Motivering BOPA

Buizerdweg 1A, Heusden

Ontwikkeling ‘Willemsveen’

Geling Advies

Colofon

Rapport: Motivering BOPA Buizerdweg 1a, ontwikkeling ‘Willemsveen’
Rapportnummer: 5579OM104
Status: Definitief
Datum: Juli 2026

Opdrachtnemer

Geling Advies
Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips
www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies
Drs. S. de Crom
Senior-Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 500
sdecrom@gelingadvies.nl

© JULI 2026 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.
AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUD

1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel 6
1.3 Projectlocatie 6
1.4 Toetsing aan het omgevingsplan 7
1.5 Leeswijzer 8

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE 9
2.1 Huidige Situatie projectlocatie 9
2.2 Toekomstige situatie 12

3 BELEIDSKADER 21
3.1 Rijksbeleid 21
3.1.1 Omgevingswet 21
3.1.2 Omgevingsbesluit 22
3.1.3 Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving 22
3.1.4 Instructieregels (AMvB's) 23
3.1.4.1 'Besluit kwaliteit leefomgeving' 23
3.1.4.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking' 23
3.1.4.3 'Besluit activiteiten leefomgeving' 25
3.1.4.4 'Besluit bouwwerken leefomgeving' 25
3.1.5 Conclusie 26
3.2 Provinciaal beleid 26
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 26
3.2.2 TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant 27
3.2.3. Kwaliteitsverbetering van het landschap 32
3.3 Gemeentelijk beleid 32
3.3.1 Toekomstagenda Asten2030 32
3.3.2 Omgevingsvisie Asten 34
3.3.3 Beleid huisvesting Arbeidsmigranten – Toekomstbeeld 2025 36

4 ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING 38
4.1 Milieu 38
4.1.1 Bedrijven- en milieuzonering 38
4.1.2 Bodem 40
4.1.3 Lucht 41
4.1.4 Geur 45
4.1.5 Gezondheid 48
4.1.6 Spuitzone 51
4.1.7 Geluid 52
4.1.8 Trillingen 56
4.1.9 Externe veiligheid 57
4.1.10 Kabels en leidingen 59
4.1.11 Slagschaduw 59
4.2 Water 60
4.3 Natuur 66
4.3.1 Gebiedsbescherming 66
4.3.2 Soortenbescherming 68
4.4 Cultuurhistorie 69
4.5 Archeologie 70
4.6 Verkeer en parkeren 71
4.7 Toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r. beoordeling 73

5 BEPERKINGENGEBIEDEN 74
5.1 Beperkingengebieden 74

6 UITVOERBAARHEID 75
6.1 Economische uitvoerbaarheid 75
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid 75
6.1.2 Kostenverhaal 75
6.1.3 Nadeelcompensatie 75
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 75
6.2.1 Participatie & omgevingsdialoog 75
6.2.2 Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners 76
6.2.3 Vaststellingsprocedure 76

7 CONCLUSIE 77

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Onderhavige motivering heeft betrekking op de voorgenomen (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden (hierna te noemen 'projectlocatie').

Initiatiefnemer betreft een hoogwaardig glastuinbouwbedrijf gericht op het telen en verpakken van snackkomkommers. Het bedrijf beschikt over 15,7 hectare aan kassen, verdeeld over vier locaties, te weten de hoofdlocatie aan de Meerkoetweg 14 te Asten en de drie teeltlocaties aan de Meijelseweg 19a te Heusden, de Marisbaan 15 te Grashoek en de Marisbaan 19 te Grashoek. In totaal zijn op deze drie locaties circa 300 werknemers betrokken.

Werknemers vormen een essentieel onderdeel van het bedrijfsproces van initiatiefnemer. Door aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt wordt er steeds meer internationale arbeidsmigranten in dienst genomen. Tegelijkertijd is er sprake van een aanzienlijk tekort aan locaties met kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden. Deze doelgroep kan bovendien moeilijk concurreren op de huidige woningmarkt.

Aangezien initiatiefnemer het als haar verantwoordelijk beschouwt om, naast het bieden van goede werkomstandigheden, ook passende huisvesting te realiseren voor de eigen werknemers, is initiatiefnemer voornemens de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden te benutten voor de realisatie van deze huisvesting. Concreet betreft het de ontwikkeling van 48 eenheden, bestemd voor de huisvesting van in totaal 192 arbeidsmigranten.

Deze locatie biedt voldoende ruimte om de door initiatiefnemer gewenste huisvesting te kunnen realiseren. De centrale ligging van de projectlocatie in het buitengebied, tussen de teeltlocaties van de initiatiefnemer in Asten, Heusden en Grashoek, maakt deze locatie uitermate geschikt voor de realisatie van huisvesting voor deze specifieke doelgroep. De huisvestingslocatie zal geëxploiteerd worden onder de naam 't Veenerpark'. De gehele ontwikkeling krijgt de naam 'Willemsveen', genoemd naar het geplande ontginningsdorp.

Aangezien de betreffende locatie voorziet in een horecafunctie, maar dit pand al enige tijd aan het verloederen is, ziet initiatiefnemer dit als een kans om de horecagelegenheid op de locatie te renoveren en weer in gebruik te nemen als streekcafé onder de naam 'Streekcafé Willemsveen'. De openingstijden gaan mee met het daglicht, met een uiterlijke sluitingstijd van 22.00 uur. Het gebruik van de locatie als discotheek wordt beëindigd. Daarnaast zullen de 15 kampeerplaatsen niet meer in gebruik worden genomen. Tevens is initiatiefnemer voornemens een verkooppunt te realiseren voor de verkoop van streekproducten.

Er is voorafgaand aan de aanvraag een verzoek ingediend bij de gemeente Asten. In de brief als reactie op het verzoek, heeft de gemeente gesteld onder voorwaarden medewerking te verlenen aan onderhavig project. Om dit project mogelijk te maken, wordt een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) procedure doorlopen. Voorliggende motivering maakt hier onderdeel van uit. In deze motivering wordt aangetoond dat het project goed past in de omgeving en voldoet aan alle geldende

wet- en regelgeving. Tevens wordt aangetoond dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

1.2 DOEL

Onderhavige ruimtelijke motivering ligt ten grondslag aan de verleende vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze BOPA behelst de motivering voor de aanvraag voor het (her)ontwikkelen van de locatie aan de Buizerdweg 1A te Heusden ten behoeve van een streekcafé, de verkoop van streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

1.3 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie, zoals weergegeven in navolgende figuur, omvat de percelen aan de Buizerdweg 1A te Heusden, kadastraal bekend gemeente Asten, Sectie R, nummers 497 en 498. De omvang van de totale projectlocatie bedraagt 20.990 m^2. Onderhavig projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Asten, ten zuidoosten van de kern van Heusden. In de directe omgeving is sprake van een menging van functies, waarbij (agrarische) bedrijven veelal worden afgewisseld door agrarische gronden (weilanden/bomenteelt/akkerbouw), natuur (bos) en enkele woonfuncties.

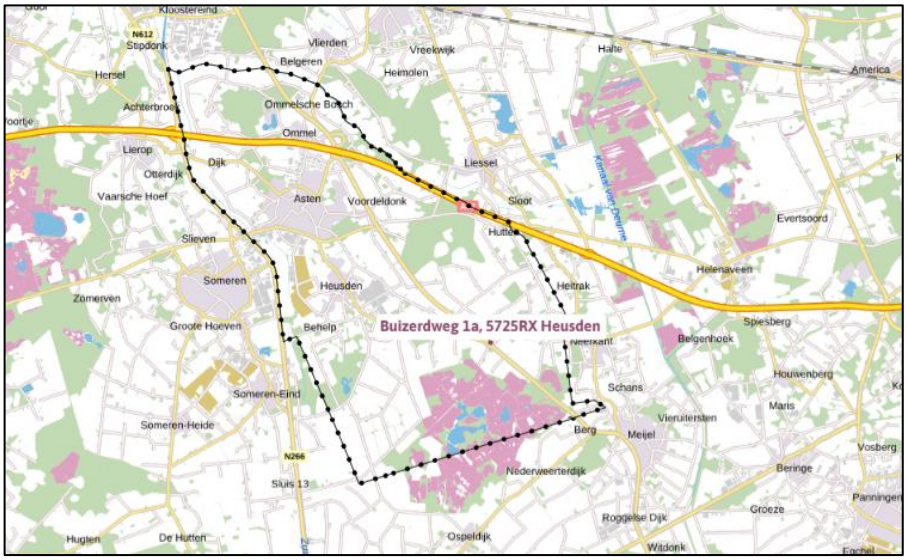
Figuur 1

Luchtfoto projectlocatie, rood omlijnd (Bron: Pdok)



Figuur 1

Kaart ligging projectlocatie in de gemeente Asten. (Bron: Omgevingsloket)

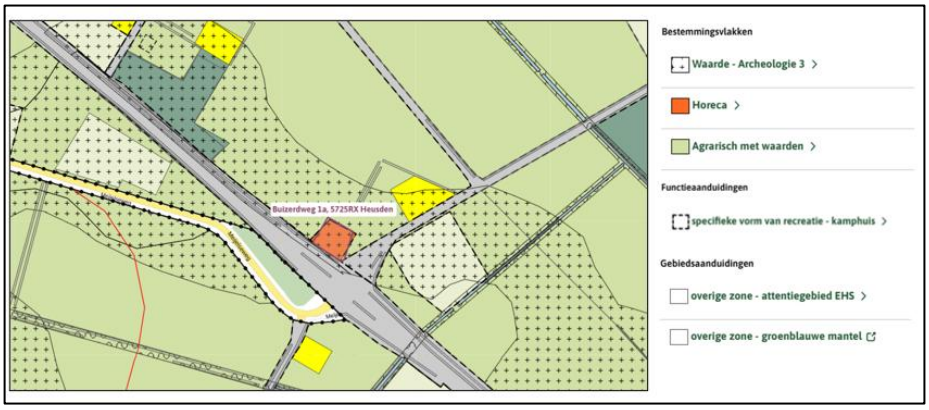


1.4 TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN

Voor onderhavige projectlocatie vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2016”, vastgesteld d.d. 7 augustus 2019, als tijdelijk onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Asten. Op de verbeelding behorende bij dit omgevingsplan, heeft de projectlocatie de enkelbestemmingen ‘Horeca’ en ‘Agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Voorts heeft de projectlocatie de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – kamphuis’. Ten slotte is de projectlocatie gelegen binnen de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – attentiegebied EHS’ en ‘overige zone – groenblauwe mantel’. Zie onderstaande afbeelding ter illustratie van onderhavig bestemmingsplan.

Figuur 1

Uittreksel onderhavig bestemmingsplan als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan gemeente Asten (Bron: Omgevingsloket)



Strijdigheid activiteit Omgevingsplan

Op grond van artikel 7.1 van het vigerende bestemmingsplan, zijn de gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ mede bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
f. extensief recreatief medegebruik;

g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' tevens voor een veldschuur;

met de daarbij behorende:

h. doeleinden van openbaar nut;
i. groenvoorzieningen;
j. verhardingen;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

m. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden te (her)ontwikkelen ten behoeve van de realisatie van 48 huisvestingseenheden, bedoeld voor de huisvesting van 192 arbeidsmigranten. Tevens beoogd initiatiefnemer de horecafunctie op de locatie te herstellen, ten behoeve van de exploitatie van een streekcafé en verkooppunt van streekproducten.

Ten aanzien van de horecafunctie geldt dat deze uitsluitend wordt voortgezet als streekcafé met de naam ‘Willemsveen’ met verkooppunt van streekproducten. Bovendien komen de 15 kampeerplaatsen te vervallen.

Het vigerende bestemmingsplan omvat geen planregels die de realisatie van huisvesting op gronden met de functie ‘Agrarisch met waarden’ toe staat. Artikel 7.2.1 ‘toegestane bebouwing’ van het vigerende bestemmingsplan stelt immers dat enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de functie ‘agrarisch met waarden’ zijn toegestaan. De realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten is hiermee in strijd met de geldende planregels.

Om onderhavig initiatief mogelijk te maken, is een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Een onderliggende motivering hiervoor is opgesteld. Het streekcafé en het verkooppunt van streekproducten zullen verder conform de vigerende horecafunctie worden uitgevoerd.

1.5 LEESWIJZER

Onderhavige motivering kent een opbouwend vervolg. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beoogde initiatief getoetst aan het Rijks-, provinciale en het gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het beoogde initiatief dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het project zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of beperkingengebieden binnen het projectgebied van toepassing zijn. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een algehele conclusie getrokken, waarin gemotiveerd wordt of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en of de ontwikkeling aanvaardbaar is.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE

De locatie aan de Buizerdweg 1a, kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie R, nummer 497 en 498, is thans voorzien van een horecafunctie, de daarbij behorende bouwwerken en 15 parkeerplaatsen. Het vooraan gelegen gebouw, gezien vanaf de weg, werd in het verleden gebruikt voor de horecagelegenheid. Tevens was in dit gebouw een bedrijfswoning gesitueerd. Aan de voorzijde van dit bouwwerk is een terras gelegen. Aan de oostzijde van dit terras was het toegestaan kampeermiddelen te plaatsen.

Achter het voorste gebouw is een tweede pand gesitueerd, dat voorheen in gebruik was als zaal en discotheek. Aangrenzend aan dit gebouw bevindt zich een aparte berging. Voorts was op het terrein naast de genoemde bebouwing de mogelijkheid voorzien van een camping.

