Diesdonkerweg 7) en een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij (Diesdonkerweg 7a). Deze cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij betreft de eerdere bedrijfswoning.

Beoogd wordt om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te herontwikkeling naar twee woonfuncties: de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning en ook aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt weer een woonfunctie toegekend. Daarmee wordt een passende andere functie gegeven aan deze VIV-locatie, met nadrukkelijke aandacht voor de cultuurhistorie.

Beoogd wordt aan de hand van deze motivering met een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (hierna BOPA) af te wijken van het omgevingsplan. Een BOPA kan verleend worden als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zo volgt uit artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving en indien sprake is van een concreet plan. In deze motivering is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt het plan concreet weergegeven.

1.2 Grens besluitgebied

Deze BOPA ziet op het besluitgebied aan Diesdonkerweg 7 en 7a te Ommel. Het besluitgebied is gelegen ten westen van de kern Ommel, in het buitengebied van de gemeente Asten. Op navolgende figuur is de ligging van de het besluitgebied weergegeven op luchtfoto. Het besluitgebied is hierop rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto met de ligging van het besluitgebied en de directe omgeving

Het besluitgebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie M, nummer 1979 en 1980 en kent daarmee een oppervlakte van circa 10.055 m². Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het besluitgebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het besluitgebied is hierop aangegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht besluitgebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het besluitgebied en de toekomstige situatie die met deze BOPA mogelijk wordt gemaakt. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de relevante regelgeving en beleid op Rijks-, provinciaal, waterschaps- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving aangehaald. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod, waarbij aandacht wordt besteed aan zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Afwijken van het omgevingsplan

2.1 Beschrijving huidige situatie

2.1.1 Huidige planologische situatie

Voor het besluitgebied is het 'Omgevingsplan gemeente Asten' sinds 1 januari 2024 het geldende planregime. Het besluitgebied is eerder in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' bestemd, welke van rechtswege is opgenomen in het omgevingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Asten vastgesteld op 18 april 2017. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016', waarop het besluitgebied indicatief is omkaderd.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (Bron: regels op de kaart)

Het besluitgebied kent in het omgevingsplan van rechtswege (bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016') deels een agrarische bedrijfsfunctie (enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'). De overige gronden kennen een agrarisch onbebouwde functie (bestemming 'Agrarisch met waarden'). Het westen en zuiden van het besluitgebied kent tevens een dubbele functie voor archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2') en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beekdal' (buiten de agrarische bedrijfsfunctie), 'overige zone – recreatief ontwikkelingsgebied' en 'vrijwaringszone – radar'.

Ter plaatse wordt een agrarisch bedrijf toegestaan binnen de agrarische bedrijfsfunctie. Deze agrarische bedrijfsfunctie is met vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' vrij strak begrensd rondom de nu nog bestaande woningen. Realisatie van agrarische bedrijfsbebouwing behoort praktisch niet meer tot de mogelijkheden.

Tot vóór 2015 was ter plaatse sprake van een intensieve veehouderij in de vorm van varkenshouderij. In het eerder geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 7 juli 2009) was het besluitgebied nog bestemd voor de intensieve veehouderij:



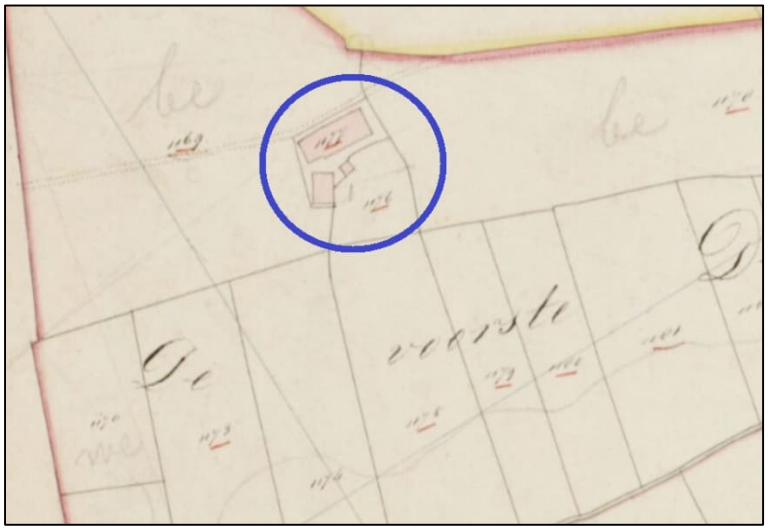
Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009

Destijds was nog sprake van een intensieve veehouderij met een bouwvlak voor bedrijfsbebouwing en één bedrijfswoning. Op deze verbeelding zijn de twee woningen te zien: Diesdonkerweg 7 en Diesdonkerweg 7a, hoewel dit in de regels niet als zodanig is opgenomen. Planologisch is dan ook slechts één woning toegestaan.

In 2015-2016 zijn alle stallen gesloopt. In 2016 is de volledige omgevingsvergunning ingetrokken. De agrarische bedrijfsfunctie is formeel nooit van functie gewijzigd, hoewel het bouwvlak wel aanzienlijk is verkleind met vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. Dit als gevolg van deelname aan de provinciale VIV-regeling.

2.1.2 Huidige invulling en gebruik

In de huidige situatie is enkel nog sprake van een bedrijfswoning (Diesdonkerweg 7) en een voormalige bedrijfswoning (Diesdonkerweg 7a), met beiden een bijgebouw of schuur. Diesdonkerweg 7a betreft de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en is in het verleden reeds ontmanteld als bedrijfswoning. Op de kadasterkaart uit 1832 is de boerderij al zichtbaar.



Figuur 5: Kadasterkaart 1832 met boerderij Diesdonkerweg in blauwe cirkel (Bron: Heemkundekring De Vonder)

Deze boerderij betrof in het verleden de bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf. Het betreft een hallenhuisboerderij welke in de loop van de jaren enkele malen is verbouwd. Deze verbouwingen zijn aan de buitenzijde ook duidelijk afleesbaar, wat de boerderij dan ook kenmerkt. Ook inpandig zijn veel waarden behouden gebleven, onder anderen in de vorm van de oude gebintconstructie. Navolgend is een foto weergegeven van de boerderij in de huidige situatie.



Figuur 6: Cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Diesdonkerweg 7a in huidige situatie (Bron: Slagboom en Peeters)

De boerderij is niet als zodanig aangeduid op gemeentelijke of provinciale kaarten. Reden hiervoor ligt volgens cultuurhistorici waarschijnlijk simpelweg enkel in het feit dat deze woning ver gelegen is vanuit een treinstation, van waaruit vroeger aanwijzing plaatsvond. In 2025 heeft een cultuurhistorische waardestelling plaatsgevonden, waarbij de waarden van het pand zijn geïnventariseerd en gedocumenteerd. De rapportage (Schamp bouwkundig advies, d.d. 10 juni 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

In de jaren ’80 van de 20e eeuw is een nieuwe woning gebouwd: Diesdonkerweg 7. Deze diende ter vervanging van de oude langgevelboerderij. Deze langgevelboerderij is in de oude staat altijd nog behouden gebleven, met daarachter ook nog een oude schuur. De woning is in de huidige situatie niet meer in gebruik.

De destijds nieuw gebouwde woning Diesdonkerweg 7 wordt gebruikt voor burgerbewoning. Ter plaatse is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, waarmee het feitelijk een voormalige agrarische bedrijfswoning betreft. Navolgend is een foto weergegeven van deze woning in de huidige situatie.



Figuur 7: Voormalige agrarische bedrijfswoning Diesdonkerweg 7 (Bron: Slagboom en Peeters)

Gezien vanuit de straat bevindt Diesdonkerweg 7 zich links van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Diesdonkerweg 7a.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

2.2.1 Beschrijving van het plan

Deze BOPA ziet op functiewijziging van agrarisch bedrijf naar twee reguliere burgerwoonfuncties. De voormalige agrarische bedrijfswoning Diesdonkerweg 7 wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning. Daarnaast wordt ook weer een woonfunctie toegekend aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Diesdonkerweg 7a. Dit kan met gebruikmaking van artikel 5.14, vierde lid van de provinciale Omgevingsverordening. Hierop wordt verderop nader ingegaan. Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende andere functie gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied van de gemeente Asten. Een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt geleverd door het tegengaan van leegstand en verrommeling in het buitengebied en tevens het herstel, behoud en duurzaam onderhoud van cultuurhistorische waarden ter plaatse. Met de beoogde herontwikkeling wordt in totaal een enorme kwaliteitsslag behaald.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

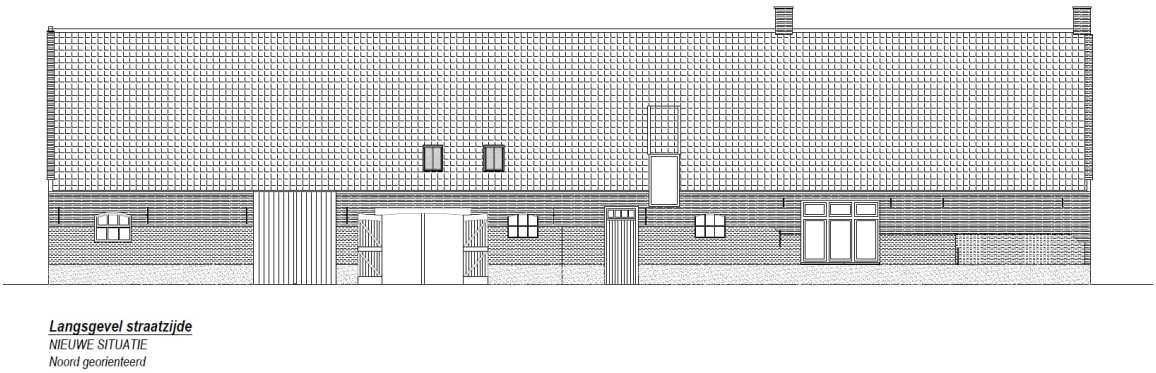
Met de sloop van alle stallen is het bouwvlak aanzienlijk verkleind, hoewel de agrarische bedrijfsfunctie planologisch overeind is gebleven. Beoogd wordt nu om van één agrarische bedrijfsfunctie twee woonfuncties te creëren, waarbij de functievlakken worden vergroot tot een logische verkaveling van functies. Aan de situering van de woningen zal niets worden gewijzigd.



Figuur 8: Stedenbouwkundige inpassing

2.2.3 Beoogde bebouwing

Geen nieuwbouw wordt beoogd, anders dan eventueel in de toekomst een bijgebouw bij de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. De boerderij zal worden verbouwd, met respect voor de cultuurhistorische waarden. Evident is dat de cultuurhistorische waarden behouden blijven en daar waar mogelijk terug gebracht of versterkt. De beoogde herontwikkeling zal daarmee een kwaliteitsimpuls geven in de omgeving. Navolgend is een eerste schets weergegeven van de boerderij na renovatie.



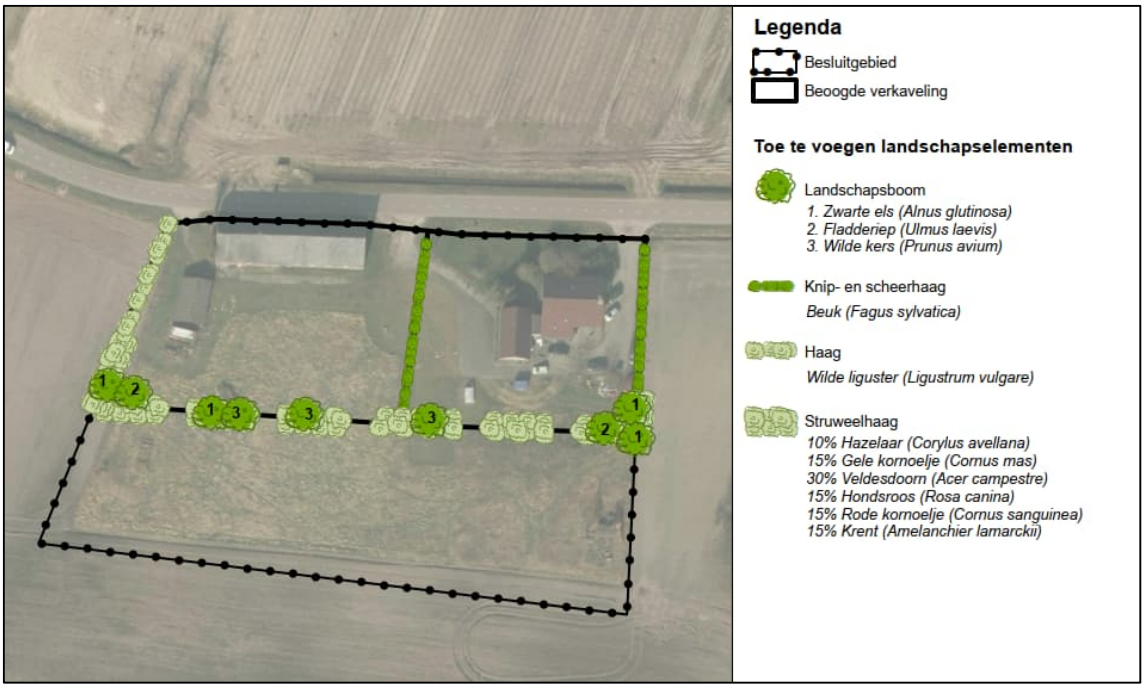
Figuur 9: Eerste schets langgevelboerderij na renovatie

De woning Diesdonkerweg 7 blijft behouden en daarmee enkel omgezet naar reguliere burgerwoning. In de huidige situatie wordt deze woning nog bewoond door arbeidsmigranten. Na functiewijziging naar reguliere burgerwoning past deze bewoning niet meer binnen het dan geldende planregime. Deze woning komt daarmee beschikbaar op de particuliere markt voor bewoning door één huishouden. Vooralsnog behoudt deze woning de huidige uiterlijke verschijningsvorm. Bij eventuele verbouw zal altijd aangesloten worden bij de op dat moment geldende regels die gelden voor een reguliere burgerwoning in het buitengebied.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Het besluitgebied zal landschappelijk worden ingepast met streekeigen beplanting. Het besluitgebied is gelegen van oudsher in een natte omgeving, waarmee met de keuze van plant- en boomsoorten rekening wordt gehouden. Om het besluitgebied wel te omsluiten maar niet volledig het achtergelegen gebied aan het zicht te onttrekken wordt een struweelhaag beoogd met enkele overstaanders, waarbij wel nog enig doorzicht blijft. Tussen de twee woonfuncties wordt een erfafscheiding voorzien in de vorm van een knip- en scheerhaag. De zijzijden worden eveneens ingepast en ook de achterkant wordt ingepast met streekeigen beplanting.

De woning Diesdonkerweg 7 is voorzien van een reguliere voortuin en behoeft geen verdere aanvulling. Op navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van het besluitgebied weergegeven. Deze schets met landschappelijke inpassing en bijbehorend beheer en onderhoud, is tevens op schaal als bijlage bij deze motivering gevoegd.



Figuur 10: Beoogde landschappelijke inpassing

2.3 Afwijkingen ten opzichte van het geldende omgevingsplan

Deze BOPA ziet op de afwijking van de regels voor wat betreft het gebruik. Beoogd wordt de bestaande twee hoofdgebouwen in gebruik te nemen voor reguliere burgerbewoning. Dit past niet binnen de agrarische bedrijfsfunctie. De voorgenomen plannen voor het besluitgebied zijn in strijd met de regels van het Omgevingsplan van rechtswege, voortvloeiend uit de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. Concreet is sprake van de navolgende strijdigheden:

- Artikel 4.1.1 sub a. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' welke onderdeel uitmaakt van het 'Omgevingsplan gemeente Asten'.

  Wonen in een reguliere woning past niet binnen de functieomschrijving van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.

- Artikel 4.1.1 sub d. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' welke onderdeel uitmaakt van het 'Omgevingsplan gemeente Asten'.

  Twee woonfuncties binnen een bouwvlak is niet toegestaan. Artikel 4.1.1 sub d. ziet op bedrijfswoningen. Ook binnen artikel 18.12.1 sub a. (enkelbestemming 'Wonen') is geregeld dat maximaal één woning is toegestaan.

Beoogd wordt dan ook om af te wijken voor wat betreft de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', waarbij ook het aantal wooneenheden wordt vermeerderd met 1.

3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Instructieregels Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

3.1.1.2 Toets

Dit plan ziet op de wijziging van agrarische bedrijfsfunctie naar twee woonfuncties. Sprake is van transformatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij een aanzienlijke meerwaarde wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit. Een toegevoegde waarde wordt geleverd aan het behoud en onderhoud van cultuurhistorische waarden ter plaatse en daarmee in de omgeving.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Wettelijk kader

<u>Inleiding</u>

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit
Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving
Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving
Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

3.1.2.2 Toets
Het plan wordt in hoofdstuk 4 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voorvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Wettelijk kader

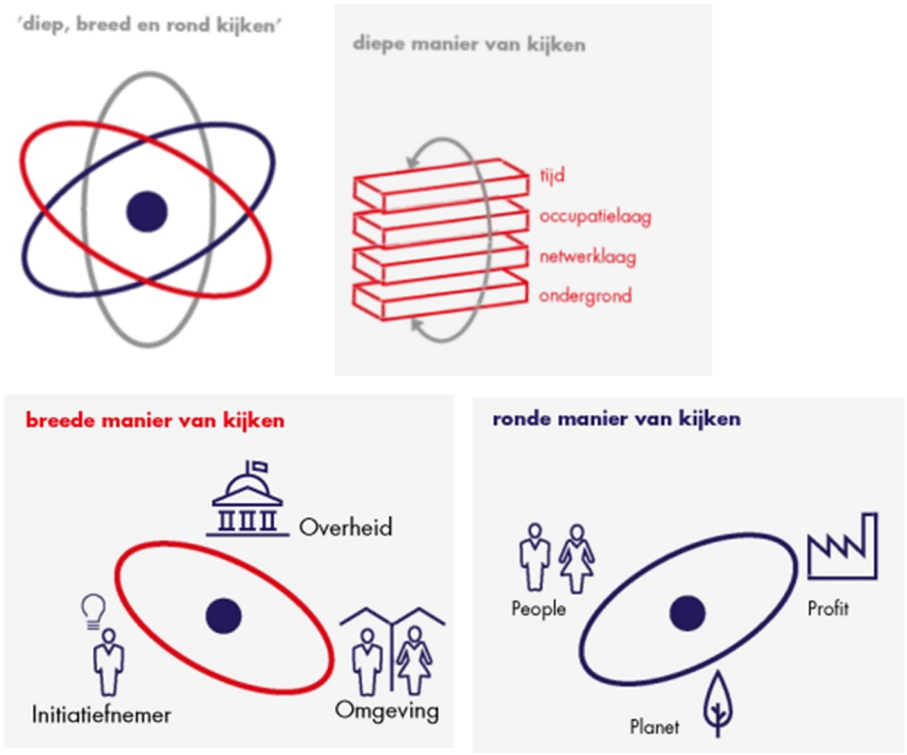
De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

<u>Diep, breed en rond kijken</u>

De provincie Noord-Brabant wil de ambities realiseren door ‘diep, ‘breed’ en ‘rond’ te kijken. Een ontwikkeling dient derhalve te worden verantwoord vanuit de lagenbenadering. Door 'diep' te kijken, wordt rekening gehouden met de laag-dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Een ronde manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek moeten worden bekeken, maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken. Hiermee ontstaat een meerwaarde voor Brabant. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen kwesties aan andere opgaven gekoppeld worden, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied. Bij de brede manier van kijken wordt rekening gehouden met de verschillen tussen mensen en belangen. Dit is door de provincie grafisch weergeven in navolgende figuur.



Figuur 11: Principes van diep, breed en rond kijken van de provincie Noord-Brabant

Verantwoordelijkheden

Vanuit de basisgedachte dat bevoegdheden op het laagst mogelijke niveau liggen, zoekt de provincie Noord-Brabant in navolging van de Omgevingswet telkens naar de beste rolverdeling tussen overheden en andere partijen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden.

3.2.1.2 Toets

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerst verantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsverordening Noord-Brabant een vertaalslag gemaakt van de visie naar concreet bindende regels die bij de opgenomen onderwerpen moeten worden getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Wettelijk kader

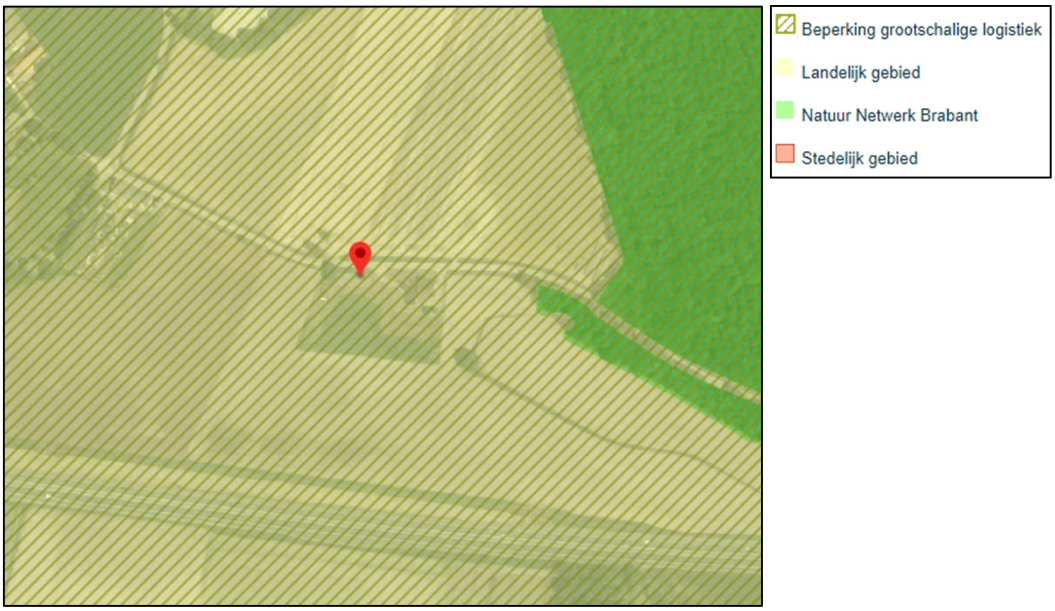
De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening ondergebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energieagenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betrekt bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

3.2.2.2 Toets

<u>Aanduiding besluitgebied in Omgevingsverordening Noord-Brabant</u>

Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van het besluitgebied in de Omgevings-verordening. Het besluitgebied is hierop aangegeven met de rode cursor.



Figuur 12: Aanduiding besluitgebied op themakaart 5: Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Het besluitgebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Specifieke regels gelden voor het wonen binnen het 'Landelijk gebied'. Hierop wordt verderop nader ingegaan. De omgeving is tevens aangeduid als een omgeving waar geen ruimte is voor grootschalige logistiek. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt verderop dan ook niet nader toegelicht.



Figuur 13: Aanduiding besluitgebied op themakaart 6: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied

Het besluitgebied kent in de Omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied' en 'Sanering- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf – VIV'.

Binnen het stalderingsgebied gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg en is dan ook niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

Door de aanduiding als VIV-locatie kan ter plaatse geen veehouderij meer worden gevoerd. Nadere regels die gelden voor een VIV-locatie worden verderop nader toegelicht.

<u>Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies</u>

Inleiding

In paragraaf 5.1.2 van de provinciale Omgevingsverordening wordt ingegaan op de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Een Omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7). Voor het realiseren

van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan: zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik
Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8) houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk. Splitsing van een bouwperceel is in principe niet toegestaan, tenzij gebruik wordt gemaakt van artikel 5.14, Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalig agrarisch bedrijf getransformeerd tot woningbouwlocatie. Grotendeels wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, van bestaande bebouwing. Echter is met vaststelling van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Asten 2016’ het agrarisch bouwvlak aanzienlijk verkleind, waarmee nu geen logische verkaveling meer bestaat van het besluitgebied. Beoogd wordt dan ook om de woonfuncties wel in oppervlakte uit te breiden, hoewel in het verleden dan ook sprake was van een aanzienlijk groter bouwperceel. Gesteld kan dan ook worden dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwbouw is niet aan de orde.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaardecreatie
Met artikel 5.9 wordt toepassing gegeven aan de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel voor het maken van een goede afweging over ontwikkelingen. Met een juiste toepassing worden de effecten van een ontwikkeling op de verschillende lagen in beeld gebracht en maatregelen om optredende negatieve effecten te voorkomen. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Ter plaatse is bodemonderzoek uitgevoerd om te bezien of de bodem geschikt is voor woningbouw. De woningen passen bij het bestaande energienetwerk en op de bestaande infrastructuur. De beoogde herontwikkeling heeft een positief effect op cultuurhistorische en landschappelijke waarden ter plaatse en in de omgeving. De beoogde herontwikkeling is passend ter plaatse. De toetsing van de effecten is per onderwerp nader getoetst in deze motivering. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10) omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;

- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;
- waarbij de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalig agrarisch bedrijf getransformeerd tot woningbouwlocatie. Hiermee wordt op kleinschalig niveau tegemoet gekomen aan de grote woningbouwopgave die er ligt. Het besluitgebied wordt landschappelijk ingepast, met aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Niet specifiek wordt bijgedragen aan een combinatie van ontwikkelingen. Sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie op deze locatie. Dit wordt verderop in deze motivering ook nog nader toegelicht.