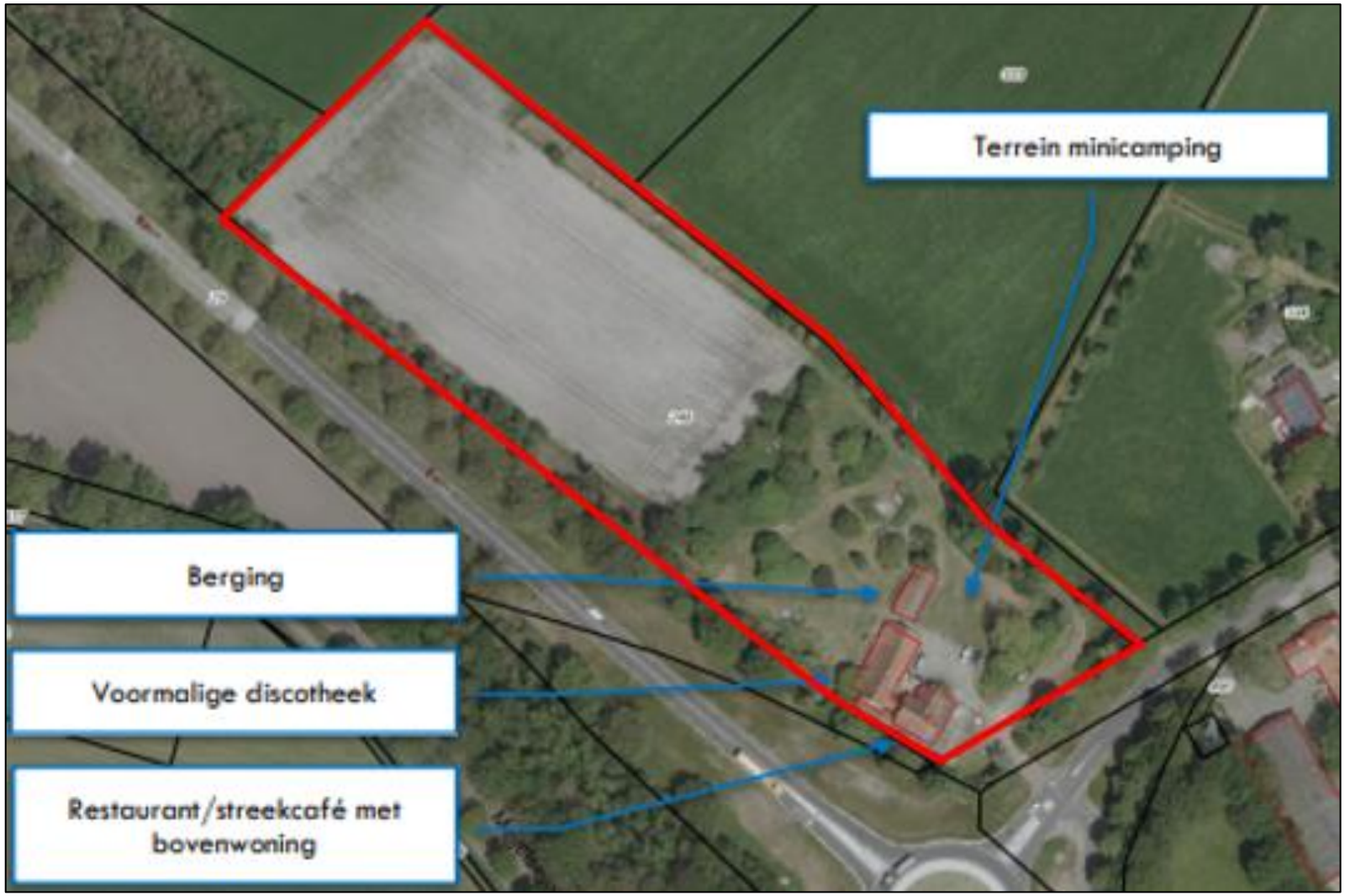
De locatie wordt ontsloten door een centrale inrit aan de Buizerdweg. Direct aan de inrit bevindt zich de parkeergelegenheid voor voertuigen en fietsen en ook de toegang naar het achter terrein. Het achterliggende terrein is in gebruik voor teelt van voornamelijk maïs.

De horecavoorziening en het kampeerterrein zijn sinds geruime tijd niet meer in gebruik, hetgeen heeft geleid tot een verloedering van de betreffende locatie. Daarnaast is sprake van achterstallig onderhoud aan het pand.

De omgeving van de projectlocatie wordt gekarakteriseerd door agrarische bedrijven en agrarische gronden, waardoor het gebied als agrarisch gebied kan worden omschreven. De dichtstbijzijnde agrarische functie is gelegen op een afstand van circa 60 meter. De dichtstbijzijnde woonfunctie is gelegen op een afstand van circa 84 meter. Onderstaand is de projectlocatie weergegeven.

Figuur 1

Huidige situatie projectgebied. (Bron: Geling Advies)



Figuur 1

Aanzichten projectlocatie (Bron: Google Maps).







2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Initiatiefnemer is voornemens de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden te (her)ontwikkelen met als doel de horecafunctie op het perceel te herstellen ten behoeve van een streekcafé en verkooppunt voor streekproducten, alsmede het achterliggende terrein in te richten voor de huisvesting van arbeidsmigranten middels de daarvoor bestemde huisvesting. Dit onder de naam 'Willemsveen' waarmee aangesloten wordt bij de historie van het gebied. De locatie is onderdeel van het gepland ontginningsdorp met deze naam dat door het stoppen van de ontginning nooit is gerealiseerd. De kampeerplaatsen zullen in de toekomstige situatie niet meer in gebruik worden genomen.

Streekcafé Willemsveen en verkooppunt streekproducten

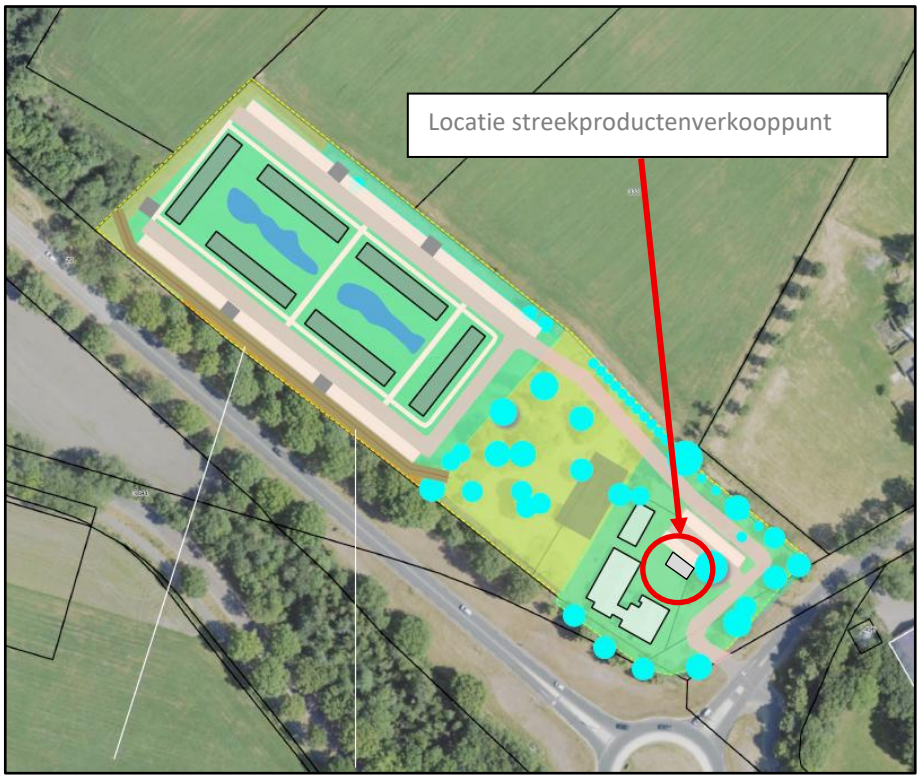
Op onderstaande afbeelding is de beoogde indeling van de locatie weergegeven. De voorzijde van het perceel blijft in gebruik als horecafunctie. De aanwezige panden blijven grotendeels behouden en worden gerenoveerd ten behoeve van de exploitatie van een streekcafé. De noordzijde van het bouwwerk zal gedeeltelijk worden uitgebreid. Het pand dat voorheen in gebruik genomen werd als zaal en discotheek, wordt opnieuw ingericht als zaal en krijgt een dubbelfunctie. Enerzijds kan de zaal benut worden voor derden, anderzijds als recreatie en verblijfsruimte voor gehuisveste werknemers. Ook wordt deze ruimte benut voor informatiebijeenkomsten van het bedrijf om het personeel te instrueren over bedrijfsgerelateerde zaken.

De horecafunctie op de locatie zal voornamelijk gericht worden op passanten en omwonenden van de locatie. De openingstijden van het streekcafé zullen meegaan met het daglicht, met een sluitingstijd van 22.00 uur. Daarnaast zal het streekcafé voorzien in maaltijden voor de arbeidsmigranten. De panden worden verder in zijn geheel verbouwd en krijgen een nieuwe uitstraling, gebaseerd op de karakteristieke koude kenmerken.

Direct naast het streekcafé worden parkeervoorzieningen voor personeel en bezoekers van het streekcafé gerealiseerd, (deels) aangelegd met grastegels. Water afkomstig van deze grastegels wordt opgevangen in de daarvoor aan te leggen infiltratievijvers. Verder wordt ter hoogte van de parkeervoorzieningen, binnen het bouwvlak, het verkooppunt van de streekproducten gerealiseerd. Het wordt voorzien van een zadeldak en wordt gerealiseerd binnen het bestaande bestemmingsvlak van de horecafunctie.

Figuur 1

Locatie streekproducten verkooppunt



Het middenterrein wordt als een groen uitloopgebied ingericht waar bezoekers van het streekcafé en gehuisveste arbeidsmigranten kunnen wandelen en ontspannen. Naast dit middenterrein loopt vanaf de inrit aan de voorzijde van het perceel tot aan de huisvesting aan de achterzijde van het perceel een toegangsweg.

Huisvesting ‘t Veenerpark

Het achterliggende perceel wordt benut voor de huisvesting van de arbeidsmigranten. Hier worden zes nieuwe wooncomplexen gerealiseerd voor in totaal 192 arbeidsmigranten. Deze zijn onderverdeeld in blokken 6 blokken voor 32 personen, verdeeld over twee verdiepingen. Deze verdiepingen zijn te bereiken met twee trappen. De blokken voor 32 personen zijn verder onderverdeeld in eenheden voor 4 personen. Deze eenheden hebben 4 slaapkamers (per slaapkamer 1 persoon) en delen met zijn vieren een wc, douche, keuken en woonkamer. Onderstaand is een indelingsweergave van de indeling van een blok voor 4 personen weergegeven. Per blok van 32 personen is er één berging/wasruimte beschikbaar (6 in totaal).

Figuur 1

Overzicht indeling van de eenheden die gebruikt worden voor onderhavig project.



De units voldoen aan zowel de richtlijnen van het SNF-keurmerk als aan het rapport “Geen tweederangsburgers – aanbevelingen” van de commissie Roemer. De voorgestelde normen in het laatstgenoemde rapport zien onder andere toe op de oppervlakte leefruimte, oppervlakte slaapkamers en het aantal personen per slaapkamer.

Voor het beheer van de huisvestinglocatie wordt een beheerder aangesteld die géén relatie heeft met het bedrijf van initiatiefnemer, om een scheiding tussen werknemer en verhuurder te creëren. De beheerder zal toezien op de kwaliteit van de huisvesting, de veiligheid op de locatie en dient als direct aanspreekpunt voor omwonenden en bij calamiteiten. Deze beheerder gaat ook op de locatie wonen om permanent toezicht te kunnen houden. Hiervoor wordt een voorziening gerealiseerd in het horecapand.

Voorts omvat het project gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een ruim en groen ingericht buitenterrein met waterpartijen, zitgelegenheden en sportfaciliteiten voor vrijetijdsbesteding. Dit draagt bij aan een bevordering van een comfortabele en leefbare woonomgeving. Tevens zal het personeel gebruik kunnen maken van de bestaande voorzieningen van het streekcafé.

Verder bestaat het voornemen om iedere werknemer te voorzien van een fiets ten behoeve van zowel werk-gerelateerde als privéactiviteiten. De afstand tot zowel werk als de omliggende dorpscentra zijn immers overbrugbaar per fiets. Ook wordt beoogd om tweemaal per week vervoer van en naar een supermarkt te regelen.

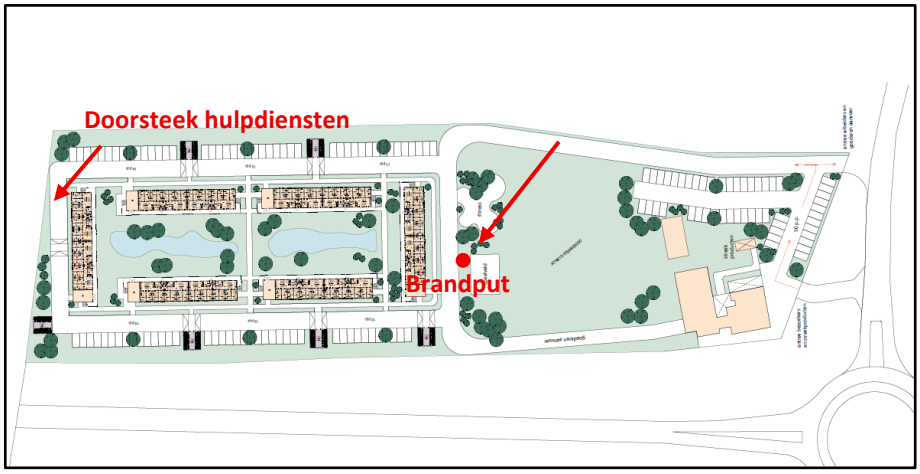
Voor arbeidsmigranten die niet over eigen vervoer beschikken, stelt initiatiefnemer een busje beschikbaar. Dit busje kan worden ingezet voor het bezoeken van basisvoorzieningen. De uitzendbureaus waarmee de initiatiefnemer samenwerkt,

dragen er zorg voor dat arbeidsmigranten zijn aangesloten bij een huisarts en tandarts, zodat zij toegang hebben tot medische zorg.