<u>Versterken van omgevingskwaliteit</u>

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 5.11 van de Omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van de verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Op grond van artikel 5.14, vierde lid onder c wordt de realisatie van een woning binnen karakteristieke bebouwing mogelijk gemaakt. Het vijfde lid stelt vervolgens dat artikel 5.11 op deze ontwikkeling niet van toepassing is. Verderop wordt hierop nader ingegaan. Voor het toekennen van de woonfunctie in de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Diesdonkerweg 7a hoeft dan ook geen extra kwaliteitsverbetering te worden geleverd. Evident is namelijk dat hier sprake zal zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.

Als uitwerking van de provinciale regelgeving voor het versterken van de omgevingskwaliteit heeft de gemeente Asten op 28 april 2015 de ‘Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap’ vastgesteld. Op grond van de structuurvisie dient de bijdrage kwaliteitsverbetering in verhouding te staan tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt gekeken naar de grootte van de ontwikkeling, of er gebruik wordt gemaakt van bestaand ruimtebeslag/bebouwing, en de nadelige effecten voor de omgeving voor wat betreft geluid, geur, verkeer, aantasting natuur/openheid, et cetera. De impact van een plan wordt gebaseerd op het verschil in planologische mogelijkheden op basis van de volgende aspecten:

- De grootte van een ontwikkeling (vergroting bouwvlak/bouwvolume);
- Gebruikmaking van nieuw of bestaand terrein/bebouwing;
- Nadelige effecten voor de omgeving;
- Gewenste ontwikkeling op basis van beleid.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan Diesdonkerweg 7 en 7a. Geen nieuwbouw wordt beoogd, maar gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing en grotendeels het bestaand bouwperceel. Het bouwperceel is met sanering van de intensieve veehouderij reeds aanzienlijk verkleind. Om twee reële woonfuncties te creëren zal het bouwperceel wel uitgebreid moeten worden, hoewel dit in het veld niet zichtbaar zal zijn. Door toekenning van weer een woonfunctie aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt verrommeling in het buitengebied voorkomen, en bovenal wordt een aanzienlijke kwaliteitsslag behaald door de verbouwing van de langgevelboerderij en daarmee het duurzame behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden. Het besluitgebied zal ook landschappelijk worden ingepast, waarmee nog een kwaliteitsslag zal worden behaald ter plaatse.

Hoewel ruimtelijk gezien geen negatieve impact, kan worden geconcludeerd dat op basis van de totaalscore, gezien de juridische vergroting van het bouwperceel, de beoogde herontwikkeling een kleine/beperkte impact heeft op de omgeving. Op grond van de gemeentelijke 'Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap' dient wel een inpassingsplan te worden opgesteld. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 2.2.4 van deze motivering.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting
Bij de afweging over de ontwikkeling van nieuwe activiteiten en functies in het Landelijk gebied is het belangrijk te bezien of dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Artikel 5.12 Omgevingsverordening stelt dan ook dat bij uitbreiding van een bestaande ontwikkeling, of een nieuwe functie of activiteit in het Landelijk gebied, een onderbouwing dient te worden gegeven dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Ingegaan dient daarbij te worden op welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving, welke effecten de ontwikkeling heeft op de omgeving, waaronder ook een veilige en gezonde leefomgeving, op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden en op welke wijze eventuele sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Het besluitgebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Asten, waar sprake is van een transitie van agrarisch gebied naar niet-agrarisch in de vorm van onder anderen recreatie, maar waar bovenal inmiddels de woonfunctie de boventoon voert. In de directe nabijheid is sprake van meer cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De langgevelboerderij ten westen van het besluitgebied bijvoorbeeld, wordt momenteel verbouwd tot twee wooneenheden, eveneens met respect voor de cultuurhistorische waarden. De beoogde herontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Geen sprake is van overtollige bebouwing. Beoogd wordt juist om aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij weer een woonfunctie toe te kennen, waarmee verrommeling in het landelijk gebied wordt voorkomen en een passende herbestemming wordt gegeven aan leegstaande, waardevolle bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling wordt een aanzienlijke meerwaarde geleverd aan de omgeving.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
Artikel 5.77 van de Omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied de toename van het aantal woningen verboden is. In afwijking hiervan worden op grond van artikel 5.14 mogelijkheden geboden voor woningbouw. Maatwerk kan worden geleverd met als doel het versterken van de

omgevingskwaliteit. Artikel 5.14, derde lid, sub a stelt dat de toevoeging van een woning mogelijk is, mits de woning wordt gerealiseerd op een passende locatie, mits de omvang van de fysieke tegenprestatie in verhouding staat tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel en mits onderzocht is of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort. Volgens het vierde lid, sub c is sprake van een passende locatie als de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing. Voor wat betreft de toevoeging van de woonfunctie in de boerderij Diesdonkerweg 7a wordt dan ook gebruik gemaakt van artikel 5.14, derde lid, sub a, waarbij op grond van het vierde lid, sub c wordt gesteld dat sprake is van een passende locatie voor ontwikkeling van de woonfunctie. Sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij.

Voor wat betreft de fysieke tegenprestatie heeft de provincie een nadere uitwerking gemaakt in de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant, welke gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening in werking is getreden. Hoofdstuk 7 gaat in op het maatwerk voor omgevingskwaliteit (Ruimte); hierna ‘maatwerkregeling’ genoemd. In artikel 7.1.6 van de maatwerkregeling geeft GS van Noord-Brabant per woningtype aan wat kan worden gehanteerd als een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit. Artikel 7.1.6 onder e gaat in op de realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing. Het navolgende wordt hierin gesteld:

1. De bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit dient € 62.500,- per toe te voegen wooneenheid te zijn;
2. De realisatie van wooneenheden is enkel inpandig mogelijk;
3. Karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken worden behouden en het behoud is juridisch geborgd;
4. Bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met de te behouden karakteristieke waarden van de bebouwing; en
5. Behoud van de karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken van de bebouwing, waaronder het tegengaan van verstoring van die waarden door het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd.

In artikel 7.1.6, sub e wordt de mogelijkheid geboden om de aantoonbaar gemaakte kosten voor onder anderen het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, in te zetten als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit.

Met de beoogde herontwikkeling wordt aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Diesdonkerweg 7a weer een woonfunctie toegekend. Dit zal inpandig gebeuren, rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van de boerderij. Een aanzienlijke fysieke tegenprestatie zal worden geleverd ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden. In paragraaf 4.9.2 wordt nader ingegaan op de beoogde renovatie van de langgevelboerderij. In de bijlage bij deze motivering is een kostenraming opgenomen van de beoogde herstelwerkzaamheden van de woning. Een eerste raming laat zien dat hiermee een kostenplaatje van bijna € 240.000,- gemoeid zal zijn. Hoewel niet alle elementen per definitie ten behoeve van het behoud en onderhoud van de waarden, is het gros hiervan wel noodzakelijk daartoe. Enkele relevante posten voor de cultuurhistorische elementen zijn de nieuwe dakbedekking, waarbij deels gebruik wordt gemaakt van tweedehands dakpannen (€ 11.429,20), het terugbrengen van de oude deeldeuren (€ 35.524,25), vervangen metselwerk (€ 14.719,35) en het monumentale voegwerk (€ 68.902,35).

De kosten voor de beoogde herstelwerkzaamheden zullen het genoemde bedrag van € 62.500,- fors overstijgen. Eén en ander wordt vastgelegd in de regels van het omgevingsplan en tevens met een overeenkomst kortgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voldaan zal worden aan de voorwaarden voor toevoeging van een wooneenheid binnen de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Aan de langgevelboerderij wordt uiteindelijk tevens de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend.

Artikel 5.76 Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf
In aanvulling op de bepalingen die gelden binnen het Landelijk gebied dient een ontwikkeling ter plaatse van een sanerings- en verplaatsingslocatie te worden voorzien in een passende herbestemming, zo stelt artikel 5.76. Het gaat in deze regeling om gevallen waar subsidie is verleend voor de sanering van een bedrijf. Het besluitgebied betreft een VIV-locatie; Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij. Voorwaarde voor herontwikkeling bij een dergelijke locatie is dat wordt voorzien in de toedeling van een passende functie of gebruiksactiviteit. Voorkomen dient te worden dat op de slooplocatie nieuwe bebouwing wordt opgericht, en het bouwperceel dient te worden verkleind tot een bij die functie of gebruiksactiviteit passende omvang. Met vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' is het bouwperceel reeds aanzienlijk verkleind. Zodanig, dat geen logisch bouwperceel resteert met bijbehorende tuin. Tot op heden was nog geen passende herbestemming gerealiseerd voor deze locatie. Met de beoogde herontwikkeling wordt hier nu nadere invulling aan gegeven door de voormalige agrarische bedrijfslocatie te wijzigen naar twee woonfuncties: de voormalige agrarische bedrijfswoning Diesdonkerweg 7 wordt gewijzigd naar reguliere burgerwoning en aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Diesdonkerweg 7a wordt weer een woonfunctie toegekend. Ingespeeld wordt op de cultuurhistorische waarden binnen het besluitgebied en tevens in het gebied. Geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, anders dan eventueel op termijn nieuwe bijgebouwen bij de woningen. Dit met respect voor de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Hiermee wordt ingezet op een passende herbestemming van een verplaatsingslocatie, waarmee zeker is gesteld dat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevoerd en geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd.

Artikel 5.77 Wonen
Artikel 5.77 van de Omgevingsverordening stelt dat binnen het landelijk gebied een toename van het aantal woningen is verboden. Het tweede lid bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken met gebruikmaking van artikel 5.14, zoals hiervoor reeds onderbouwd voor wat betreft Diesdonkerweg 7a. Het tweede lid stelt tevens dat een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk is indien dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, indien het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft. Verzekerd dient daarbij te zijn dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Beoogd wordt op grond van artikel 5.77, tweede lid onder b de voormalige agrarische bedrijfswoning Diesdonkerweg 7 om te zetten naar reguliere burgerwoning. Deze woning wordt niet gesplitst. Er is geen sprake meer van overtollige bebouwing. Herontwikkeling van deze voormalige agrarische bedrijfslocatie naar reguliere burgerwoonlocatie is een passende ontwikkeling in het gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Asten

3.3.1.1 Wettelijk kader

De Omgevingsvisie gemeente Asten is vastgesteld op 5 oktober 2021. De gemeente wil dat Asten ook in de toekomst een plek is waar het goed wonen, leven en verblijven is. De gemeente werkt samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties verder aan de uitwerking van de ambities voor de fysieke leefomgeving. Het welbevinden van de inwoners staat in de Omgevingsvisie voorop. Daarom wordt in de visie nadrukkelijk de verbinding gezocht met het sociaal domein en het gezondheidsbeleid.

De realisatie van de ambities uit de omgevingsvisie gebeurt via initiatieven van ondernemers, maatschappelijke organisaties en groepen inwoners. De gemeente Asten faciliteert de initiatieven die bijdragen aan het bereiken van de ambities. De gemeente is in de Omgevingsvisie Asten onderverdeeld in zes verschillende deelgebieden. Voor elk gebied geeft de gemeente aan welke waarde ze wil koesteren, wat ze wil ontwikkelen, hoe ze dat gaat bereiken en welk beleid, wetten en regels er gelden in het deelgebied. Het gaat om de volgende deelgebieden:

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

3.3.1.2 Toets

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de bij de Omgevingsvisie behorende kaart met deelgebieden. Het besluitgebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 14: Uitsnede kaart Omgevingsvisie Asten

Het besluitgebied is in de Omgevingsvisie grotendeels aangewezen als gelegen binnen 'Boeren Buurten'. De afwisseling en kleinschaligheid zijn volgens de gemeente belangrijke waarden die de Boeren Buurten aantrekkelijk maken. De groenstructuren van laanbeplanting, erfbeplanting en singels maken het gebied aantrekkelijk voor bewoners en recreanten. Het behouden van de bolle akkers is van belang vanwege de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarde. De gemeente koestert het 'buurtgevoel' en de boerenbedrijven die geworteld zijn in het gebied. De gemeente stimuleert de verdere ontwikkeling van landelijk wonen, met respect voor landschap, natuur en cultuurhistorie en in overleg met de buren. Deze woonmilieus zijn toegesneden door gebruik te maken van erfgoed en vrijkomende agrarische bebouwing. De gemeente wil vitale agrarische bedrijven behouden. Voor stoppende agrariërs wil de gemeente ruimte bieden voor omschakeling naar niet-agrarische bedrijven. Verder vindt de gemeente het binnen de 'Boeren Buurten' belangrijk dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en een passende herbestemming van leegstaande (agrarisch) opstallen wordt gevonden. Dit laatste wil de gemeente onder anderen bereiken door het herontwikkelen van cultuurhistorisch waardevolle panden, bijvoorbeeld door middel van gezamenlijke woonvormen in vrijkomende agrarische bebouwing.

De beoogde herontwikkeling past met de passende herbestemming met het daarbij behorend behoud en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en daarmee tevens 'het landelijk wonen' binnen de ontwikkelingsmogelijkheden van de 'Boeren Buurten'.

3.3.2 Toekomstagenda Asten 2030

3.3.2.1 Wettelijk kader

Om de ontwikkelingsrichting van de gemeente te bepalen heeft de gemeente Asten de Toekomstagenda Asten 2030 opgesteld. De gemeente heeft samen met de inwoners de belangrijkste opgaven voor 2030 op een rijtje gezet. De opgaven spelen op verschillende beleidsterreinen en bieden daarom samenhang aan het gemeentelijk beleid. De gemeente Asten zet in op de volgende vier opgaven:

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

Om een aantrekkelijke woongemeente te zijn, voert de gemeente een actief woonbeleid. Het beleid is flexibel en gericht op de lokale woonbehoeften. Gelet op de vergrijzing werkt de gemeente gericht aan combinaties met zorg, zodat mensen met een beperking zo veel mogelijk zelfstandig kunnen wonen. De gemeente versterkt verder ook de aantrekkingskracht voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, dichtbij stedelijke voorzieningen en werk. Asten, Heusden en Ommel koersen vanuit de eigen identiteit en kracht. Maatschappelijk initiatief is het vertrekpunt voor ontwikkeling van de kernen. Ruimte voor eigen initiatief betekent dat dorpen, gebieden en gemeenschappen zich ieder op een eigen wijze ontwikkelen.

3.3.2.2 Toets

Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning en aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt ook weer een

woonfunctie toegekend. Cultuurhistorische waarden blijven behouden en worden daar waar mogelijk versterkt of teruggebracht. Met de beoogde herontwikkeling wordt dan ook ingespeeld op de opgave voor Transformatie van het buitengebied.

3.3.3 Programma wonen 2024-2030

3.3.3.1 Wettelijk kader

Het programma wonen 2024-2030 is op 3 januari 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee bepaalt de gemeente de koers voor het woonbeleid in Asten, Heusden en Ommel voor de komende jaren. De basis voor de koers heeft de gemeente al gelegd in de Toekomstagenda Asten 2030 en de Omgevingsvisie. Hierin staat de visie op wonen op hoofdlijnen beschreven. In het programma Wonen wordt deze visie verder uit gewerkt naar thema, gewenste resultaten en acties, waarmee duidelijk wordt welke maatregelen er worden getroffen om de visie op wonen daadwerkelijk te realiseren. Waar nodig worden de maatregelen in het omgevingsplan verwerkt, waarmee uitvoering verder juridisch geborgd wordt.

Het programma Wonen vormt de basis voor de inzet van de gemeente bij het sluiten van prestatieafspraken met corporaties en hun huurders. Ook functioneert het programma als toetsingskader voor nieuwe wooninitiatieven; voor initiatiefnemers en ontwikkelende partijen maakt het programma vooraf duidelijk waar zij rekening mee moeten houden.

Het doel ‘Bouwen met ambitie’ maakt onderdeel uit van het programma wonen. De ambitie bestaat om voldoende woningen te bouwen om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van lokale inwoners en om nieuwe inwoners naar de kernen te trekken. Daarbij heeft de gemeente oog voor de eigenheid van haar dorpen en wordt gewerkt aan vitale kernen. Tot en met 2026 wil de gemeente 500 nieuwbouwwoningen realiseren. In de periode tussen 2027 en 2030 komen daar nog minstens 500 woningen bij.

3.3.3.2 Toets

Met de beoogde herontwikkeling wordt één voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning en wordt aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ook weer een woonfunctie toegekend. Effectief is hiermee sprake van de toevoeging van één extra woonfunctie. Gesteld kan worden dat deze ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Op kleinschalig niveau wordt hier ingespeeld op de grote woningbehoefte, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende relevante omgevingsaspecten.

4.2 Omgevingsveiligheid

4.2.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z, d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als een plan ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Bbl (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

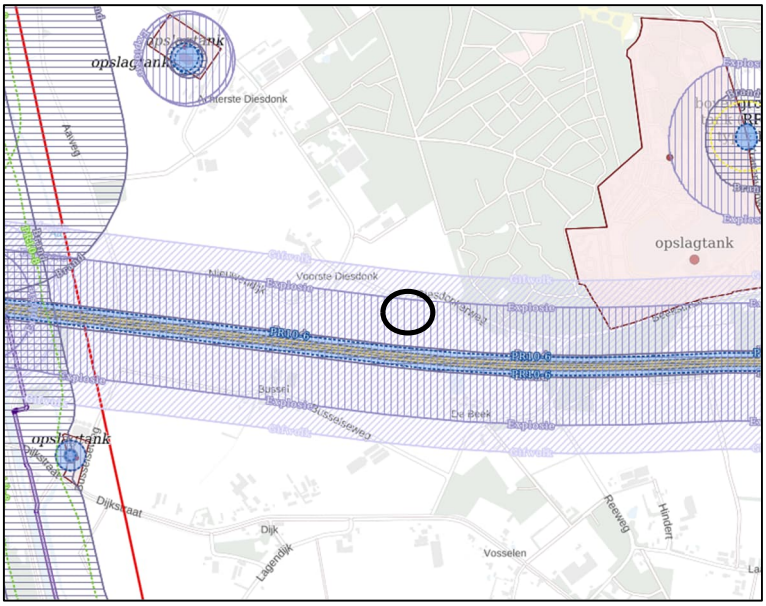
Naast deze regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Inrichtingen

Het besluitgebied is niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart weer waarop de ligging van het besluitgebied is aangegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart

De meest dicht bij het besluitgebied gelegen risico-objecten bevinden zich op een afstand van ruim 700 meter ten noorden en 700 meter ten oosten van het besluitgebied. Interactie kan normaliter niet plaatsvinden.

4.2.2.2 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente Asten waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de provinciale wegen N277 en de N279 en de Rijksweg A67. Het besluitgebied is niet gelegen binnen de risicogebieden van de N277 en de N279. Voor de A67 geldt een invloedsgebied van 4 kilometer. Met een afstand van circa 170 meter tussen besluitgebied en A67, is het plangebied wel gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt ook weer een woonfunctie toegekend. Hiermee is effectief sprake van de toevoeging van één extra wooneenheid. Een verantwoording van het groepsrisico is optionele. Verderop wordt hierop nader ingegaan.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

De meest dicht bij het besluitgebied gelegen buisleiding betreft een gasleiding, op een afstand van ruim 1 kilometer ten westen van het besluitgebied. Op dusdanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

4.2.2.3 Groepsrisico

Het besluitgebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de A67. De veiligheidsregio heeft een standaardadvies ontwikkeld dat toegepast kan worden aan bepaalde afwegingscriteria, het gaat dan bijvoorbeeld om de afstand en de aard van de ontwikkeling.

In dit geval is de toename van personen in het gebied door dit plan minder dan 50 personen. Derhalve kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio overgenomen worden. Het standaardadvies van de Veiligheidsrisico luidt als volgt:

- Communicatie: Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Bereikbaarheid en bluswatervoorziening: Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

- Zelfredzaamheid: Tevens kan worden gesteld dat de toevoeging van de woning de zelfredzaamheid van de aanwezige personen niet verkleint. De nieuwe woning beperkt geen ontvluchtingsmogelijkheden en de personen in de woning kunnen als zelfredzaam worden beschouwd.

4.2.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Waterbelang

4.3.1 Wettelijk kader

4.3.1.1 Inleiding

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het besluitgebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

4.3.1.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt 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 beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

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

Het Regionaal Water en Bodem Programma (hierna: RWP) is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het doel van het RWP is om een klimaatadaptief Brabant te realiseren met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het RWP legt uit hoe de basis van het water- en bodemsysteem in balans moet worden gehouden. Een belangrijke rode draad in het RWP is het herstellen van de systeemwerking. Vroeger was het belangrijk dat wateroverlast voorkomen werd en dat water zo snel mogelijk afgevoerd werd. Inmiddels is het duidelijk dat er toegewerkt moet worden naar een systeemgerichte aanpak. Het RWP kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze gelden specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water en bodem. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes:

- watervoorraad in balans;
- elke druppel telt;
- niet alles kan overal;
- Noord-Brabant is in staat om extreme weersituaties op te vangen;
- bescherming van water- en bodemkwaliteit;
- gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk; en
- circulair denken en doen.

4.3.1.4 *Waterbeheerprogramma 2022-2027*

In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelen door het waterschap worden nagestreefd in de periode 2022-2027 en hoe het waterschap deze doelstellingen gaat behalen. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
3. Afvalwaterketen.

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. In het programma 'Afvalwaterketen' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het maken van actieplannen met maatregelen gericht op een klimaatrobuust watersysteem;
- het verkennen van de mogelijkheden om de hoeveelheid water die vanuit bebouwd gebied wordt afgevoerd op het regionale systeem te beperken;
- inzetten op extra maatregelen: ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken;
- meedenken met gemeenten bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen, hemelwaterverordeningen en het opnemen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen;
- handhaven van de stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied en deze koppelen waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;
- de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en de bouwsector breed opzoeken in het bebouwde gebied;
- Intensief samenwerken op de overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied, ook rondom bedrijventerreinen.

4.3.1.5 *Principes Waterschap Aa en Maas*

Het Waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes bij ruimtelijke ontwikkelingen:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;

- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

4.3.1.6 Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025

De gemeenteraad heeft op 8 december 2020 conform artikel 4.22 van de Wet Milieubeheer het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) gemeente Asten 2021-2025 vastgesteld. Met het GRP geeft de gemeente invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer van het gemeentelijk rioolstelsel. Elke nieuwe ontwikkeling dient te worden getoetst aan het Gemeentelijk Rioleringsplan.

De gemeente Asten streeft naar robuuste watersystemen, waarbij het hemelwater bij voorkeur bovengronds wordt geïnfiltreerd in de bodem. De gemeente maakt onderscheid in de vijf volgende categorieën ontwikkelingen met bijbehorende richtingen:

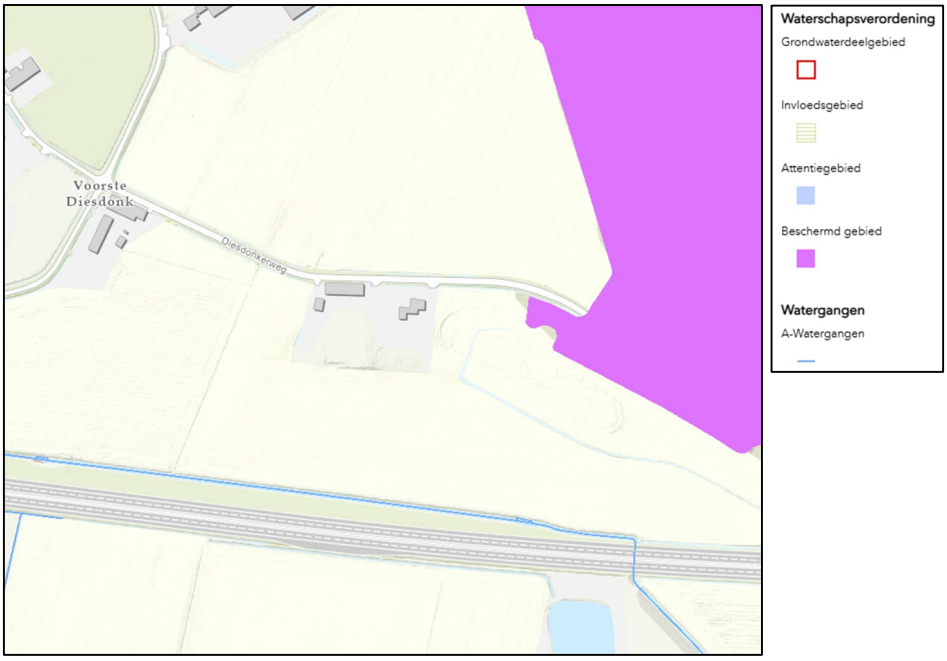
1. Bestaand (ongewijzigd): Geen extra waterberging wordt vereist.
2. Drukriool buitengebied: Hier geldt een algeheel verbod om hemelwater af te voeren op de drukriolering. Afgedwongen kan worden dat regenwater niet op de drukriolering mag worden geloosd.
3. Nieuwbouw (uitbreiding, inbreiding en bijgebouwen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

Indien sprake is van een uitbreiding van het verhard oppervlak groter is dan 90 m², dient ook bij verbouw en uitbreiding een waterbergingsvoorziening van 60 mm over de toename van het verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein, mits technisch haalbaar.