Tot slot wordt bij onderhavig project aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen. Verder wordt verspreid over het terrein insectenhotels geplaatst, wat een positief effect heeft op de biodiversiteit op de locatie. Ook wordt de huisvesting voorzien van zonnepanelen waardoor een bijdrage wordt geleverd aan duurzaamheid. Onderstaand is een visualisatie van de toekomstige situatie van de projectlocatie weergegeven.

Figuur 2

Overzicht projectlocatie in toekomstige situatie (Bron: Landschappelijke inpassing Guido Paumen), met daarop de voorziene locatie van de brandput en doorsteek

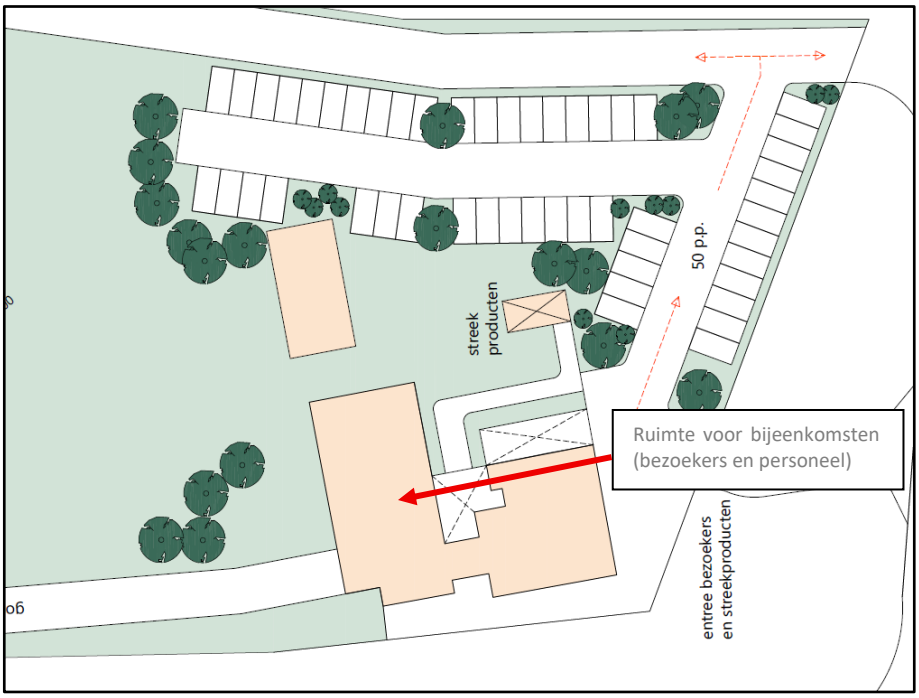


Verder is er bij de inrichting van het terrein rekening gehouden met de veiligheid en bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Er wordt een nieuwe brandput aangelegd op het eigen terrein. Deze komt op een goed bereikbare plaats.

Daarnaast wordt er voor de hulpdiensten ook een doorsteek gemaakt, zodat het mogelijk is rond te rijden op het terrein. Daarmee is de bereikbaarheid van het terrein voldoende gewaarborgd. De doorsteek wordt gerealiseerd door middel van grastegels met een voldoende draagkracht. Onderstaand is hiervan een visualisatie weergegeven.

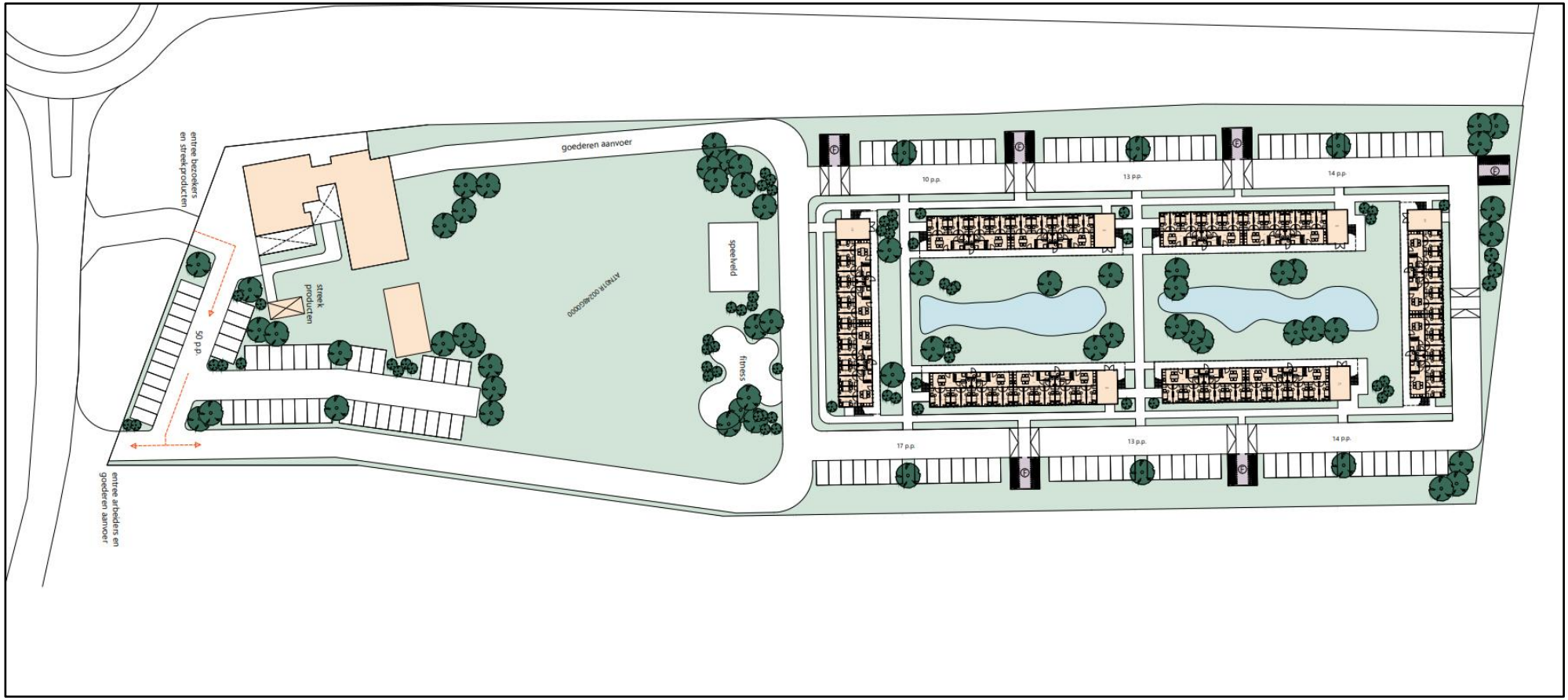
Figuur 3

Aanzicht streekcafé in toekomstige situatie. (Bron: Roxs ontwerp & visualisatie)



Figuur 4

Aanzichten plattegrond huisvesting in toekomstige situatie. (Bron: Roxs ontwerp & visualisatie)



Figuur 5

Aanzichten plattegrond huisvesting in toekomstige situatie. (Bron: Roxs ontwerp & visualisatie)









Landschappelijke inpassing

Voor onderhavig project ‘Willemsveen’ is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met het landschappelijk inpassingsplan zal de zone van de huisvesting worden omzoomd met een houtwal. Voorts worden de boombestanden in stand gehouden en de doorijkjes over de huisweide richting het open veld bewaard. Daarnaast zal de horeca worden omzoomd van de zone rond de hoeve met geschoten hagen, in stand houden van het boombestand en toevoegen van bomen.

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande het navolgende:

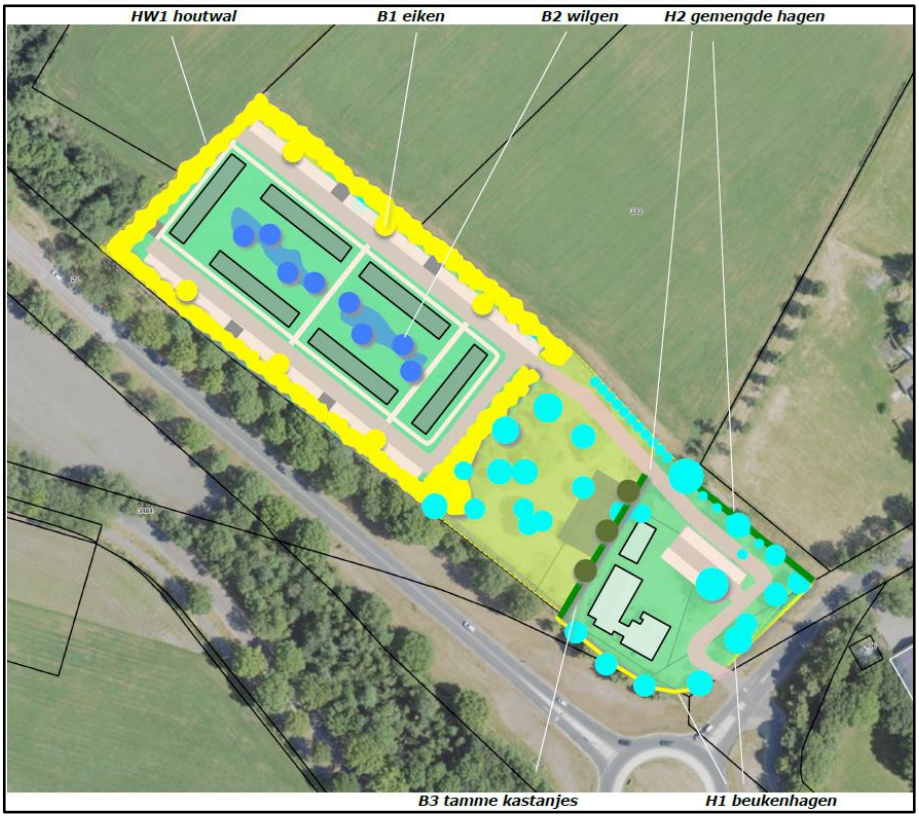
- HW1 een houtwal,
- B1 eiken,
- B2 wilgen,
- H2 gemengde hagen,
- B3 tamme kastanjes,
- H1 beukenhagen.

Figuur 6

Landschappelijke inpassing van het perceel



3) in stand houden boombestand, omzomen met geschoren hagen, toevoegen enkele bomen



3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- Het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- Het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- Het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- Het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- **De omgevingsvisie**: op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- **Het programma**: maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- **Decentrale regels**: Decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
- **Algemene rijksregels**: dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
- **De omgevingsvergunning**: veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden

algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.

- **Het projectbesluit**. Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Doorwerking projectlocatie
In dit geval is ervoor gekozen de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van de huisvesting voor 192 arbeidsmigranten mogelijk te maken middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) procedure. Daarmee maakt het onderdeel uit van het kerninstrument 'de omgevingsvergunning'.

3.1.2 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, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- Bevoegdheden, handhaving en beheer
- Procedurele regels
- Projectprocedure
- Milieueffectrapportage
- Financiële bepalingen
- Digitale voorzieningen

Doorwerking projectlocatie
In dit geval gaat het om het toepassen van een wijziging van het omgevingsplan door middel van een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (Bopa). Er is sprake van een concreet initiatief waarvoor de reguliere procedure van toepassing is.

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken, om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een

voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Doorwerking projectlocatie
Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het Rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed.

3.1.4 Instructieregels (AMvB's)

Navolgend wordt het project getoetst aan de instructieregels vastgelegd in de navolgende besluiten.

3.1.4.1 'Besluit kwaliteit leefomgeving'

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

- In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschaps-verordeningen.
- In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.
- En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

Doorwerking projectlocatie

Deze aspecten, voor zover van toepassing op dit project, worden behandeld in hoofdstuk 4. Uit deze toetsing komen geen bijzonderheden naar voren.

3.1.4.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het project voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m^2 (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking projectlocatie

Om te bepalen of de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen moet worden, moet er allereerst bepaald worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In de jurisprudentie zijn richtlijnen geformuleerd over ontwikkelingen die wel en niet vallen onder de categorie 'stedelijke ontwikkeling'. Tevens bepaalt de noodzaak van de ontwikkeling bij aan het bepalen of de ontwikkeling valt onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit dient enkel voor de te realiseren huisvesting, daar de horecafunctie op het perceel reeds is toegestaan.

Op dit moment worden de arbeidsmigranten die werkzaam zijn op diverse werklocaties van initiatiefnemer verspreid gehuisvest binnen de gemeente Asten en de omliggende regio. Initiatiefnemer is voornemens de huisvesting van deze arbeidsmigranten op één locatie te voorzien. Deze centralisatie beoogt niet alleen een beperking van het aantal verkeersbewegingen (aangezien slechts naar één locatie hoeft te worden gereisd in plaats van meerdere) maar leidt tevens tot het vrijkomen van diverse huidige huisvestingslocaties. Dit heeft een positief effect op de druk op de woningmarkt in de omgeving.

Daarnaast wordt een ontwikkeling van een dergelijk project binnen of aan de rand van de bebouwde kom door de gemeente Asten als ongewenst beschouwd. Om die reden is gekozen voor de onderhavige locatie buiten de bebouwde kom, waar de voorgenomen ontwikkeling beter past binnen de ruimtelijke kaders.

Vaste jurisprudentie heeft verder uitgewezen dat het huisvesten van arbeidsmigranten niet altijd hoeft te vallen onder de categorie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De Afdeling beoordeelt dit bijvoorbeeld aan de hand van de verkeerstoename.

Op de locatie kunnen maximaal 192 arbeidsmigranten verblijven. Het voornemen is om iedere werknemer te voorzien van een fiets ten behoeve van zowel werk-gerelateerde als privéactiviteiten waardoor de verkeersbewegingen aanzienlijk worden beperkt. Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd, het gebruik van auto's ontmoedigd. Bij de bedrijfslocaties wordt bijvoorbeeld geen/zeer beperkt ruimte geboden aan het personeel dat in de huisvesting verblijft om te parkeren. Bovendien zijn aan het gebruik van de fiets geen kosten verbonden.

Tevens wordt beoogd om tweemaal per week vervoer van en naar een supermarkt te regelen. Per keer worden hiervoor vier tot zes busjes ingezet, wat neerkomt op slechts 16 tot 24 vervoersbewegingen per week oftewel gemiddeld 1.040 vervoersbewegingen per jaar.

Gelet hierop acht de Afdeling niet aannemelijk dat de wijziging van het gebruik een dusdanig verkeer aantrekkende werking heeft dat daarmee milieugevolgen gepaard gaan die ertoe moeten leiden dat de ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in bovenbedoelde zin.

3.1.4.3 'Besluit activiteiten leefomgeving'

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Doorwerking projectlocatie

Met onderhavig project wordt de horecafunctie op het perceel hersteld ten behoeve van een streekcafé en een verkooppunt van streekproducten. Daarnaast wordt op de achterliggende agrarische gronden huisvesting gerealiseerd voor arbeidsmigranten. Voor de ingebruikname van de betreffende gebouwen worden in het kader van de Bal eventuele noodzakelijke vergunningen aangevraagd en meldingen gedaan. Als initiatiefnemer verder nieuwe activiteiten wenst te verrichten die vallen onder het Bal, mogen deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan en dienen deze getoetst te worden aan de algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

3.1.4.4 'Besluit bouwwerken leefomgeving'

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- Algemene regels;
- Meldingsplichten;
- Vergunningplichten;
- Maatwerkmogelijkheden;
- Specifieke zorgplichten.

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Onderhavig project voorziet daarmee in nieuwe bouwactiviteiten. Voor de bouwactiviteiten wordt in de tweede fase een omgevingsvergunning aangevraagd. Hierbij wordt getoetst aan het Bouwbesluit (Bbl).

3.1.5 Conclusie

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid, de NOVI.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- Wat moet er in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdopgave geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

Doorwerking projectlocatie

Met de ingebruikname van de locatie als streekcafé en verkooppunt voor streekproducten wordt een bijdrage geleverd aan de regionale economie. Het vestigen van het streekcafé en verkooppunt op een bereikbare locatie draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid van de locatie voor omwonenden en passanten.

Daarnaast draagt de realisatie van kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten op een centrale plek bij aan de kwaliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering van initiatiefnemer. Hiermee wordt niet alleen de concurrentiepositie op nationaal niveau versterkt, maar ook op Europees niveau. Deze ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ambitie van een concurrerende en duurzame economie van Brabant.

Voorts wordt met de realisatie van de huisvesting nadrukkelijk ingezet op duurzaamheid en klimaatadaptatie. In het kader van de onderhavige ontwikkeling worden de daken voorzien van zonnepanelen. Middels de zonnepanelen wordt duurzame elektriciteit gegenereerd, welke kan worden aangewend ten behoeve van de huisvesting. Tevens worden twee infiltratievijvers aangelegd ter voorkoming van wateroverlast in de directe omgeving. Door de aanleg van groenvoorzieningen wordt daarnaast ingezet op het beperken van hittestress, hetgeen aansluit bij de doelstellingen voor een klimaatbestendig Brabant.

Onderhavig project draagt daarmee bij aan de beleidsdoelstellingen zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant

Conform de bepalingen van de Omgevingswet is de provincie verplicht om naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vast te stellen voor het grondgebied. De omgevingsvisie schetst de doelstellingen en de bijbehorende maatregelen die de provincie wenst te realiseren.

Op 5 december 2023 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waar later nog enkele wijzigingen doorgevoerd. Momenteel vigeert de TAM-omgevingsverordening

Noord-Brabant ‘geconsolideerde versie 1 januari 2025’. De wijzigingen ten opzichte van de voorgaande versie van de TAM Omgevingsverordening zijn toegelicht in de Algemene toelichting op de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bevat regels met betrekking tot:

- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn de algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen;

- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn de instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Provinciaal gezien moet een ontwikkeling passend zijn binnen de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant. Volgens de basisprincipes van de provincie wordt hierbij gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies. Artikel 5.7 verduidelijkt dat er gezorgd moet worden voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving waarbij rekening wordt gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
- De lagenbenadering (artikel 5.9)
- De meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 5.8, houdt in dat:

a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
d. *gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en*
e. *splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.*

Ten aanzien van die regels kan het volgende gesteld worden:

Ad a. Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten voor een periode van 15 jaar.

De beoogde ontwikkeling vindt deels plaats binnen het bestaand ruimtebeslag. Het voormalige horecapand zal worden gerenoveerd en vervolgens opnieuw in gebruik worden genomen als horecavoorziening. Ten behoeve van de verkoop van streekproducten wordt een kleinschalig bouwwerk gerealiseerd, hetgeen in overeenstemming is met de binnen het Omgevingsplan geldende planregels.

De beoogde realisatie van de huisvesting vindt plaats buiten bestaand ruimtebeslag. Het is echter niet mogelijk om binnen de bestaande bebouwing de arbeidsmigranten te huisvesten, het gebouw heeft onvoldoende omvang. Direct aansluitend aan het horecapand is eveneens niet mogelijk. Het is in verband met geluid wenselijk afstand te houden tussen het horecapand en de huisvesting. Het is echter maatschappelijk

gewenst om de arbeidskrachten op deze locatie te huisvesten. Er worden verder geen woonruimtes benut, die door niet-arbeidskrachten ook gebruikt en gewenst zijn. Het gebrek aan woningen in de omgeving wordt met onderhavig initiatief niet geschaad.

Ad b. Het is niet mogelijk bestaand ruimtebeslag te intensiveren door meervoudig ruimtegebruik of verticale bouw. Het huidige horecapand en bijbehorende bouwwerken zijn te klein om huisvesting te realiseren voor 192 arbeidsmigranten. Om deze reden is het noodzakelijk nieuwe huisvestingsunits te realiseren, achter op het terrein van de horecavoorziening. Bovendien is met de huidige opzet een balans gezocht tussen intensivering van het gebruik van het terrein en het verblijfsgenot van de arbeidsmigranten. Daarnaast wordt met dit project een verloederende horecalocatie hersteld, waarbij de voormalige horecafunctie weer in gebruik wordt genomen waar passanten en omwonenden gebruik van kunnen maken. Dit heeft een positief effect op het sociale aspect daar ook passanten en omwonenden een plek hebben om elkaar te ontmoeten en te ontspannen.

Ad c. Er is geen belemmering voor de voortgang van het project, aangezien onderhavige ontwikkeling niet aan te merken is als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.4.2) .

Ad d. De betreffende locatie beschikt thans niet over een bouwvlak. Om deze reden is het niet mogelijk de betreffende huisvestingsunits te realiseren binnen een bestaand bouwvlak. De huisvesting zal binnen de perceelgrenzen gerealiseerd worden.

Ad e. Er is geen sprake van een splitsing van een bouwperceel.

Artikel 5.9 Lagenbenadering

Artikel 5.9 wordt door de provincie gesproken over de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Hierbij wordt gekeken naar 3 lagen:

a. *de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*

b. *de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*

c. *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 volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Ad a. Ten aanzien van de ondergrond kan gesteld worden dat de locatie niet gelegen is binnen specifiek provinciaal beschermde gebieden. De locatie is gelegen op Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Er is sprake van de archeologische waarden ‘Waarde – Archeologie 3’ op de locatie.

Gezien de realisatie van een gevoelige functie op onderhavige locatie, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij dit project. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voorgekomen voor het uitvoeren van het beoogde project. Daarnaast is tevens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage bij de aanvraag gevoegd. De gemeente Asten

heeft dit onderzoek beoordeeld en geconcludeerd dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Ad b. De locatie is in het verleden, in het kader van de horecavoorziening, aangesloten op de noodzakelijke infrastructuur (zoals riolering, energie). Ten behoeve van de huisvesting zal nieuwe infrastructuur worden aangelegd aansluitend op de reeds bestaande infrastructuur. Dit betreft elektriciteit, riolering en water. Het hemelwater wordt opgevangen in infiltratievoorzieningen (wadi's). De huisvesting wordt niet aangesloten op het gas. De locatie is goed bereikbaar per auto en fiets. Het voornemen is om iedere werknemer te voorzien van een fiets ten behoeve van zowel werk-gerelateerde als privéactiviteiten waardoor de verkeersbewegingen aanzienlijk worden beperkt. Bovendien is de afstand tot de verschillende bedrijfslocaties van het bedrijf eveneens beperkt. Per fiets zijn verder binnen 10 minuten fietsen verschillende bushaltes te bereiken.

De locatie wordt ter compensatie voldoende landschappelijk ingepast. Onderhavige ontwikkeling zorgt derhalve niet voor versnippering of verlies van het natuurnetwerk.

Ad c. De (her)ontwikkeling is beoogd ten behoeve van de bedrijfsvoering van initiatiefnemer. De locatie is niet gelegen in cultuurhistorische of landschappelijk waardevolle gebieden. Deze waarden worden met onderhavig initiatief niet geschaad.

De huisvesting is afgestemd op de omvang van de bedrijfsvoering. Daarnaast wordt er landschappelijke inpassing aangebracht. De ontwikkeling kan tevens een positieve invloed hebben op de gezondheid van de arbeidsmigranten. Niet alleen neemt de reistijd af, maar krijgt de huisvesting een hoog afwerkingsniveau met een hoogwaardige buitenruimte en gezamenlijke voorzieningen onder andere in het bestaande horecapand.

Zo zal het pand dat voorheen in gebruik genomen werd als zaal en discotheek, opnieuw ingericht worden als zaal en krijgt een dubbelfunctie. Enerzijds kan de zaal benut worden door derden, anderzijds als recreatie en verblijfsruimte voor gehuisveste werknemers. Ook wordt deze ruimte benut voor informatiebijeenkomsten van het bedrijf om het personeel te instrueren over bedrijfsgerelateerde zaken.

De horecafunctie op de locatie zal voornamelijk gericht worden op passanten en omwonenden van de locatie. De openingstijden van het streekcafé zullen meegaan met het daglicht, met een sluitingstijd van uiterlijk 22.00 uur. Daarnaast zal het streekcafé voorzien in maaltijden voor de arbeidsmigranten.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

In artikel 5.10 van de verordening wordt gevraagd om bij ontwikkeling te kijken naar meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

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

b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Ad a en b. Met onderhavig initiatief is op verschillende manieren bijgedragen aan meerwaardecreatie. Ten eerste wordt het met het project het perceel op een

passende wijze (parkachtig) in het landschap ingepast, waarvoor een investering wordt gedaan. Tevens worden twee infiltratievoorzieningen op de locatie aangelegd. Hiermee wordt wateroverlast op de locatie voorkomen en middels het aan te leggen groen wordt hittestress beperkt. Tevens heeft een groene locatie een positief effect op de biodiversiteit van die omgeving.

Daarnaast wordt met dit project een verloederende locatie hersteld, waarbij de voormalige horecafunctie weer in gebruik wordt genomen waar passanten en omwonenden gebruik van kunnen maken. Dit heeft een positief effect op het sociale aspect daar passanten en omwonenden een plek hebben om elkaar te ontmoeten en te ontspannen.

Verder komen met dit project, waarbij arbeidsmigranten op één locatie worden gehuisvest woningen waar de arbeidsmigranten thans verspreid over de gemeente Asten en omstreken gehuisvest worden vrij. Deze kunnen anders ingezet worden. Daardoor hebben bijvoorbeeld jongeren en starters een grotere kans op de arbeidsmarkt. De druk op de woningmarkt wordt doormiddel van dit project verlicht. Tevens zorgt de huisvesting op één, dichter bij de werklocaties gelegen huisvestingslocatie ervoor dat de verkeersbewegingen in de omgeving aanzienlijk vermindert. Ook dit draagt bij aan de leefbaarheid van de omgeving. Onderhavig project draagt daarmee bij aan een bredere opgave dan alleen die van de initiatiefnemer.

Artikel 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

1. Een omgevingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt in aanvulling op het Besluit activiteiten leefomgeving dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 5.37 Compensatie.

2. Op de overdraai van de wieken van een windturbine over het Natuur Netwerk Brabant, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting van het Natuur Netwerk Brabant door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

De locatie grenst aan het Natuurnetwerk Brabant, specifiek N15-02 Dennen-, eiken- en beukenbos. Dit perceel is gelegen ten noordwesten van het projectgebied. De huisvesting heeft geen nadelige gevolgen voor het beheertype. Door middel van het aanleggen van de wateropvang wordt het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd. Dit houdt het grondwater op peil. Voor de inpassing van het perceel is aansluiting gezocht bij dit gebied en is een overgangszone gecreëerd.

Daarbij komt dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op dit perceel en 50 meter rondom het perceel wordt uitgesloten. De mogelijk nadelige effecten van het gebruik van de gewasbeschermingsmiddelen komen hierdoor te vervallen. Ook de bemesting van het perceel waarop de huisvesting wordt gerealiseerd, komt te vervallen, wat mogelijke uitspoeling van stikstof voorkomt.

Daarnaast is de locatie gelegen grenzend aan een drukke N-weg. Dit maakt dat eventueel voorkomende dieren gewend zijn aan enige mate van verstoring door geluid en licht afkomstig van het passerende verkeer.

De ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsverordening ruimte. Binnen de kaders van het project is sprake van zorgvuldige ruimtegebruik, de locatie is, gekeken

vanuit de lagenbenadering passend in de omgeving en met het project is sprake van meerwaarde creatie.