4.3.2 Toets

<u>Ligging besluitgebied</u>

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een attentie- of beschermd gebied in het kader van de waterhuishouding. Ten zuiden van het besluitgebied is wel een A-watergang gelegen en aan de overzijde van de straat is een sloot gelegen. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart behorende bij de Waterschapsverordening.



Figuur 16: Uitsnede Kaart Waterschapsverordening

Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Ter plaatse is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse bedraagt tussen de 70 en 90 centimeter beneden maaiveld. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats.

Hemelwater

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal geen bebouwing worden toegevoegd of verwijderd. Mogelijk wordt op termijn een extra bijgebouw gerealiseerd behorende bij de woonfunctie in de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Alsdan dient het hemelwater te worden afgekoppeld en verwerkt op eigen terrein. Daarvoor dient sprake van een waterbergingsvereiste van 0,06 m^3 per m^2 verharding.

Het besluitgebied biedt hiertoe altijd ruimte voldoende ruimte om te kunnen voorzien in hemelwaterberging, zonder dat overlast ontstaat binnen het besluitgebied of de directe omgeving hiervan. Bij een eventuele bouwaanvraag zal hierop nader worden ingegaan.

Afvalwater

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Diesdonkerweg 7 is reeds aangesloten op het riool. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Diesdonkerweg 7a nog niet. Deze zal eveneens aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. De toevoeging van één wooneenheid zal niet leiden tot problemen op het rioolstelsel. Hierover worden nadere afspraken vastgelegd tussen de gemeente en initiatiefnemer.

4.3.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). De gemeente Asten is door het Rijk aangewezen als een aandachtsgebied voor fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een Rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een Rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Bal moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de Rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO_2.

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase (toelaten van bedrijven in het omgevingsplan) al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke ‘voortoets’ is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen. In Asten gelden strengere regels voor luchtkwaliteit ten aanzien van veehouderijen.

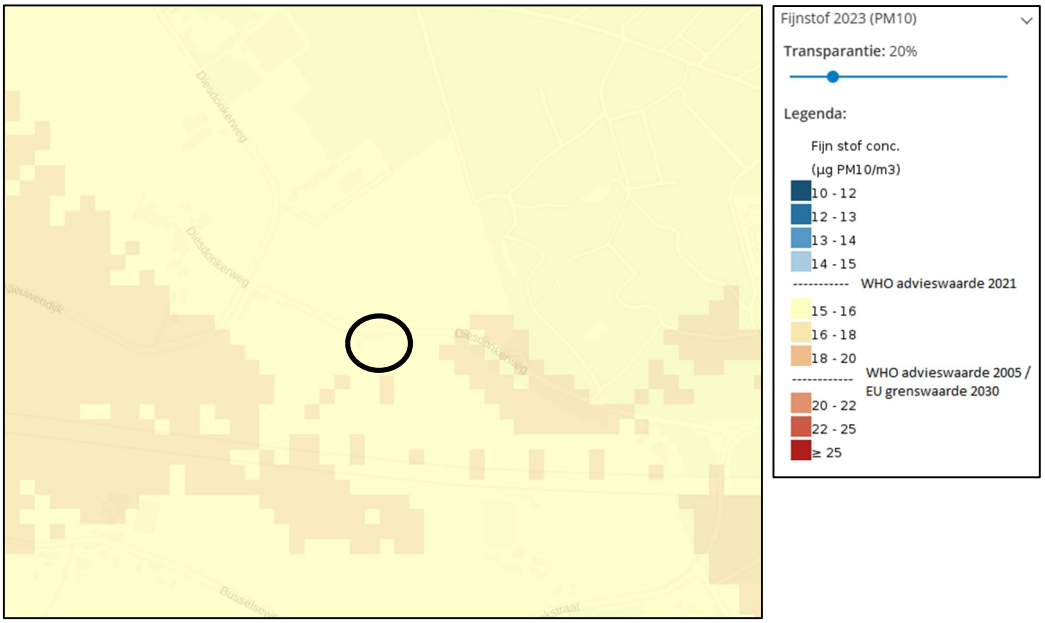
4.4.2 Toets

Met de beoogde herontwikkeling wordt één extra wooneenheid toegevoegd. Er is geen sprake van een uitgezonderde locatie. De luchtkwaliteit dient daarmee te worden beoordeeld. Er gelden de volgende grenswaarden voor fijnstof:

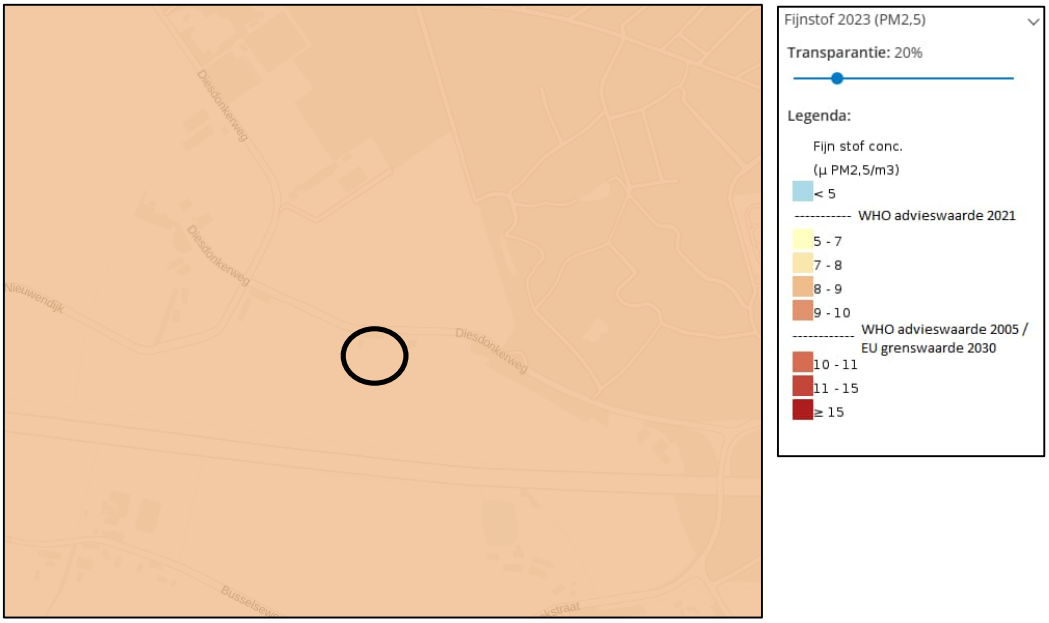
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is 40 µg/m³.

- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is 50 µg/m³. De concentratie fijnstof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is 25 µg/m³.

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de kaarten met de waarden voor fijnstof voor het besluitgebied en de omgeving hiervan.



Figuur 17: Uitsnede kaart met fijnstof PM_{10}, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid (RIVM, 2023)



Figuur 18: Uitsnede kaart met fijnstof $PM_{2,5}$, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid (RIVM, 2023)

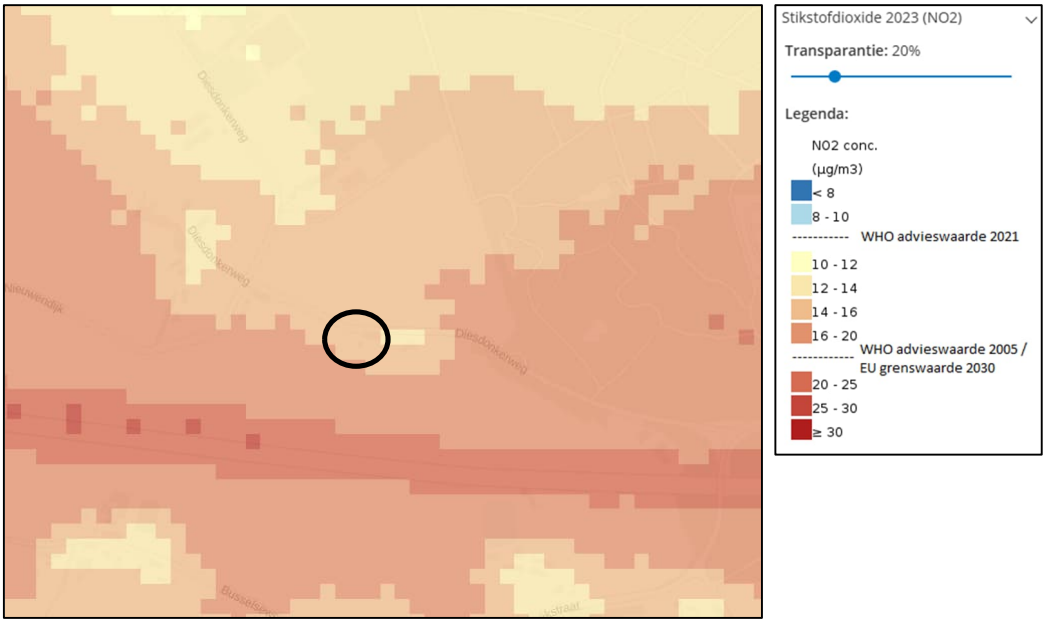
Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 15-16 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 8-9 µg/m³. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarden. De realisatie van dit plan is in het kader van fijnstof geen bezwaar.

Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 µg/m³.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de waarden voor stikstofdioxide voor het besluitgebied en de omgeving hiervan.



Figuur 19: Uitsnede kaart met Stikstof NO_2, waarop de ligging van het besluitgebied is aangeduid (RIVM, 2023)

Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 14-16 µg/m³. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarde. De realisatie van dit plan is in het kader van stikstof geen bezwaar.

Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De beoogde herontwikkeling heeft enkel de toekenning van een extra woonfunctie tot gevolg in bestaande bebouwing, op een bestaand bouwperceel. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

4.4.3 Conclusie

Gelet op de toets in deze paragraaf vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor dit plan.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels waren tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente (‘de bruidsschat’). Het is aan gemeenten om hierover eigen regels op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. De Instructieregels met betrekking tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl. Voor wegverkeer zijn deze specifiek opgenomen in paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl.

Het afwegingskader met betrekking tot de inpasbaarheid van nieuwe plannen binnen de gemeente Asten is opgenomen in de “Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Asten”. In dit geluidbeleid worden de kaders vastgelegd waar meer geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt toegestaan en waar ruimte is voor een afwijking onder bestuurlijke afweging.

Bij het nieuw te realiseren geluidgevoelige gebouw waarbij de geluidbelasting hoger is dan de standaardwaarde, kan de gemeente van de initiatiefnemer verlangen dat wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de normen voor de geluidwering van de gevel, zoals aangegeven in het Bbl. Hiermee wordt ondanks de overschrijding van de standaardwaarde een aanvaardbaar binnenniveau gewaarborgd.

Een woning dient te beschikken over een geluidluwe zijde wanneer de geluidbelasting tussen de standaardwaarde en de grenswaarde ligt. Onder een geluidluwe zijde wordt verstaan een zijde waar ten aanzien van alle geluidbronnen de standaardwaarde niet mag worden overschreden. Doel van een geluidluwe zijde is dat aan die zijde van de woning in minimaal één verblijfsruimte een raam/deur open gezet kan worden zonder dat daarbij sprake is van een hinderlijke situatie in de woning.

4.5.2 Toets

Met dit planvoornemen wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning en wordt aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ook weer een woonfunctie toegekend. Hiermee wordt effectief een geluidgevoelige functie toegevoegd. Op grond van de gemeentelijke beleidsregel kan worden gesteld dat het besluitgebied is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Rijksweg A67. In deze situatie kan de noordgevel worden gezien als geluidsluwe gevel. Daarnaast mag de buitenruimte niet worden gesitueerd aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. In deze situatie zal de buitenruimte daarom aan een van de zijgevels worden gesitueerd.

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een geluidaandachtsgebied van een spoor of een industrieterrein.

Door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu bv is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. Hieruit blijkt dat op enkele gevels de standaardwaarde wordt overschreden. Bij een functiewijziging van een bestaand, niet geluidgevoelig gebouw naar een geluidgevoelig gebouw mag de grenswaarde met 5 dB worden verhoogd, conform artikel 5.78w van het Besluit kwaliteit

leefomgeving (Bkl). Hierdoor blijven de waarden binnen de grenswaarde van 65 dB. Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde stuiten op bezwaren van diversen aard.