3.2.3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 5.11 kwaliteitsverbetering landschap van de TAM-omgevingsverordening is gesteld dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

Doorwerking projectgebied
Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Voor onderhavig initiatief is, conform de richtlijnen van de gemeente, een landschappelijk inpassingplan opgesteld, welke als bijlage bij deze aanvraag is gevoegd. Gelet op het feit dat er op het gebied van kwaliteit op de omgeving geen negatieve effecten zullen ontstaan is de beoogde ontwikkeling mogelijk en passend binnen het beleid van de provincie.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Toekomstagenda Asten2030

Als voorloper op de huidige omgevingsvisie, stelde de gemeenteraad op 27 juni 2017 de Toekomstagenda Asten2030 vast. In deze Toekomstagenda adresseert de gemeente veranderingen en ontwikkelingen die op gemeentelijk niveau de komende jaren aan bot komen. De gemeente investeerde in een weerbare samenleving en een toekomstbestendige economie om de gemeente vitaal, leefbaar en aantrekkelijk te houden.

De Toekomstagenda betreft geen traditioneel plan, maar een ‘vastomlijnde route’ voor de uitvoering en een financieringsvoorstel. Verder bestaat de Agenda uit een tweedelig karakter. Enerzijds is de Agenda een uitnodiging voor de samenleving, anderzijds wordt de Agenda gebruikt als een kompas. Het realiseren van de bijbehorende ambities vraagt om wendbaarheid om te kunnen schakelen tussen verschillende niveaus en partners.

In de Toekomstagenda zijn vier maatschappelijke opgaven geformuleerd. Eén van deze opgaven betreft de **Transformatie van het Buitengebied**. Met het oog op 2030 is binnen deze opgave als doelstelling opgenomen dat er een substantiële reductie van de emissie-uitstoot door de agrarische sector wordt gerealiseerd.

De tweede maatschappelijke opgave betreft **Vitale Kernen**. De kernen Asten, Heusden en Ommel ontwikkelen zich vanuit hun eigen identiteit en kracht. Maatschappelijk initiatief vormt hierbij het uitgangspunt. Door ruimte te bieden aan lokaal initiatief kunnen dorpen, gebieden en gemeenschappen zich op een eigen wijze ontwikkelen. Dit kan ertoe leiden dat de ene kern zich sneller of anders ontwikkelt dan een andere.

Binnen deze opgave wordt nadrukkelijk ingezet op het behoud van het voortgezet onderwijs in Asten. Het voortgezet onderwijs wordt gezien als een essentiële pijler voor de ontwikkeling van jongeren en het versterken van lokale netwerken. Deze netwerken kunnen bijdragen aan de binding van jongeren aan Asten en hen stimuleren om op termijn terug te keren. De gemeente hecht grote waarde aan de verbinding tussen onderwijs en bedrijfsleven, en zet actief in op het versterken van deze samenwerking.

De derde maatschappelijke opgave betreft de **Centrumontwikkeling**. In 2030 vervult het centrum van Asten nog steeds een lokale verzorgende functie op het gebied van detailhandel. Daarnaast wordt gestreefd naar een positieve balans in bezoekersstromen, waarbij het aantal inkomende bezoekers voor horecavoorzieningen (zoals restaurants en cafés) en culturele activiteiten groter is dan het aantal uitgaande. Hiermee wordt ingezet op het versterken van de aantrekkingskracht en levendigheid van het centrumgebied.

De vierde maatschappelijke opgave betreft **Klimaatbestendig en Energieneutraal Asten**. In 2030 is de gemeente Asten klimaatbestendig ingericht. Dit houdt onder meer in: minder verharding en meer groen, een verbeterde wateropvangcapaciteit, het terugdringen van hittestress en het bevorderen van een hoge biodiversiteit in zowel flora als fauna. Met deze aanpak sluit de gemeente aan bij de provinciale ambitie om zo spoedig mogelijk energieneutraal te opereren.

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van de huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Met het herstel van de horecafunctie wordt invulling gegeven aan de ambitie van het behouden en versterken van vitale kernen. De horecavoorziening draagt bij aan de maatschappelijke functie van het gebied, doordat deze fungeert als ontmoetingsplek voor omwonenden. Dergelijke sociale netwerken versterken de sociale cohesie en kunnen bijdragen aan de binding van jongeren aan de gemeente Asten, hetgeen op termijn kan stimuleren dat zij ervoor kiezen om hier te blijven wonen of terug te keren.

Daarnaast draagt de realisatie van de huisvestingsvoorziening bij aan een duurzame inrichting van het perceel. In het kader van het project is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin onder meer wordt voorzien in aanzienlijke vergroening van het terrein en de aanleg van twee wateropvangvoorzieningen. Daarmee levert het project een bijdrage aan klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Het voorliggende initiatief sluit aan bij de Toekomstvisie van de gemeente Asten en draagt bij aan meerdere maatschappelijke opgaven, waaronder een vitale kern, adequate huisvesting, en een klimaatbestendige leefomgeving.

3.3.2 Omgevingsvisie Asten

De gemeente Asten heeft op 5 oktober 2021 de Omgevingsvisie Asten vastgesteld. Deze visie is een verdere uitwerking en een voortzetting van de Toekomstagenda Asten2030 en schetst op hoofdlijnen de belangrijkste ruimtelijke keuzes en kaders voor het gemeentelijke grondgebied. De Omgevingsvisie richt zich op de woon- en leefomgeving en op de mensen die hierin wonen, werken, ondernemen en verblijven. Het omvat diverse aspecten zoals woningen, bedrijven, infrastructuur, water, bodem en lucht, maar ook het landschap, de natuur en het cultureel erfgoed. Een belangrijk uitgangspunt van de visie is het waarborgen van een veilige en gezonde samenleving, nu en in de toekomst. De Omgevingsvisie geeft daarmee inzicht in wat de gemeente essentieel acht om te behouden, te versterken en te ontwikkelen binnen de fysieke leefomgeving.

Binnen de visie zijn vier hoofdambities geformuleerd die richting geven aan het gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en leefomgeving. Allereerst is er de ambitie rondom de transformatie van het buitengebied, waarbij het behoud van de agrarische sector hand in hand gaat met verduurzaming om een betere balans te creëren met natuur en landschap. Daarnaast is het behoud en de versterking van een kwalitatief hoogwaardig en levendig centrum een prioriteit, waarmee de gemeente streeft naar een vitaal hart van de gemeenschap. Ook is klimaatbestendigheid een belangrijk speerpunt: Asten wil bijdragen aan een duurzame toekomst en uiterlijk in 2030 klimaatbestendig zijn ingericht. Tot slot wordt ingezet op vitaliteit door de stad Asten en de dorpen Ommel en Heusden elk vanuit hun eigen identiteit en kracht te laten ontwikkelen.

De Omgevingsvisie sluit aan op bestaand beleid en beleidsinstrumenten zoals nota's, visies en plannen die naast de visie van kracht blijven en de hoofdlijnen nader uitwerken. De visie hanteert het principe van 'uitnodigingsplanologie', waarbij een kader wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is per deelgebied vastgelegd welke waarden gekoesterd moeten worden en wat behouden blijft, zodat nieuwe initiatieven binnen deze kaders passen.

De gemeente onderscheidt zes deelgebieden met elk een eigen karakter en beleidsmatige aandachtspunten. Het deelgebied 'Agrarisch Anders' benadrukt het belang van de agrarische sector voor Asten, maar erkent tegelijkertijd de nadelige effecten van intensieve landbouw, zoals fijnstof- en geuroverlast die de gezondheid kunnen beïnvloeden. Daarom worden innovatieve maatregelen genomen om te voldoen aan milieuwetgeving en de leefomgeving te verbeteren. In 'Boeren Buurten' staan kleinschaligheid en afwisseling centraal, met behoud van belangrijke groenstructuren zoals laanbeplantingen en singels. Het behoud van de karakteristieke bolle akkers is van grote waarde vanwege hun landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische betekenis. Daarnaast wordt hier het lokale boerenleven en het buurtgevoel gekoesterd.

De 'Dynamische Dorpen' Asten, Heusden en Ommel worden gewaardeerd om hun dorpse sfeer, veiligheid en sterke gemeenschapszin. De ligging binnen de Metropoolregio Eindhoven en de Brainport Regio zorgt voor een gunstig vestigingsklimaat en een breed scala aan werkgelegenheid. Het groen binnen en rondom deze kernen draagt bij aan de aantrekkelijke woonomgeving. In het deelgebied 'Groen Genieten' ligt de focus op de bossen als belangrijke recreatieve gebieden die voor iedereen toegankelijk moeten blijven. De gemeente streeft naar het behoud van de afwisseling tussen agrarische percelen, woningen in het groen en bospercelen, waardoor inwoners en bezoekers optimaal van de natuur kunnen genieten.

De 'Peel Pionieren' vormen met de Groote Peel, de Aa en de Astense Aa een groenblauwe rand om de gemeente, gekenmerkt door een gevarieerd landschap

met beekdalen, open water, struwelen en moerassige veengebieden. Dit gebied kent een hoge natuurwaarde en wordt door de gemeente vooral als natuurgebied gekoesterd. Het deelgebied 'Peel Pionieren' is een vlak en open ontginningslandschap. Door rechte wegen en verspreide bebouwing ontstaan er mooie vergezichten die versterkt worden door laan- en erfbeplanting. De gemeente waardeert in dit gebied de ondernemerszin en het vakmanschap van zowel blijvers als stoppers en ziet dit als een belangrijk onderdeel van de regionale identiteit.

Doorwerking projectlocatie

Onderhavige projectlocatie is gelegen in het gebied 'Peel Pionieren'. In dit gebied wil de gemeente Asten perspectief bieden aan een duurzame en verantwoorde agrarische sector. De focus ligt op het behoud van melkveebedrijven als belangrijke beheerders van het landschap. Daarnaast wordt gestreefd naar het vergroten van de biodiversiteit. Dit kan onder andere worden bereikt door de aanleg van brede natuurlijke bermen en akkerranden, extensievere beweiding, het terugdringen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, het versterken van laan- en erfbeplanting en het beperken van emissies. Ook wordt ingezet op duurzaam gebruik van de grond.

Een goede waterhuishouding en het bufferen van water zijn essentieel, zowel voor agrarisch gebruik (zoals het telen van gewassen tijdens natte en droge perioden) als voor de omliggende natuur, waaronder het nabijgelegen Natura 2000-gebied De Groote Peel.

In het deelgebied Peel Pionieren streeft de gemeente Asten onder andere naar realiseren van de volgende doelstellingen:

- **Ruimte bieden aan grote agrarische bedrijven.** Er worden mogelijkheden geboden voor uitbreiding en/of verplaatsing van bedrijven vanuit de gebieden rondom de dorpskernen.
- **Zorgdragen voor een goede waterhuishouding voor zowel landbouw als natuur.** Er wordt ingezet op het vasthouden van water, het verbeteren van de waterkwaliteit en -kwantiteit, en het voorkomen van teelten met een hoog waterverbruik.
- **Realiseren van ecologische verbindingszones en vergroten van de biodiversiteit.** Dit wordt onder meer bereikt door de aanleg van brede natuurlijke bermen en akkerranden, het versterken van laan- en erfbeplanting, en het bevorderen van natuurinclusieve landbouw.
- **Behoud van de leefbaarheid** van het landelijk gebied, waarbij landbouw, natuur en bewoners in balans blijven.
- **Versterken van de beleefbaarheid van De Groote Peel.** De relatie tussen landschap, natuur en recreatie wordt verder ontwikkeld en toegankelijker gemaakt.

Initiatiefnemer is voornemens onderhavige projectlocatie te herontwikkeling ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Met de herontwikkeling van de horecafunctie wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en de versterking van de (be)leefbaarheid van het gebied. Een horecavoorziening vervult immers een maatschappelijke rol door als contactpunt te dienen voor zowel bewoners als passerende recreanten.

Daarnaast wordt de locatie beschouwd als een plek waar ruimte geboden wordt aan agrarische bedrijven om zich te vestigen of uit te breiden. Aangezien de

initiatiefnemer een deel van de locatie wil benutten voor de huisvesting van haar eigen arbeidskrachten, draagt de ontwikkeling bij aan het toekomst bestendig maken van het bedrijf dat sterk afhankelijk is van tijdelijk personeel.

Verder wordt binnen deze ontwikkeling ingezet op de aanplant van groen en de aanleg van voorzieningen voor de opvang en berging van hemelwater. Hiermee sluit het project nauw aan bij de uitgangspunten van het gebiedsprogramma 'Peel en Beekdalen'.

3.3.3 *Beleid huisvesting Arbeidsmigranten – Toekomstbeeld 2025*

Arbeidsmigranten vervullen een essentiële rol in de lokale en regionale economie, met name in de agrarische sector, glastuinbouw en voedingsindustrie. De gemeente wil zorgen dat deze groep onder goede omstandigheden in Asten kan verblijven, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid of teveel druk zet op de woningmarkt.

Een belangrijk onderdeel van het beleid is het realiseren van huisvesting op geschikte locaties, bij voorkeur in het buitengebied, dicht bij de werkplek. Denk aan agrarische bedrijfswoningen of voorzieningen bij het bedrijf. Voor piekseizoensarbeiders wordt huisvesting in tijdelijke units mogelijk. Hiermee wordt de reisafstand beperkt en is beter zicht op de woonomstandigheden. De gemeente verhoogt het maximum aantal arbeidsmigranten op solitaire locaties van 100 naar 200 personen. Het uitgangspunt is het realiseren van tijdelijke units van 10 óf 15 jaar.

Om woningen in dorpskernen beschikbaar te houden voor starters en gezinnen, stelt de gemeente nieuwe regels in. In reguliere woningen mogen voortaan maximaal vier arbeidsmigranten wonen. Huisvesting in burgerwoningen wordt daardoor financieel minder aantrekkelijk. Ook is er dan voor elke bewoner een eigen slaapkamer. Dit sluit aan bij het advies van de Commissie Roemer en draagt bij aan waardige huisvesting. Huisvesting in burgerwoningen in het buitengebied wordt niet langer toegestaan. Dit gebied staat onder druk door grote ruimtelijke veranderingen. De gemeente wil de leefbaarheid daar beschermen en wijst nieuwe aanvragen voor kamerverhuur af. Ook het huisvesten van arbeidsmigranten op recreatieve voorzieningen, zoals (mini)campings, is niet toegestaan.

Goede huisvesting biedt kansen om arbeidsmigranten beter te informeren over hun rechten en plichten, participatiemogelijkheden zoals taallessen, en hoe zij misstanden kunnen melden. Gemeente Asten wil hen op deze manier ook meer betrekken bij de samenleving. Voor elk huisvestingsproject geldt dat het goed moet passen in de omgeving. De buurt wordt betrokken en er moeten duidelijke afspraken komen over het beheer van de locatie. Niet elk project is overal mogelijk, en kwaliteit en leefbaarheid staan voorop.

Om het inzicht te vergroten waar de arbeidsmigranten zijn gevestigd, kan worden gekeken naar hun registratie in de bestaande systemen van de gemeente. Uit de trendanalyse komt naar voren dat er grofweg drie categorieën te onderscheiden zijn in arbeidsmigranten in Nederland, namelijk:

- Shortstay arbeidsmigranten: Verblijven enkele weken tot vier maanden binnen de gemeente;
- Midstay arbeidsmigranten: Verblijven vier maanden tot drie jaar binnen de gemeente;
- Longstay arbeidsmigranten: Verblijven langer dan drie jaar binnen de gemeente of vestigen zich permanent.

De gemeente Asten richt zich hierbij enkel op arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland wensen te verblijven (short- en midstay).

Doorwerking projectlocatie

Het voorliggende project voorziet gedeeltelijk in de ontwikkeling van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten op het achterliggende perceel aan de Buizerdweg 1a te Heusden. De beoogde tijdelijke huisvesting heeft een maximale looptijd van 15 jaar, conform het vigerende beleid van de gemeente Asten. Een individuele persoon mag maximaal 1 jaar aaneengesloten op de locatie verblijven.

De huisvestingsvoorziening wordt gerealiseerd overeenkomstig de richtlijnen zoals opgenomen in het rapport 'Geen tweederangsburgers – Aanbevelingen' van de commissie Roemer. De beoogde locatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Asten, in de nabijheid van de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer.

Met deze ontwikkeling worden arbeidsmigranten die momenteel verspreid over de regio zijn gehuisvest, centraal gehuisvest op één locatie. Hierdoor komen de huidige woonruimten vrij voor andere doelgroepen, zoals starters, hetgeen bijdraagt aan een betere beschikbaarheid van woningen binnen de gemeente en de regio.

Het initiatief is daarmee in overeenstemming met het vastgestelde gemeentelijk beleid.

4 ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante aspecten op het gebied van de fysieke leefomgeving en milieu en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het project.

4.1.1 Bedrijven- en milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of milieubelastende activiteiten, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2024), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Toetsing van en aan de horecafunctie

De locatie beschikt reeds over een horecafunctie. Het ontwikkelen van een horecagelegenheid binnen deze functie is vanuit ruimtelijk en milieukundig inzicht mogelijk. Bij de herontwikkeling van het voormalige pand en het verkooppunt van streekproducten is immers al rekening gehouden met de geldende bedrijfs- en

milieuzonering. Daarnaast is op de locatie reeds een horecapand aanwezig. Het renoveren van dit pand en realiseren van een verkooppunt vormt geen belemmering voor nabijgelegen (agrarische) bedrijven of andere in de omgeving aanwezige gevoelige functies. Evenmin vormen deze agrarische bedrijven een belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de horecafunctie. Bovendien is er onder de omgevingswet geen sprake van een geurgevoelig object, aangezien de horecafunctie niet gelijk te stellen is aan wonen of daarmee te vergelijken gebruik.

Toetsing van en aan de huisvestingslocatie

In de vakliteratuur bestaat verder veel discussie over de vraag of een huisvestingsgebouw voor arbeidsmigranten als een gevoelig object moet worden aangemerkt. In casu wordt zekerheidshalve ervan uitgegaan dat met onderhavig initiatief een gevoelig object is gemoeid.

Volgens de wetgeving mag een gevoelig object niet worden blootgesteld aan hinder van milieuaspecten zoals geur en geluid, die voortkomen uit de bedrijfsactiviteiten van derden. Tevens mag een gevoelig object geen belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijfsactiviteiten van derden. Daarom worden in de VNG-brochure richtafstanden gehanteerd tussen bedrijven die milieuhinder kunnen veroorzaken en gevoelige objecten als huisvestingunits.

Allereerst dient huisvesting getoetst te worden aan de op hetzelfde perceel gelegen horecafunctie. Voor horeca geldt een verste afstand van 10 meter voor geur en geluid. De huisvestingslocatie wordt gerealiseerd op een afstand van 43 meter van de horecafunctie en voldoet daarmee aan de VNG-richtafstanden.

Verder worden de huisvestingunits gerealiseerd op een afstand van meer dan 150 meter van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (de melkrundveehouderij aan de Buizerdweg 2) waar milieu-hinderende bedrijfsactiviteiten van derden plaatsvinden. Deze afstand is ruim voldoende om te voldoen aan de richtlijnen uit de VNG-brochure (richtafstand van 50 meter tussen gevoelige objecten en veehouderijen zonder geurnorm), waardoor een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Aan de Gruttoweg 3, de Meijelseweg 86 en de Meijelseweg 88 te Heusden zijn verder respectievelijk een vleesvarkens-, pluimvee- en schapenhouderij gelegen. Voor het vee op deze veehouderijen geldt een geuremissienorm. Voor het fokken en houden van varkens geldt een minimale afstand van 200 meter voor geur. Deze intensieve veehouderij bevindt zich op een afstand van meer dan 250 meter van de huisvestingslocatie en voldoet daarmee aan de richtafstanden.

Verder geldt voor pluimvee en schapen respectievelijk een minimale afstand van 200 meter en 50 meter voor geur. Deze veehouderijen zijn beide gelegen op een afstand van meer dan 250 meter van de huisvestingslocatie. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden zoals voorgeschreven door de VNG. Gesteld kan worden dat vanuit het aspect milieuzonering op de locatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Tegelijkertijd worden omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Verder kan gesteld worden dat de huisvestingslocatie zelf geen hinder veroorzaakt op omliggende gevoelige functies en objecten. De dichtstbij gelegen gevoelige functie betreft de woonfunctie aan de Buizerdweg 1, gelegen op een afstand van 115 meter. Voor een huisvestingslocatie geldt een afstand van 10 meter voor geluid en geur. De woonfunctie is daarmee op afdoende afstand gelegen.

Het aspect ‘bedrijven- en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor onderhavig project.

4.1.2 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. 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.

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Ten behoeve van de horecafunctie zijn op de betreffende locatie reeds diverse bouwwerken gerealiseerd. Derhalve is voor dit gedeelte van de projectlocatie geen verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Aangezien de voorgenomen huisvesting van arbeidsmigranten wel wordt aangemerkt als een gevoelig object, is voor het achterliggende terrein door BodemInzicht een verkennend bodemonderzoek verricht. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven.

Vooronderzoek NEN5725
De locatie wordt als grootschalig onverdachte locatie beschouwd (ONV-NL-GR). De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740
Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek
Ter plaatse van meetpunt 20 is een zwakke bijmenging van slib waargenomen in het traject 0,6-1,0 m-mv. Bij de overige meetpunten zijn geen bijzonderheden waargenomen. De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie.

Analyseresultaten (meng-)monsters
Mengmonsters BG1 en BG2, samengesteld uit visueel schone bovengrond, worden ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/ natuur. Mengmonsters OG1 en OG2, samengesteld uit visueel schone en zwak slibhoudende ondergrond, worden ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten grondwater
In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 11 en 17 zijn gehaltes aan koper aangetoond boven de voorkeurswaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetoond boven de voorkeurswaarde.

Conclusie
De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Advies
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde oprichting van huisvesting voor arbeidsmigranten.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van een Gemeentelijk Omgevingsplan.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

4.1.3 Lucht

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten

luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM2,5).

Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. Met name in aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden ten aanzien van PM10. De gemeente Asten valt in het aandachtsgebied waar een hoge concentratie van fijnstof te vinden is. Deze fijnstofconcentraties zijn relatief hoog door de aanwezigheid van veehouderijen. De gemeenten binnen deze aandachtsgebieden verzamelen gegevens over de veehouderijen voor de monitoring van de concentratie PM_{10}. Dit hoeft echter alleen voor de veehouderijen die meer dan 800 kg fijnstof per jaar uitstoten of meer dan 500 kg fijnstof per jaar als de achtergrondconcentratie PM_{10} in die gebieden hoger is dan 27 µg/m^3. De aandachtsgebieden voor fijnstof staan in artikel 5.51, lid 3, van het Bkl en wordt elke drie jaar herzien.

NIBM-projecten
De wet maakt verder onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

Het Besluit kwaliteitseisen leefomgeving geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM-situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dieraantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof.

Goed woon- en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Doorwerking projectlocatie
Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten. Met de ontwikkeling is daarmee sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Op de locatie kunnen maximaal 192 arbeidsmigranten verblijven. Het voornemen is om iedere werknemer te voorzien van een fiets ten behoeve van zowel werk-gerelateerde als privéactiviteiten waardoor de verkeersbewegingen aanzienlijk worden beperkt. Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd, het gebruik van auto's

ontmoedigd. Bij de bedrijfslocaties wordt bijvoorbeeld geen/zeer beperkt ruimte geboden aan het personeel dat in de huisvesting verblijft om te parkeren. Bovendien zijn aan het gebruik van de fiets geen kosten verbonden. Tevens wordt beoogd om tweemaal per week vervoer van en naar een supermarkt te regelen. Per keer worden hiervoor vier tot zes busjes ingezet, wat neerkomt op slechts 16 tot 24 vervoersbewegingen per week oftewel gemiddeld 1.040 vervoersbewegingen per jaar.

Voor de horecafunctie is aansluiting gezocht bij de richtlijnen uit de CROW-handleiding “Parkeerkencijfers 2024”. Vanwege beperkte beschikbaarheid van data en grote variatie in gebruik zijn er binnen de hoofdgroep ‘café’ geen cijfers over verkeersgeneratie opgenomen. Naar verwachting zullen er dagelijks maximaal 15 auto’s de locatie bezoeken ten behoeve van de horecagelegenheid. Het merendeel van de bezoekers zal per fiets naar de locatie komen. Dit zorgt voor circa 10.950 verkeersbewegingen op jaarbasis.

Daarnaast worden er gemiddeld twee vrachtwagenbewegingen per week verwacht voor het laden en lossen van goederen ten behoeve van de horeca. Dit resulteert in een jaarlijkse verkeersgeneratie van circa 416 vrachtwagenbewegingen.

Voor de gehele projectlocatie leidt dit in totaal tot een toename van 12.406 verkeersbewegingen op jaarbasis. Hierbij geldt een werkdaggemiddelde van 34 verkeersbewegingen (12.406 verkeersbewegingen / 365 dagen). Het aandeel vrachtverkeer hierin bedraagt 3,35%.

Om te bepalen of dit aantal verkeersbewegingen aan te merken is als NIBM, is de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum gehanteerd. Met de NIBM-tool is sprake van een worst-case berekening. Voor dit project is de versie 14 april gebruikt, met als rekenjaar 2025. De resultaten zijn weergegeven in navolgende afbeelding.

Figuur 7

Uitsnede NIBM-Tool
(Bron: NIBM-tool IPLO)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	34
	Aandeel vrachtverkeer	3,4%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,02**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals blijkt uit de NIBM-tool is het project aan te merken als Niet in Betekende Mate. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

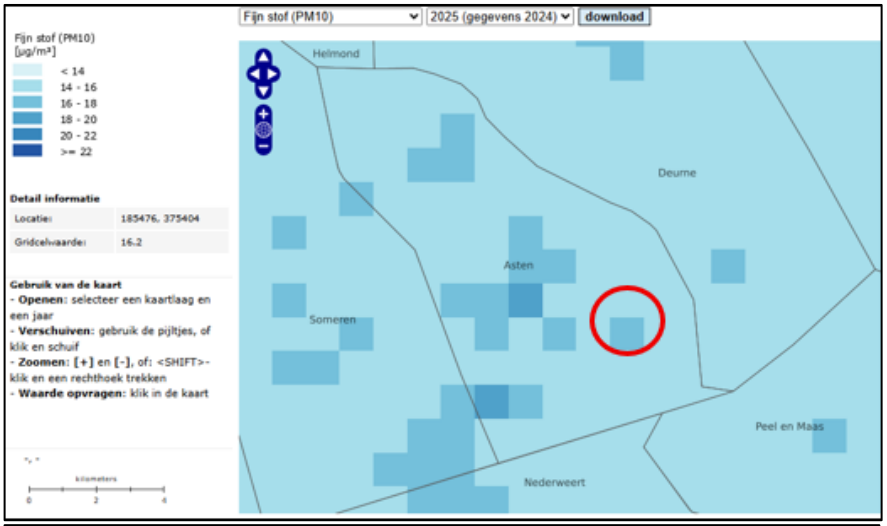
Ter hoogte van het projectgebied gelden verder voor het jaar 2025 de volgende waarden:

- Fijn stof PM10: 16,2 µg/m^3 (grenswaarde 40 µg/m^3 jaargemiddelde)
- Fijn stof PM2,5: 8,338 µg/m^3 (grenswaarde 20 µg/m^3 jaargemiddelde)

- Stikstof NO2: 10,11 µg/m^3 (grenswaarde 40 µg/m^3 jaargemiddelde)