Omdat het gezamenlijk geluid hoger is dan 50 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit dient te blijken uit de uiteindelijke bouwaanvraag, waarbij getoetst zal worden aan het akoestisch onderzoek. Tevens worden enkele voorwaarden verbonden aan deze vergunning, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De volledige rapportage (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V., rapportnummer ROM240038.001.001.003.R1/CPO, d.d. 13 november 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

4.5.3 Conclusie

Uit het rapport kan worden geconcludeerd dat de berekende situatie aanvaardbaar wordt geacht en er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Er is sprake van een geluidluwe gevel, en de buitenruimte is gelegen aan deze gevel. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregel. Hiermee is voor wat betreft het aspect geluid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Trillingen

4.6.1 Wettelijk kader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en 5.87a van het Bkl.

4.6.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in sloop of nieuwbouw van woningen, maar enkel in de verbouwing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij waarbij deze voormalige woning weer bewoonbaar wordt gemaakt. Er is hierbij geen sprake van continue trillingen of herhaald voorkomende trillingen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Bodem

4.7.1 Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.7.2 Toets

In het kader van de sanering van de intensieve veehouderij is in 2014 door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, in opdracht van de provincie Noord-Brabant. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden aan de zijde van Diesdonkerweg 7a en de daarachter gelegen stallen. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Diesdonkerweg 7 is daarbij niet onderzocht. Aan Diesdonkerweg 7a zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. In de grond en het grondwater zijn maximaal achtergrondwaarden dan wel streefwaarde-overschrijdingen voor enkele van de onderzochte stoffen aangetoond. Ook zijn er geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld en in de bodem. Op basis van het in 2014 uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de bodemkwaliteit. Een nader onderzoek werd niet noodzakelijk geacht.

De onderzoeksrapportage (rapportnummer 14090427, d.d. 20 oktober 2014) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

In 2025 is door Aelmans Milieu tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de beoogde herontwikkeling. Hieruit blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe noodzaak is om nader onderzoek uit te voeren. Naar aanleiding van de visuele en analytische bevindingen zijn er geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

De onderzoeksrapportage (Aelmans Milieu, rapportnummer AMA250025.005/WGE, d.d. 30 oktober 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

4.7.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat geen sprake is van bodemverontreiniging. Voor wat betreft bodem bestaat geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.8 Geur

4.8.1 Wettelijk kader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en voor het berijden van paarden en pony's in een dierenverblijf (paragraaf 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (paragraaf 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (paragraaf 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (paragraaf 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Bal. In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Bkl staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

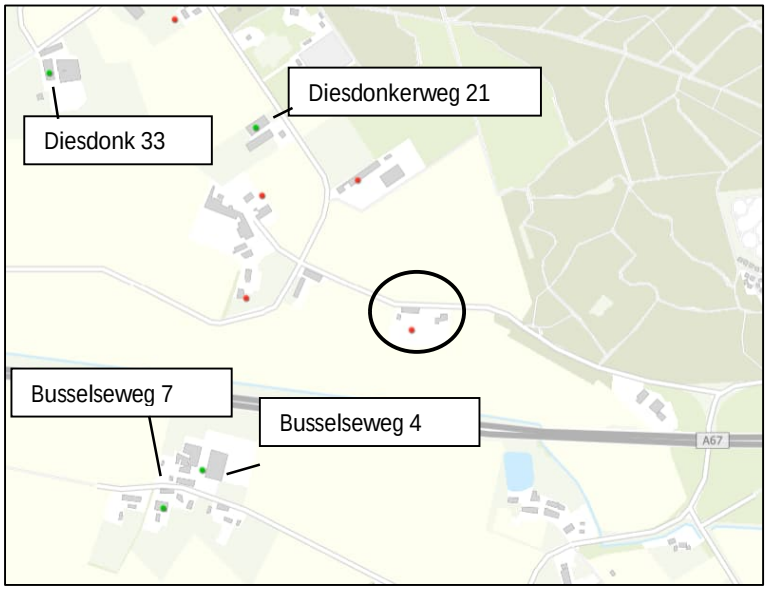
De gemeente Asten heeft de op 28 december 2023 de 'Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw gemeente Asten 2024' gepubliceerd, welke gelijktijdig met de Omgevingswet van kracht is geworden. In deze beleidsregel is aangegeven welke gebouwen de gemeente Asten als 'geurgevoelig' ziet. De gemeente Asten wil daarmee voornamelijk voorkomen dat enkele gebouwen, als recreatiewoningen en asielzoekerscentra, welke tot 1 januari 2024 werden gezien als 'geurgevoelig gebouw', na 1 januari 2024 niet meer als zodanig zouden worden gezien. Feitelijk blijft door vaststelling van deze beleidsregel de situatie gelijk aan de oude situatie.

De beide woningen binnen het besluitgebied worden gezien als 'geurgevoelig gebouw'. Sprake dient dan ook te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook mogen als gevolg van de beoogde herontwikkeling omliggende veehouderijen niet worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het besluitgebied is een aantal veehouderijen gevestigd. Omliggende veehouderijen zijn weergegeven op navolgende kaart. De rode stipjes betreffen voormalige veehouderijbedrijven. De vergunningen zijn reeds ingetrokken en worden verderop in deze paragraaf dan ook niet nader toegelicht. Het besluitgebied is hierop aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 20: Veehouderijbedrijvenkaart (Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant peildatum 10 oktober 2024)

- Busselseweg 4 betreft een paardenhouderij met in totaal 40 volwassen paarden op de vergunning. Hier worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Vanuit deze veehouderij is geen sprake van fijnstofemissie.
- Busselseweg 7 betreft eveneens een paardenhouderij met nog 17 volwassen paarden op de vergunning. Hier worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Vanuit deze veehouderij is ook geen sprake van fijnstofemissie.
- Diesdonk 33 betreft een melkrundveehouderij met in totaal 67 dieren op de vergunning. Hier worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Vanuit deze veehouderij is sprake van een fijnstofemissie van 28.538 g/jr.
- Diesdonkerweg 21 betrof tot voor kort een intensieve veehouderij met varkens. Inmiddels is ter plaatse een herontwikkeling in gang gezet, waarbij de intensieve veehouderij is gesaneerd. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld. De vergunning wordt dan ook naar verwachting op korte termijn ingetrokken. Feitelijk is nog een vergunning overeind voor het houden van varkens. Daarmee is op papier nog sprake van een geuremissie van 19.730 oue/m³ en een fijnstofemissie van 142.530 g/jr.

Voor de veehouderijen Busselseweg 4 en 7 en Diesdonk 33 gelden vaste aan te houden afstanden tot geurgevoelige functies. In het buitengebied dient ten minste 50 meter te worden aangehouden.

Met een afstand van minimaal 300 meter tot de dichtstbijzijnde veehouderij, wordt aan deze afstand ruim voldaan.

4.8.2.2 Woon- en leefklimaat

Toetsgrond

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

Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Gezien de geuremissie afkomstig van de omliggende veehouderijbedrijven en de ligging tot het besluitgebied, kan worden gesteld dat de veehouderij aan Diesdonkerweg 21 de dominante veehouderij betreft. Ondanks dat deze veehouderij momenteel in transitie zit en de vergunning mogelijk binnenkort komt te vervallen, moet hiermee nog wel rekening worden gehouden. Derhalve is voor deze veehouderij de voorgrondbelasting berekend op het besluitgebied De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de twee noordelijke hoekpunten van het besluitgebied. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft hiermee de meest dicht bij het besluitgebied gelegen hoekpunt van het bouwvlak. Hiermee is de worst-case-scenario berekend. Navolgend is de berekening weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Diesdonkerweg 21	177 924	381 850	6,0	0,5	4,00	19 730	6,0

Geur gevoelige locaties:

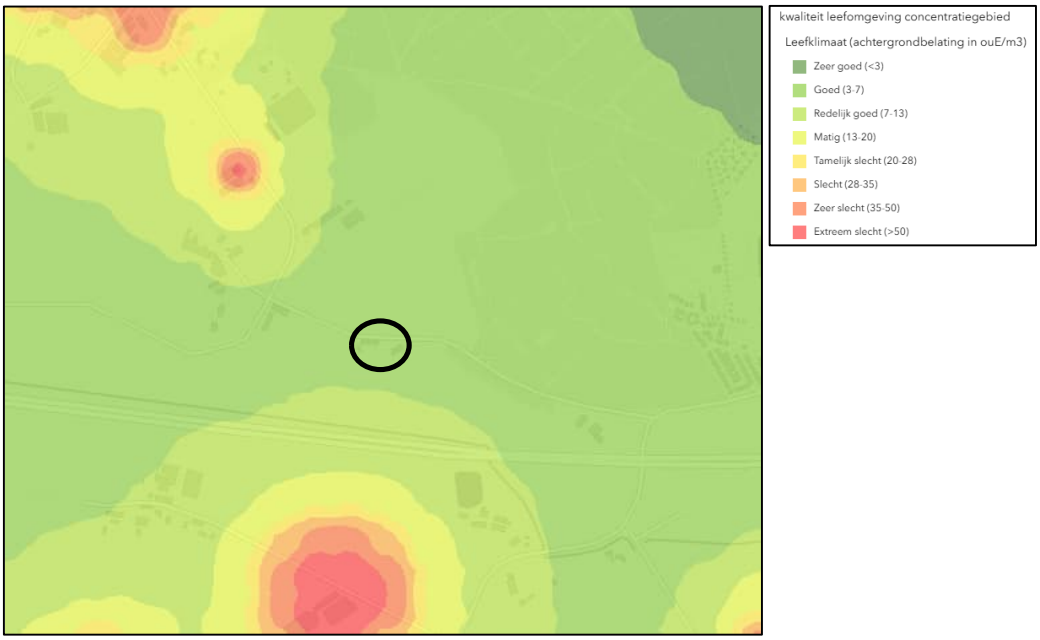
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	178 149	381 539	10,0	1,5
3	NO	178 259	381 537	10,0	1,2

Tabel 1: Voorgrondbelasting Diesdonkerweg 21 op het besluitgebied

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan Diesdonkerweg 21 op het besluitgebied bedraagt maximaal 1,5 oue/m³. Op grond van de voorgrondbelasting is hiermee sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum 10 oktober 2024) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarbij de ligging van het besluitgebied is aangeduid.



Figuur 21: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van het besluitgebied

Ter plaatse van het besluitgebied is sprake van een achtergrondbelasting van 7-13 oue/m³. Op grond hiervan kan worden gesteld dat sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting ten minste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting bedraagt maximaal 1,5 oue/m³. De achtergrondbelasting bedraagt 7-13 oue/m³. Ter plaatse is dan ook de achtergrondbelasting bepalend. Op grond daarvan kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

4.8.2.3 Belangen veehouderijen

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfswoning en daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning. Ook aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt weer een woonfunctie toegekend. Feitelijk wordt daarmee een extra geurgevoelig object toegevoegd. Omliggende veehouderijen zijn echter zodanig ver gelegen van het besluitgebied, met tevens enkele reguliere burgerwoningen in de directe nabijheid, dat kan worden gesteld dat omliggende veehouderijen als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd dan in de huidige situatie.

4.8.3 Conclusie

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

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

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

4.9 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

4.9.1 Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten. De archeologische waarden zijn doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Archeologie

Aan het westelijk en zuidelijk deel van het besluitgebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ toegekend. Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemverstoringen over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld.

Met de beoogde herontwikkeling worden geen bodemingrepen voorzien welke over een oppervlakte van meer dan 250 m² dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld. Onderzoek naar archeologische waarden is dan ook in het kader van de beoogde herontwikkeling niet noodzakelijk. Niettemin blijft de vigerende dubbelbestemming behouden, waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst beschermd blijven.

4.9.2.2 Cultuurhistorie

<u>Omgeving</u>

Het besluitgebied ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio ‘Peelrand’. Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw.

Het besluitgebied is tevens gelegen binnen het archeologisch landschap ‘Dekzandeiland Asten-Deurne’. Dit landschap bestaat uit de met oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandeilanden van Asten, Deurne, Vlierden en Milheeze. De eilanden worden van elkaar

gescheiden door de beken de Astensche Aa, Oude Aa en Kaweische loop. In het noorden wordt de grens gevormd door het beekdal van de Esperloop, in het zuiden door het beekdal van de Aa. De genoemde beekdalen ontspringen op de oostelijker gelegen Peelhorst.

Een deel van de Diesdonkerweg betreft ook een historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. Het gedeelte van de Diesdonkerweg waaraan het besluitgebied is gelegen, is niet meer als zodanig aangemerkt.

Met de beoogde herontwikkeling gaan geen cultuurhistorische waarden in de omgeving verloren. Specifieke aandacht is juist voor de waarden binnen het besluitgebied, waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorie in de omgeving.

Besluitgebied huidige situatie

Binnen het besluitgebied is sprake van een langgevelboerderij. De boerderij bezit duidelijk cultuurhistorische waarden, hoewel de boerderij in de huidige situatie nog niet als zodanig is aangemerkt. De historie van de boerderij is echter duidelijk afleesbaar.

Door Schamp Bouwkundig Advies, Adviseur Ruraal Erfgoed, is een bouwhistorische verkenning gedaan met bijbehorende waardestelling en tevens aanbevelingen. Conclusie uit dit rapport luidt als volgt:

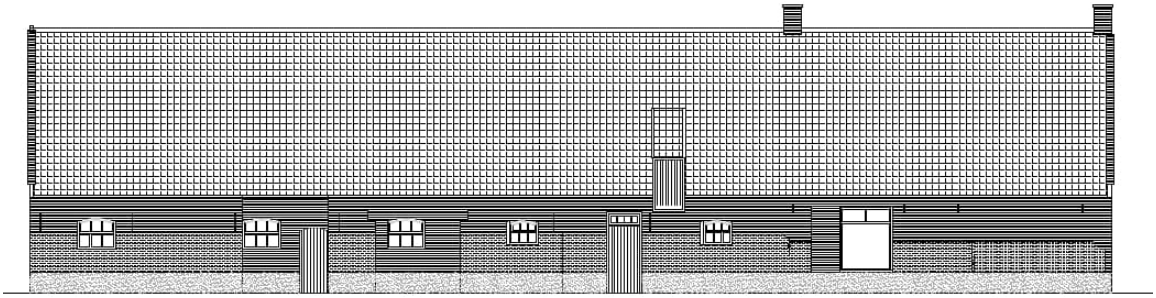
“De boerderij aan de Diesdonkerweg 7a in Ommel heeft een geschiedenis die teruggaat tot voor 1832. Het pand heeft in die tijd hele verschillende verschijningsvormen gehad. Door de tijd heen is het gebouw telkens aangepast aan gewijzigde leefomstandigheden en veranderende agrarische bedrijfsvoering. Veel van deze fasen zijn aan de buitenzijde nog afleesbaar. De gevels bestaan uit diverse soorten metselwerk en zijn hierdoor een representant van de ontwikkelingen die de landbouw in Zuidoost-Brabant de afgelopen eeuwen heeft doorgemaakt. Juist door deze gelaagdheid is het zeker de moeite waard om deze boerderij met zijn nog afleesbare verhaal te behouden voor de toekomst.”

Navolgend is een aantal foto’s opgenomen van zowel het interieur als het exterieur van de boerderij, afkomstig uit de bouwhistorische verkenning.

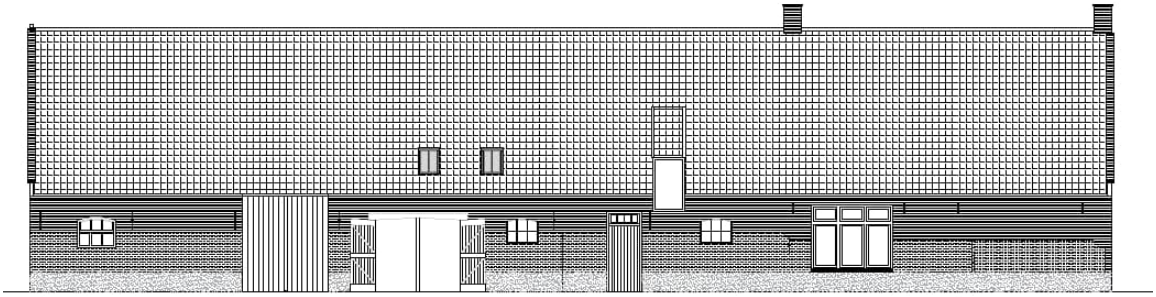


Figuur 22: Foto's interieur en exterieur (Bron: Bouwhistorische verkenning, d.d. 10 juni 2025)

Door Pedro Schamp is in het rapport tevens aangegeven welke elementen van het interieur en het exterieur van hoger cultuurhistorische waarden is en wat behouden dient te worden. Deze elementen blijven dan ook als gevolg van de beoogde herontwikkeling behouden, conform voorstel. Tevens is een aantal aanbevelingen gedaan voor de verbouwing van het pand. Onder anderen de oude deeldeuren worden weer terug gebracht, het oude metselwerk wordt opgeknapt evenals het monumentale voegwerk en ook de oude muurankers worden duurzaam behandeld. Navolgend is een aantal concept schetsen opgenomen van de boerderij na de beoogde verbouwing. Hier is tevens de huidige situatie opgenomen.

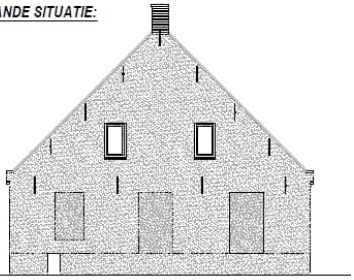


Langsgevel straatzijde
bestaand
Noord georienteerd



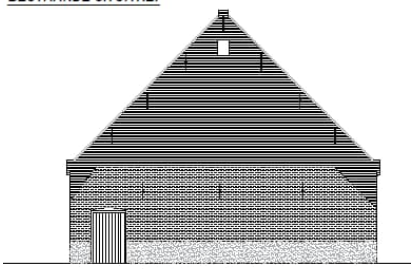
Langsgevel straatzijde
NIEUWE SITUATIE
Noord georienteerd

BESTAANDE SITUATIE:



Kopgevel
bestaand
West georienteerd

BESTAANDE SITUATIE:



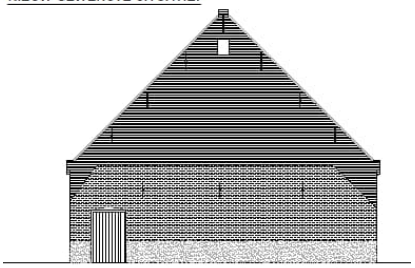
Eindgevel
bestaand
Oost georienteerd

NIEUW GEWENSTE SITUATIE:



Kopgevel
NIEUWE SITUATIE
West georienteerd

NIEUW GEWENSTE SITUATIE:



Eindgevel
NIEUWE SITUATIE
Oost georienteerd

Figuur 23: Eerste schetsen van de langgevelboerderij na verbouwing

Deze schetsen zijn tevens als bijlage bij deze motivering gevoegd. Hierbij zijn ook de waardevolle, te behouden, elementen aangegeven. In de bijlage is ook de kostenraming opgenomen. Voor de daadwerkelijk uitwerking wordt verwezen naar de uiteindelijke bouwaanvraag. Daarvoor zal altijd worden aangesloten bij de cultuurhistorische waardestelling met aanbevelingen en de voorwaarden die worden verbonden aan deze BOPA.

De boerderij zal weer bewoonbaar worden gemaakt met het daarbij behorende behoud en duurzame onderhoud van de cultuurhistorische waarden. Aan de langgevelboerderij wordt uiteindelijk ook de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ toegekend.

4.9.3 Conclusie

Dit plan tast geen cultuurhistorische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarden aan maar heeft juist enkel een positief effect op de cultuurhistorische waarden binnen het besluitgebied en daarmee tevens in de omgeving. De langgevelboerderij Diesdonkerweg 7a zal uiteindelijk ook als zodanig worden aangeduid in het omgevingsplan. Een voorstel voor de plankaart, met opname van deze aanduiding, is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.10.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
   a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
   b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
   a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
   b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10.2 Toets

De beoogde herontwikkeling ziet op de wijziging van agrarische bedrijfsfunctie naar twee woonfuncties. Effectief wordt hier slechts één wooneenheid toegevoegd. Hiermee wordt niet voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

4.10.3 Conclusie

De toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor de beoogde ontwikkeling niet aan de orde.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (onder andere Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Er dient getoetst te worden aan de richtlijnen ten aanzien van verkeer en parkeren in de nota parkeernormen en waar nodig de normen vanuit het CROW. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. De gemeente Asten heeft in haar visie aangegeven dat het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan van kracht blijft. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. De parkeernormen van de gemeente zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Asten 2026.

4.11.2 Toets

4.11.2.1 Verkeer

Het besluitgebied is in de huidige situatie op twee plekken ontsloten op de Diesdonkerweg. Deze beide inritten leiden nu tot de woning Diesdonkerweg 7. De meest westelijke inrit kan na herontwikkeling worden gebruikt als ontsluiting van de woning Diesdonkerweg 7a. De oostelijke inrit blijft behouden voor Diesdonkerweg 7.

De toevoeging van slechts één extra wooneenheid binnen het besluitgebied met daar bij behorende extra vervoersbewegingen van personenauto's zal niet leiden tot negatieve gevolgen over de doorgaande weg.

4.11.2.2 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Conform de gemeentelijke Nota parkeernormen gemeente Asten 2026 geldt in het buitengebied een norm van 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Derhalve dient per wooneenheid te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen, exclusief eventuele garage. Het besluitgebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

4.11.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Dit plan past binnen de regels voor verkeer en parkeren.

4.12 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

4.12.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.162 van het Bkl wordt bij nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Voorliggend initiatief zal bij de nadere concrete uitwerking hiermee rekening houden. Te denken valt aan vorm en inrichting van voetpaden, trottoirs, oversteekplaatsen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair (paaltjes, vuilnisbakken, etc.), halteplaatsen voor openbaar vervoer en de overbrugging van hoogteverschillen. Daarnaast zal goed moeten worden gekeken naar het plaatsen van reclames, uitstallingen en winkelwagentjes, allemaal potentiële ‘sta-in-de-wegs’ die niet alleen onpraktisch zijn, maar ook tot ongelukken kunnen leiden.

4.12.2 Toets

De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de openbare buitenruimte. Het besluitgebied is reeds toegankelijk en behoeft geen wijzigingen.

4.12.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid en gezondheid

4.13.1 Wettelijk kader

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. Wel bevat de bruidsschat een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (art. 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

4.13.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.13.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

Uit de VGO-onderzoeken volgt dat in de nabijheid van een geitenhouderij (afstand variërend van 1,5 tot 2 kilometer) sprake is van een verhoogd risico op longontsteking, dat groter wordt naarmate de afstand tot de geitenhouderij kleiner wordt. Waarom iemand longontsteking krijgt is van veel factoren afhankelijk en er is nog te weinig bekend over de rol van geitenhouderijen om uitspraken te kunnen doen over wat de nabijheid van geitenhouderij bij woningen precies betekent. Er zijn voor longontsteking een aantal medische oorzaken en risicofactoren bekend die los staan van de nabijheid van geitenhouderijen.

Het onderzoek VGO III geeft risicofactoren voor de afstand in stappen van 500 meter. Zichtbaar is dat er buiten de afstand van 500 meter een sterke daling van het risico optreedt die afvlakt op grotere afstand van een geitenhouderij. Dit is ook weergeven in navolgende tabel. Dit betekent dat na 500 meter van een geitenhouderij al aanzienlijk minder extra risico bestaat dan daarbinnen. Het is niet dat er na 2 kilometer geen risico meer bestaat, maar dit is de grootste onderzochte afstand. Windrichting is geen factor in het risico.

Afstand tot geitenhouderij	*Gemiddelde regressie odds ratio*
500 m	1.50
1000 m	1.23
1500 m	1.13
2000 m	1.10

Tabel 2: Gemiddelde regressie van de odds ratio in relatie tot afstand tot een geitenhouderij (bron: VGO III)

Voorgaande tabel gaat over het gemiddeld risico op een longontsteking ten opzichte van een bepaalde afstand tot een omliggende geitenhouderij. Een gemiddelde regressie odds ratio van 1.50 betekent 50% meer risico op longontsteking, 1.0 betekent geen extra risico op een longontsteking.

4.13.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.13.1.4 Hoogspanningsverbindingen

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving. Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspannings-verbindingen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

4.13.1.5 Positieve gezondheid

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduid waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

4.13.2 Toets

4.13.2.1 Endotoxinen

In de direct omgeving van het besluitgebied zijn geen veehouderijen gevestigd met een noemenswaardige fijnstofemissie. Enkel aan Diesdonkerweg 21 is nog een vergunning geldend met een fijnstofemissie van 142.530 kg/jr, hoewel deze veehouderij dus inmiddels is gestaakt en herbestemd naar maatschappelijke functie. Op basis van de door de Omgevingsdienst uitgegeven rekentool, zou voor een dergelijke fijnstofemissie bij een varkenshouderij eigenlijk een endotoxinecontour gelden van 66 meter. Met een werkelijke afstand van ruim 370 meter wordt aan deze afstand ook ruim voldaan. Het besluitgebied is dan ook niet gelegen binnen de (voormalige) endotoxinecontour.

4.13.2.2 Geitenhouderijen

Binnen een straal van 2 kilometer vanuit het besluitgebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

4.13.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Rondom het besluitgebied is geen sprake van gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Aan de overzijde van de straat vindt sporadisch wel teelt plaats van gewassen waarbij dit aan de orde kan zijn. Echter, gezien de sloot aan de overzijde van de straat, wordt het voorste gedeelte van deze betreffende gronden niet gebruikt, juist om gewasbeschermingsmiddelen dicht bij de sloot te voorkomen. Als gevolg hiervan zal eventueel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen altijd plaatsvinden op voldoende afstand tot de nieuwe gevoelige functie. Niet alleen de sloot, maar ook de voorgevel van de woning zelf vormt een bescherming tussen drift en personen. Op de gronden rondom de woningen wordt ook geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Op de eigen gronden, achter de beoogde woonfuncties, kan een beperking worden opgenomen voor een zogenoemde ‘spuitvrije zone’ op de agrarische gronden. Gewasbeschermingsmiddelen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13.2.4 Hoogspanningsverbindingen

Op een afstand van ruim 1 kilometer ten westen van het besluitgebied is een hoogspanningslijn aanwezig. Op zodanig grote afstand kan worden gesteld dat interactie niet kan plaatshebben.