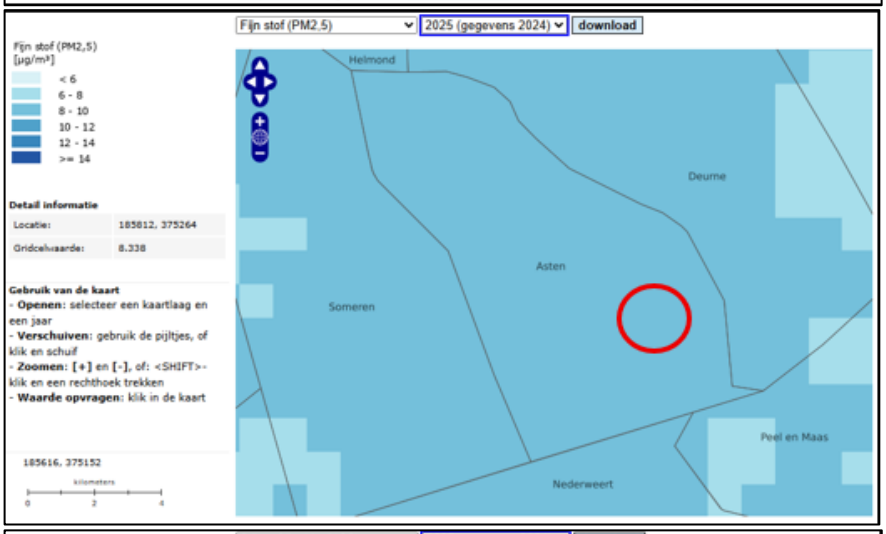
Figuur 8

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM10. (Bron: RIVM)



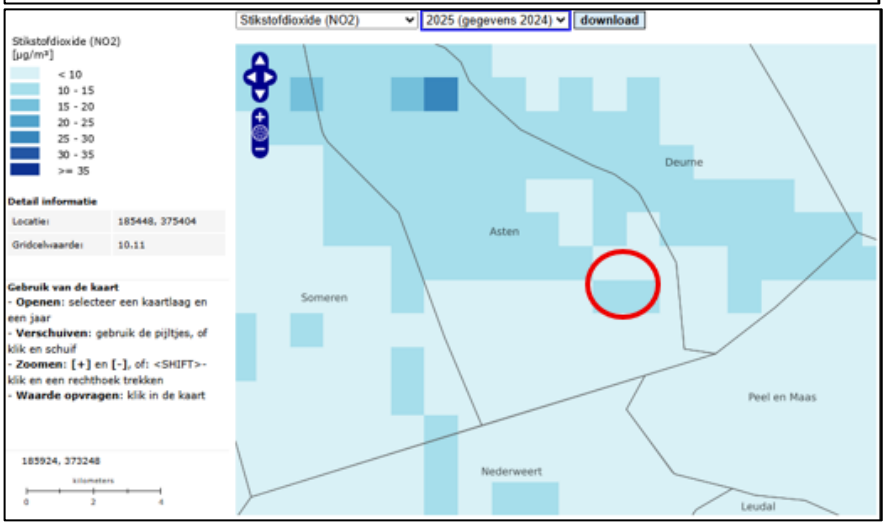
Figuur 9

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM2,5. (Bron: RIVM)



Figuur 10

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart NO2. (Bron: RIVM)



Gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart voor het jaar 2025 is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Verder worden met onderhavig initiatief geen nieuwe werkzaamheden uitgevoerd

die bovenstaande grenswaardes zouden kunnen overschrijden. Het aspect 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmering.

4.1.4 Geur

In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot geur. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijke deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat het toetsings- en beoordelingskader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

De definitie van een geurgevoelig object is vastgelegd in bijlage I van de Bruidsschat:

a. Gebouw:
    1. Dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;
    2. Dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en
    3. Dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf of;
b. Geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Wat betreft de horecafunctie kan worden gesteld dat deze functie reeds aanwezig is op het perceel. Voorts is binnen deze functie reeds een horecapand aanwezig welke gerenoveerd zal worden. Met de renovatie hoeft geen rekening te worden gehouden met geur afkomstig van activiteiten van derden. Daarnaast wordt binnen de horecafunctie een verkooppunt gerealiseerd welke niet geurgevoelig is. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd door de her ingebruikname van de horecafunctie.

De beoogde huisvestingsunits die benut worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten vallen wel onder de categorie 'geurgevoelig object', als zijnde hierboven vermeld onder a. Derhalve dient er rekening te worden gehouden met de geuremissies van omliggende bedrijven.

Allereerst dient getoetst te worden aan de bestaande horecafunctie op hetzelfde perceel. Horeca kan door bereiding van voedsel geurhinder geven op de omgeving. Om bij de ruimtelijke inpassing op een locatie geurhinder van horeca te voorkomen dient voldoende afstand te worden gehouden van geurgevoelige objecten. Verwijzend naar paragraaf 4.1.1 dient voor horeca een afstand te worden gehouden van 10 meter. De huisvestingslocatie wordt op een afstand van 43 meter gerealiseerd en zijn daarmee op afdoende afstand gelegen.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn verder diverse (veehouderij)bedrijven gelegen. Zo is in de omgeving van het projectgebied, aan de Meijselseweg 53, een composteerbedrijf gelegen. Voor composteerbedrijven geldt een verste afstand van 700 meter voor geur. De huisvestinglocatie is gelegen op 1,1

kilometer waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen geuroverbelasting op de locatie zal optreden.

Voor veehouderijen dient verder onderscheid te worden gemaakt tussen veehouderijen die dieren houden met en zonder geuremissies.

Uit wetgeving blijkt dat tussen veehouderijen die dieren houden zonder geuremissiefactor en geurgevoelige objecten, een minimumafstand van 50 of 100 meter moet worden gehouden. Binnen een straal van 100 meter van de huisvestinglocatie zijn echter geen veehouderijen gelegen waar dieren worden gehouden zonder geuremissies. De dichtstbijzijnde veehouderij zonder geurnorm, betreffende de melkveehouderij aan de Buizerdweg 2, is gelegen op meer dan 150 meter afstand van de huisvestingswoningen en voldoet daarmee aan de richtafstanden.

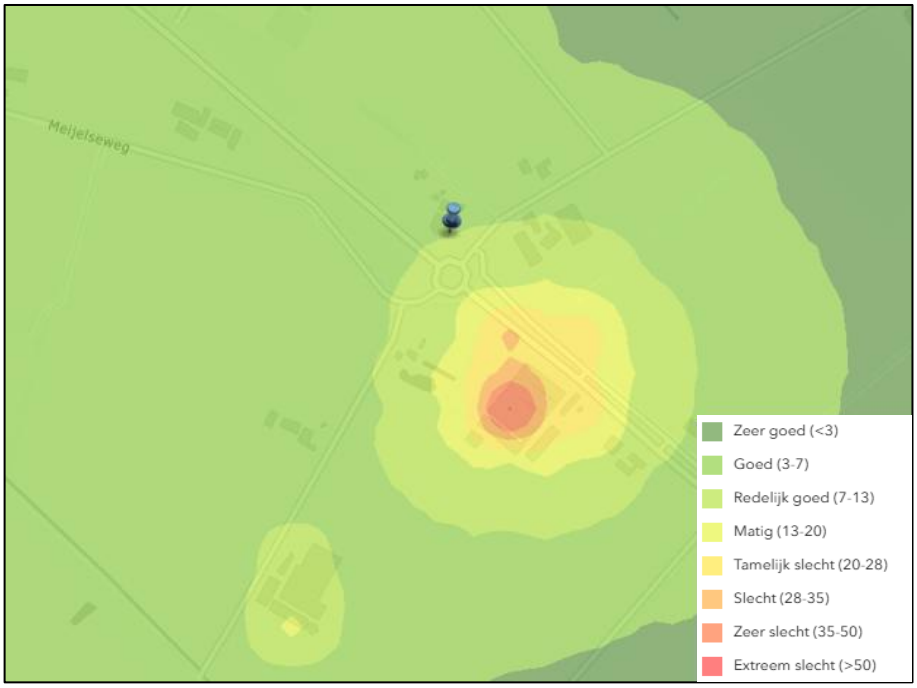
Uit wetgeving blijkt verder dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de geurbelasting van veehouderij die dieren houdt met een geuremissiefactor op geurgevoelige objecten in het buitengebied 14,0 odour of hoger bedraagt.

Het dichtstbijzijnde actieve agrarische bedrijf met geurbelasting bevindt zich op een afstand van ruim 250 meter, betreffende de pluimveehouderij aan de Meijelseweg 86a, de schapenhouderij aan de Meijelseweg 88 en de vleesvarkenshouderij aan de Gruttoweg 3.

Het woon-en leefklimaat ter plaatse is naar verwachting goed. Dit blijkt uit de kaart achtergrondgeurbelasting zoals opgesteld voor de provincie Noord-Brabant door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (aanduiding ‘goed’ (3-7).

Figuur 11

Geur-concentratiegebieden omgeving projectlocatie. (Bron: Odzop d.d. maart 2025)



Echter, om zekerheidshalve te waarborgen dat op onderhavige locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat aangaande de cumulatieve achtergrondgeurbelasting is door G&O Consult een V-stacks gebied berekening uitgevoerd. Binnen deze berekening zijn de vergunde geur emissies van alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de projectlocatie gedownload vanuit de Kern Registratie Dierverblijven (KRD). Als toetspunten zijn de

hoekpunten van de projectlocatie genomen zoals getoond in navolgende afbeelding (rode iconen).

Figuur 12

Toetspunten V-stacks berekening (Bron: G&O Consult).



De resultaten van de V-stacks gebied berekening worden getoond in navolgende afbeelding.

Figuur 13

Resultaten V-stacks berekening (achtergrondgeur) (Bron: G&O-consult)

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	185267	375838	20.00	5.36
2	185372	375752	20.00	5.31
3	185333	375712	20.00	5.54
4	185215	375790	20.00	5.41
5	185397	375671	20.00	5.81
6	185393	375663	20.00	5.81

Met een achtergrondgeurbelasting van ten hoogste 5,81 ouE/m^3 kan geconcludeerd worden dat er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Verder is ten aanzien van de dichtstbijzijnde veehouderij met geurbelasting, betreffende de pluimveehouderij aan de Meijelseweg 86, eveneens een voorgrondgeurbelastingberekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn getoond in navolgende afbeelding.

Figuur 14

Resultaten voorgrondgeur berekening (Bron: G&O-consult)

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
6	1 Noord	185 267	375 838	10,0	1,9
7	2 Oost	185 372	375 752	10,0	2,9
8	3 Zuid	185 333	375 712	10,0	3,1
9	4 West	185 215	375 790	10,0	2,1
10	5 horeca noord	185 397	375 671	10,0	4,1
11	6 horeca zuid	185 393	375 663	10,0	4,2

Met een voorgrondgeurbelasting van ten hoogste 4,2 ouE/m^3 kan geconcludeerd worden dat onderhavige locatie voldoet aan vereisten als uiteengezet in het Omgevingsplan Asten.

Het aspect geur is daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.5 Gezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. In het bijbehorende stroomschema (*Stappenplan 2.0*) worden diverse aspecten betrokken bij de afweging of sprake is van een zodanig verhoogd risico voor de volksgezondheid dat nadere GGD-advisering aangewezen is. In het navolgende worden de afzonderlijke stappen uit het stroomschema toegelicht.

1. *Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen): Omgevingsdienst beoordeelt aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 dat de ontwikkeling NIET voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige functie. Het bevoegd gezag en ondernemer komen in een dialoog niet tot een goede oplossing om een beperking van de berekende endotoxine-afstand te realiseren.*

   Doorwerking projectlocatie
   In de directe nabijheid van het projectgebied bevindt zich een varkenshouderij en een pluimveehouderij. Getoetst aan het endotoxine toetsingskader 1.0 geldt:
   - De richtafstand voor de vleesvarkenshouderij aan de Gruttoweg 3 is (fijnstof: 0,860 kg/j) 0 meter. De veehouderij ligt op meer dan 0 meter afstand. De richtafstand voor de pluimveehouderij aan de Meijelseweg 86a is (fijnstof: 5828,875 kg/j) 217 meter. De horecafunctie is gelegen op 192 meter en voldoet derhalve niet aan de richtafstand. Voor het weer in gebruik nemen van deze horecafunctie kan de gemeente advies opvragen bij de GGD. De beoogde huisvesting is daarentegen gelegen op een afstand van 291 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand. Voor dit punt hoeft geen advies opgevraagd te worden bij de GGD.

2. *Emissies; de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.*

   Doorwerking projectlocatie
   Onderhavig project ziet toe op de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten. Dit leidt niet toe tot een toename in van geur, fijnstof en/of ammoniak in de lucht.

3a. Geur toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. ***wettelijk kader***

   I. de ontwikkeling valt onder de Wgv en Verordening ruimte. In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar blijft er sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en/of achtergrond).

% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied	
	Voorgrond	Achtergrond
12% (woonkern)	5 OU/m^3	10 OU/m^3
20% (buitengebied)	10 OU/m^3	20 OU/m^3

II. *Voor dieren zonder emissiefactor:*
In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter (in een kern), 50 meter (in het buitengebied) of de in het gemeentelijk beleid genoemde afstand.

Doorwerking projectlocatie
In de beoogde situatie wordt voldaan aan de gestelde geurnormen voor de voor- en achtergrond in het buitengebied (zie paragraaf 4.1.4). Ook in de worst-case scenario's voor de omliggende varkenshouderij. Ook is de afstand van de beoogde huisvestingsunits (gevoelige bestemming) tot omliggende veehouderijen in het buitengebied, groter dan gestelde 50 meter.

3b. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde.

I. *Voor dieren met emissiefactor:*
De voor- en/of achtergrondgeurbelasting is hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015).