4.13.2.5 Positieve gezondheid

Met de beoogde herontwikkeling wordt niet per definitie bijgedragen aan de positieve gezondheid, hoewel wel op zeer kleinschalig niveau wordt bijgedragen aan de grote woningbouwopgave die er ligt, met gebruikmaking van bestaande bebouwing op een bestaand bouwperceel. De beoogde ontwikkeling gaat niet ten koste van groenelementen, maar er wordt juist extra aangeplant. De beoogde ontwikkeling wordt duurzaam en klimaatbestendig gerealiseerd.

4.13.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande vormt het aspect duurzaamheid en gezondheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 Natuur

4.14.1 Wettelijk kader

4.14.1.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.14.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een ‘Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definities van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan.

Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

4.14.1.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

4.14.2 Toets

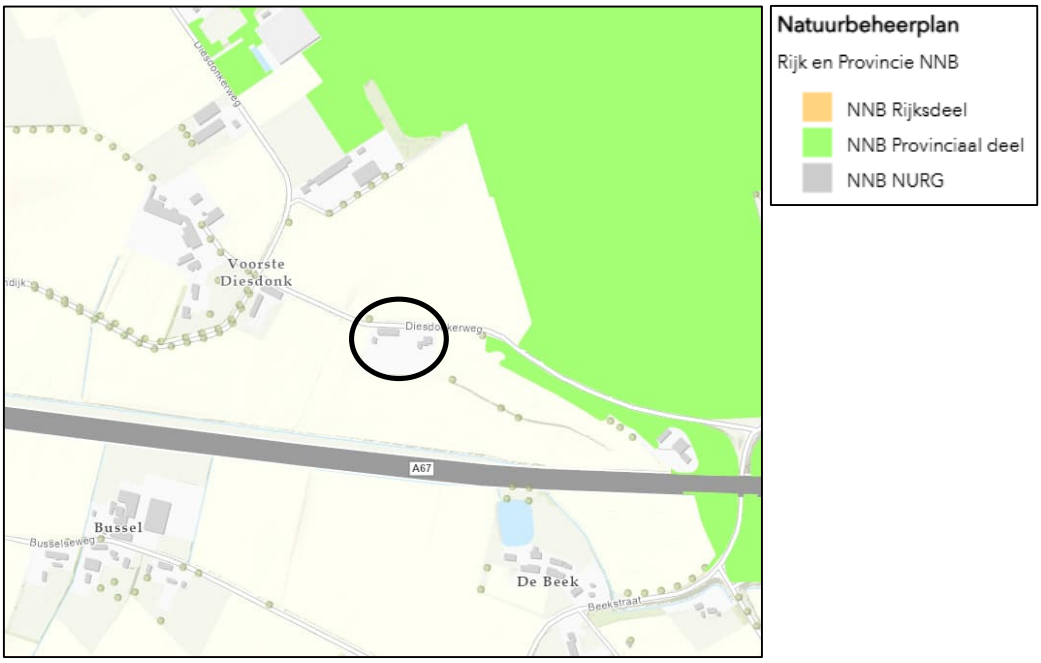
4.14.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De meest dicht bij het besluitgebied gelegen Natura 2000-gebied betreft de 'Strabrechtse Heide & Beuven', gelegen op een afstand van circa 4,5 kilometer ten zuidwesten van het besluitgebied. Het besluitgebied en omliggende gebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied. Van een directe aantasting en afname van areaal aan beschermd natuurgebied is daarom geen sprake. Alle Natura 2000 gebieden liggen op voldoende ruime afstand om geen negatieve invloeden verwacht worden van factoren met een externe werking die met een korte reikwijdte op afstand werken, als bodemtrillingen, geluids- en lichtbelasting.

Natuurnetwerk Nederland

Wel zijn enkele bossen en bossages in de omgeving aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (NNB). Navolgend is een uitsnede weergegeven van het Natuurbeheerplan, waarop het besluitgebied is aangegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 24: Uitsnede Natuurbeheerplan met besluitgebied aangegeven in de zwarte cirkel

Het besluitgebied en het omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van de NNB-gebied. Van een directe aantasting en afname van areaal aan NNN-gebied is daarom geen sprake. Negatieve effecten op NNB-gebied en ecologische verbindingszones kunnen op basis van aard, ligging en reikwijdte van de projectontwikkeling uitgesloten worden. Aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken is niet aan de orde en daarmee geen noodzaak tot vervolgonderzoek.

<u>Stikstof</u>

Met de beoogde herontwikkeling vindt geen sloop of nieuwbouw plaats van bebouwing. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan Diesdonkerweg 7a zal worden verbouwd, waarmee deze weer bewoonbaar wordt gemaakt. Dit zal voornamelijk handmatig gebeuren, zonder een noemenswaardige uitstoot aan stikstof. Mogelijk komt sporadisch een werkbusje of een vrachtwagen met materiaal. Dit is echter zo minimaal en verspreid over een lange doorlooptijd, dat een stikstofberekening voor de uitvoerfase niet reëel is. Voor de gebruiksfase zal ook enkel sprake zijn van een toename aan vervoersbewegingen van personenvervoer als gevolg van de extra wooneenheid ter plaatse. Voor deze gebruiksfase is een stikstofberekening gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met 8 vervoersbewegingen per etmaal per woning, berekend voor de beide woningen in de beoogde situatie. Rekening is daarbij tevens gehouden met een koude start voor de helft van deze vervoersbewegingen vanuit het besluitgebied. Uit de uitgevoerde stikstofberekening blijkt dat de woningen niet bijdragen aan een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr. De uitvoer van deze AERIUS-berekening is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

<u>Houtopstanden</u>

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen houtopstanden verloren. Dit aspect vormt geen belemmering.

4.14.2.2 Soortenbescherming

De beoogde herontwikkeling heeft geen sloop van bebouwing tot gevolg. Met de beoogde herontwikkeling wordt het besluitgebied verder landschappelijk ingepast, wat enkel een toegevoegde waarde biedt voor de flora en fauna. De langgevelboerderij zal wel worden verbouwd, waarbij in elk geval werkzaamheden zullen plaatsvinden aan het dak. Om na te gaan of de beoogde herontwikkeling negatieve effecten kan hebben op flora- en faunasoorten, is door Aelmans Milieu ter plaatse van het besluitgebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voor wat betreft de langgevelboerderij aan Diesdonkerweg 7a geen negatieve invloed zal hebben op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet. Ter plaatse van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Diesdonkerweg 7 kan niet op voorhand worden uitgesloten dat een eventuele verbouwing negatieve effecten heeft op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet. Dit plan ziet niet toe op verbouwing of sloop ter plaatse. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling waarop dit plan ziet, geen negatieve effecten heeft op flora- en faunasoorten.

Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden evenwel continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

De volledige rapportage (Aelmans Milieu, rapportnummer AMA250025.001.003.R1/YST, d.d. 10 februari 2026) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

4.14.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

4.15 Bedrijvigheid

4.15.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. De in de handreiking beschreven systematiek werkt niet meer zoals in de oude systematiek met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een Lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruiksruimte per activiteit begrenzen, zónder een Lijst van activiteiten. Uitgangspunt is functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten meer of minder milieugebruiksruimte. Hiermee wordt duidelijk welke milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten in een gebied op grond van het omgevingsplan rechtstreeks worden toegelaten.

De handreiking is gericht op de volgende soorten gebieden: bedrijventerreinen, andere werkterreinen (niet zijnde bedrijventerreinen), woongebieden en buitengebied. Deze soorten gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs samen te vallen met eventueel te onderscheiden gebiedstypen in het omgevingsplan.

Artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 8.1.5 Invoeringsbesluit Omgevingswet bepalen dat waarden voor geluid of geur, die gelden op grond van een omgevingsvergunning milieu of maatwerkvoorschrift, van kracht blijven. In voorkomende situaties kunnen deze ook gelden als omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift in afwijking van de nieuwe omgevingsplanregels. Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe waarden, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Het gaat om de milieuruimte die het bedrijf daadwerkelijk voor een goede bedrijfsvoering nodig heeft, na toepassing van BBT (best beschikbare technieken). Uiteraard moet hierbij worden voldaan aan de regels van het omgevingsplan op grond van de instructieregels van het Bkl.

Voor geluid en geur worden drie mogelijkheden beschreven om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of zelfs geschikt is voor functiemenging:

- Een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
- Een indicatie aan de hand van de getransponeerde tabel van Bedrijven en milieuzonering (VNG 2009);
- Door het uitvoeren van gericht onderzoek.

4.15.2 Toets

Het meest dicht bij het besluitgebied gelegen bedrijf, niet zijnde agrarisch, is gelegen op een afstand van circa 340 meter ten oosten van het besluitgebied. Dit betreft een loonwerkbedrijf (agrarisch verwant). Hiervoor geldt op grond van de oude VNG-brochure een richtafstand van 50 meter tot een gevoelige functie. Dit bedrijf is gelegen op ruim voldoende afstand, waarmee geen bedrijfshinder wordt ondervonden.

4.15.3 Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar is voor de beoogde herontwikkeling.

4.16 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.16.1.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de MER is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de m.e.r. Op deze manier vormt de m.e.r. een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

a) de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn; en
b) als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
    1) de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
    2) het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.16.1.2 Toets

De ontwikkeling is niet aan te merken als project waarvoor een besluit van een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt). Dit plan is wegens aard en omvang van het plan geen stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de m.e.r.-beoordeling. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet aan de orde.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Is sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het afwijken van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken. De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente over het kostenverhaal van dit plan.

5.2.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden.

Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving;

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het omgevingsplan,
- een omgevingsvergunning,

- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen. Niet aannemelijk is dat omliggende objecten of gronden nadeel ondervinden van dit planvoornemen. Er zal geen sprake zijn van schade die boven het NMR uitsteekt.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Participatie en omgevingsdialoog

Participatie bij planvormingsprocessen plaats laten vinden is een belangrijke ambitie die aan de procedureregels over participatie in de Omgevingswet ten grondslag ligt. De gemeente Asten acht participatie van groot belang voor een zorgvuldige voorbereiding van besluiten.

In september 2023 is door de gemeente Asten het 'Beleidskader participatie' opgesteld. Dit beleidskader is bedoeld om eenduidig vast te leggen wat er van wie verwacht mag worden bij het organiseren van participatie.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleine, middelgrote of grote initiatieven:

- Kleine initiatieven: initiatieven met een geringe (ruimtelijke en/of maatschappelijke) impact. Voorbeelden: Het realiseren van een tuinhuis, het plaatsen van een schutting of dakkapel, het oprichten van een carport of overkapping, de aanleg/verbreding van een oprit of de komst van een aan huis gebonden bedrijf.
- Middelgrote initiatieven: initiatieven met een gemiddelde (ruimtelijke en/of maatschappelijke) impact. Voorbeelden: Het bouwen van een woning of klein/middelgroot bedrijf, het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een andere functie (bijvoorbeeld naar wonen) of een functiewijziging op uw perceel.
- Grote initiatieven: initiatieven met een grote (ruimtelijke en/of maatschappelijke) impact. Voorbeelden: De bouw van meerdere woningen of appartementen, de bouw van groot bedrijf, een herbestemming van een perceel of gebouw, het realiseren van mogelijk overlast gevende functies zoals horeca of recreatieve ont- wikkelingen, plannen voor een bedrijf met mogelijke milieuhinder of plannen met mogelijke verkeer aantrekkende ontwikkelingen.

Door initiatiefnemer is in 2025 een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van het besluitgebied, en tevens voortgezet begin 2026. Een verslag van deze dialoog is bekend bij de gemeente Asten. De gevoerde dialoog heeft niet geleid tot aanpassingen in het planvoornemen. Omwonenden hebben geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.

Bijlage 1 Bouwhistorische verkenning en waardestelling en aanbevelingen

Bijlage 2 Schetsplan en kostenraming cultuurhistorie

CRIJNS RENTMEESTERS

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing

CRIJNS RENTMEESTERS

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

CRIJNS RENTMEESTERS

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek 2014

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek 2025

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 Uitvoer AERIUS-berekening

CRIJNS RENTMEESTERS

Bijlage 9 Concept plankaart

CRIJNS RENTMEESTERS