% geurgehinderden	Geurbelasting	
	Voorgrond*	Achtergrond
12% (woonkern)	2 OU/m^3	5 OU/m^3
20% (buitengebied)	5 OU/m^3	10 OU/m^3

II. *Voor dieren met emissiefactor:*
De afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter.

Doorwerking projectlocatie
In de beoogde situatie wordt voldaan aan de gestelde geurnormen voor de voor- en achtergrondbelasting in het buitengebied. Ook in de worst-case scenario's voor de omliggende varkenshouderij. Ook is de afstand van de beoogde huisvestingsunits (gevoelige bestemming) tot omliggende veehouderijen in het buitengebied, groter dan gestelde 100 meter.

4a. Binnen één (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden, namelijk: a) varkens en pluimvee; of b) rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of c) kleine herkauwers onderling

4b. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter.

Doorwerking projectlocatie
Hier is geen sprake van, is niet van toepassing.

5a. Geitenhouderij: binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

5b. Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

5c. overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Doorwerking projectlocatie
Onderhavig project ziet toe op de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Op een afstand van circa 1,7 kilometer is een geitenhouderij gelegen. Dit is binnen de adviesafstand van de GGD. Op dit punt kan advies gevraagd worden aan de GGD. In afwijking van het advies van de GGD hanteert de gezondheidsraad een afstand van 1 kilometer tot een geitenhouderij waarbinnen nieuwe objecten waar mensen langdurig kunnen verblijven. Aan de te hanteren afstand van de gezondheidsraad wordt voldaan. Daarnaast gaat het in onderhavig plan niet om het verblijf van kwetsbare personen die gevoeliger zijn voor een longontsteking (jonge kinderen, mensen met een onderliggende aandoening en ouderen). De locatie is bedoeld voor tijdelijk personeel. Dit personeel moet lichamelijk werk verrichten, waarmee het aannemelijk is dat er geen mensen gaan verblijven met een onderliggende aandoening. Bovendien is het niet toegestaan dat er jonge kinderen op de locatie gaan verblijven, net als personen boven de pensioengerechtigde leeftijd. Ook verblijft een persoon er nooit langer dan 1 jaar aaneengesloten. Daarmee neemt het risico op longontstekingen af. Een nader advies van de GGD is daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast heeft de minsterraad ingestemd met de invoering van een landelijke afstandsnorm. Deze afstandsnorm moet voorkomen dat er nieuwe gevoelige functies binnen een straal van 500 meter rondom een geitenhouderij worden ontwikkeld. Met een afstand van 1,7 kilometer wordt ruimschoots aan deze aangekondigde landelijke richtlijn, die naar verwachting over maximaal 3 jaar van kracht wordt, voldaan.

De project locatie voor de huisvesting is niet gelegen binnen de bebouwde kom op minder dan 250 meter van overige veehouderijen (5c). Wel ligt de locatie binnen 1 kilometer van een pluimveehouderij (leghennen) (5b). De horecafunctie bevindt zich op een afstand van 192 meter en de beoogde huisvesting op 291 meter afstand. De gemeente kan voor dit punt advies opvragen bij de GGD.

6. Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Doorwerking projectlocatie
Hier is geen sprake van.

7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid; Dit blijkt uit de gevoerde dialoog en/of de klachtenregistratie van de omgevingsdienst/gemeente.

Doorwerking projectlocatie
Er is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect ‘gezondheid’ geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.1.6 Spuitzone

In het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), met als doel het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Conform de ETFAL-norm moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onder meer de (volks)gezondheid van omwonenden worden gewaarborgd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waar nieuwe gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient rekening te worden gehouden met nabijgelegen agrarische percelen. Op agrarische percelen kan immers gebruik worden gemaakt van pesticiden; chemische gewasbeschermingsmiddelen die worden gebruikt om landbouwgewassen tegen ziekten en plagen te beschermen. Er zijn echter onduidelijkheden over de mogelijke gevolgen van pesticiden op de gezondheid van mens en milieu.

In dit kader dient er naar aanleiding van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, een ‘veilige’ zone te worden gecreëerd om de mogelijke gevolgen zover mogelijk te beperken. Deze zone wordt ook wel de ‘spuitvrije zone’ genoemd. Deze zones fungeren als buffer om de negatieve effecten van drift, het onbedoeld verwaaien van pesticiden naar de omgeving, te beperken.

Aangezien er geen wettelijke regels zijn vastgesteld over de omvang van een spuitvrije zone, heeft de ABRvS zich in de recente jaren diverse malen over dit onderwerp gebogen. Op basis van verscheidene uitspraken heeft de ABRvS gesteld dat een afstand van 50 meter tussen enerzijds gevoelige functies en anderzijds agrarische percelen waar het gebruik van pesticiden niet wordt uitgesloten, in het algemeen als ‘niet onredelijk’ wordt beoordeeld. Een kleinere afstand dan deze 50 meter is mogelijk, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

In het geval dat een kortere afstand dan 50 meter wordt overwogen, dient op basis van de motiveringsplicht aannemelijk gemaakt te worden dat er geen onaanvaardbare risico’s bestaan voor de gezondheid van omwonenden of het woon- en leefklimaat. Deze beoordeling is locatie- en situatieafhankelijk, waarbij onder meer rekening gehouden moet worden met het type teelt, de spuittechniek, de frequentie van bespuitingen, de aanwezigheid van natuurlijke of kunstmatige barrières zoals windhagen en de overheersende windrichting. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarin een gevoelige functie wordt toegestaan, dient bovendien te worden uitgegaan van het planologisch maximaal mogelijke gebruik van het agrarisch perceel, teneinde toekomstige bedrijfsbeperkingen voor de agrariër te voorkomen.

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

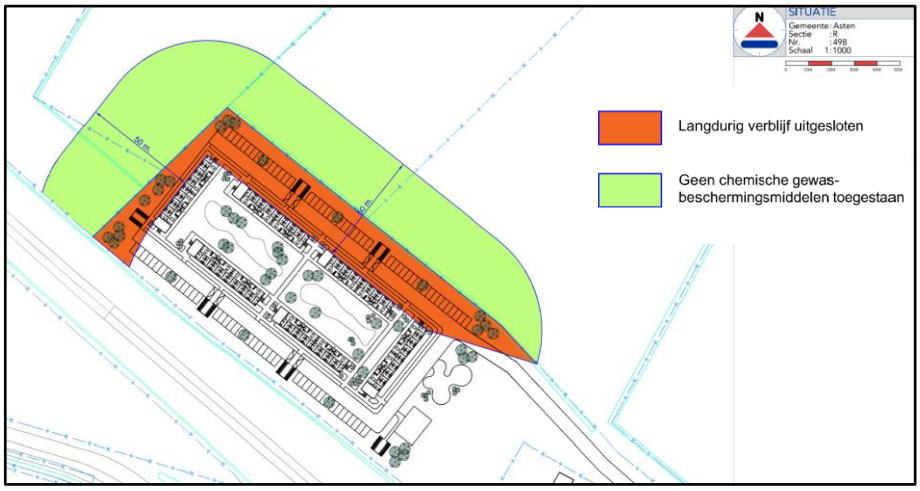
Wat betreft de horecafunctie kan worden gesteld dat deze functie reeds aanwezig is op het perceel. Het betreft hiermee een bestaande gevoelige functie. De horecafunctie wordt niet uitgebreid en hoeft derhalve niet getoetst te worden aan het aspect ‘spuitzonering’.

De beoogde huisvestingsunits die benut worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten vallen wel onder de categorie ‘nieuw gevoelig object’. Derhalve dient er rekening te worden gehouden met omliggende agrarische percelen waar het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet wordt uitgesloten.

Binnen 50 meter van de beoogde huisvestingsunits, gemeten vanaf de gevels, zijn drie agrarische percelen gelegen, betreffende de percelen kadastraal bekend als Asten, sectie R, nummers 227, 310 en 333. Deze percelen zijn in gebruik voor reguliere gewasteelt als maïs en aardappelen.
Ter waarborging van de volksgezondheid van de arbeidsmigranten, is met de eigenaren van de aangrenzende agrarische percelen afgesproken dat binnen 50 meter, gemeten vanaf de gevel van de huisvestingunits, geen bestrijdingsmiddelen, en daarmee ook geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Dit is vastgelegd in een intentieovereenkomst met de aangrenzende perceeleigenaar. Nadat de vergunning verleend is, worden de afspraken uit deze intentieovereenkomst geformaliseerd, zodat de afstand van 50 meter zeker gesteld is. Daarmee wordt voldaan aan de geldende regels voor spuitzonering. De ruimte tussen de perceelsgrens en de gevel van de huisvesting mag niet gebruikt worden voor langdurig verblijf door mensen. In de onderstaande figuur, en als bijlage, is deze zonering opgenomen.

Figuur 15

Zone langdurig verblijf uitgesloten en zone geen chemische gewasbeschermingsmiddelen toegestaan in verband spuitzone



4.1.7 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en specifieke activiteiten (windturbines etc.).

In de Omgevingswet vormt geluid vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid.

Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn regels via het Aanvullingsspoor geluid geïntegreerd in de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels:
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Geluidsgevoelige gebouwen

Het bevoegd gezag beoordeelt verder het geluid van bronnen afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In een omgevingsplan is in de bruidsschat het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Onderhavig project omvat de realisatie van geluidsgevoelige bouwwerken. Deze dienen te worden getoetst aan de geldende normen voor omgevingsgeluid. Voor de horecafunctie geldt dat er reeds een horecapand aanwezig is. Dit pand wordt enkel gerenoveerd. Hierdoor is aanvullende toetsing aan geluid niet noodzakelijk en wordt de horecafunctie in deze paragraaf niet verder besproken.

4.1.7.1 Wegverkeerslawaai

Wanneer geluidsgevoelig gebouw wordt opgericht in een zone langs een weg, is de Bkl van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB voor geluidsgevoelige gebouwen, zoals gesteld in Artikel 5.78t en Artikel 5.78u van het Bkl.

Aangezien onderhavig project voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bouwwerken, welke gelegen zijn op korte afstand van de Buizerdweg, de Meijelseweg én de N279, is door G&O Consult een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat ondanks dat er sprake is van een logiesfunctie, het kan voorkomen dat een individu tot een jaar op de locatie verblijft. Om deze reden is ervoor gekozen om voor de toetsing voor de logiesfuncties de normen voor wonen aan te houden. Onderstaand zijn de conclusies van het akoestisch onderzoek weergegeven:

Ter plaatse van de gevels van de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten aan de Buizerdweg 1a te Heusden bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de gemeentelijke wegen ten hoogste 46 dB. Derhalve wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. De geluidbelasting afkomstig van de Provincialeweg (N279) bedraagt ten hoogste 63 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB én tevens niet aan de grenswaarde van 60 dB.

Op de gevels is de gezamenlijke geluidbelasting ten hoogste 60 dB(A) ten tijde van de gezamenlijke geluidbelasting. Om te voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en te waarborgen dat er voldaan wordt aan het binnen niveau van 33 dB, dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) ten hoogste 26 dB(A) te bedragen.

Ter hoogte van de zuidoostelijk gelegen buitenruimtes, heerst een overwegend redelijke milieukwaliteit. Gezien dit met name de toegangswegen én parkeerplaatsen betreffen, wordt dit niet als bezwaarlijk geacht. Ter hoogte van de centraal gelegen vijvers en tuinen, waar met name verbleven en gerecreëerd zal worden, heerst een overwegend redelijke tot goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er overwegend sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat in de centraal gelegen recreatieruimtes binnen het projectgebied. Hierdoor kan worden verondersteld, met in achtneming van bovenstaande opmerkingen dat het aspect geluid een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) niet in de weg staat.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht overschrijding van de standaardwaarde te verlenen conform Artikel 5.78u, van het Besluit kwaliteit leefomgeving betreffende de Provincialeweg. Waarbij in de voorschriften de voorgestelde maatregel van een akoestisch scherm (of vergelijkbare maatregel) zoals benoemd in hoofdstuk 6.2, wordt opgenomen.

Zoals blijkt uit de conclusie van het onderzoek is de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer zonder geluidswerende voorzieningen te hoog. Om de geluidsbelasting te kunnen laten voldoen aan de maximale ontheffingswaarde, is een geluidswerende voorziening noodzakelijk. Een mogelijke maatregel is een kokosgeluidswal. De geluidswal krijgt een breedte van 1 meter en een hoogte van 4 meter. Onderstaand is een voorbeeldweergave van een kokosgeluidswal weergegeven. Bij de uitvoering kan gekozen worden voor een nadere invulling, waarbij altijd voldaan moet worden aan de wettelijk eisen en ontheffingswaarden.

Figuur 16

Voorbeeldweergave opzet geluidswal



Gelet op het bovenstaande, de verplichting dat er een geluidswerende voorziening wordt gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.1.7.1 Spoorweglawaai

Ook wanneer een geluidgevoelig object wordt gerealiseerd in de zone langs een spoorweg, is de Bkl van toepassing. Onderstaand zijn de dichtstbijzijnde spoorlijnen weergegeven.

- Treintraject Eindhoven – Venlo, gelegen op een afstand van 9 kilometer;
- Treintraject Eindhoven – Weert, gelegen op een afstand van 15 kilometer;
- Trein traject Roermond – Weert, gelegen op een afstand van 20 kilometer;
- Treintraject Roermond – Venlo, gelegen op een afstand van 14,5 kilometer.

Figuur 17

Kaart Spoorweglawaai



Gelet op bovenstaande afstanden en afbeelding, kan worden geconcludeerd dat het projectgebied niet gelegen is binnen de geluidsaandachtsgebieden voor spoorwegen. Spoorweglawaai vormt dan ook geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.1.7.3 *Industrielawaai*

Tot slot dient te worden gekeken naar industrielawaai afkomstig van bedrijfsactiviteiten van derden. Conform paragraaf 4.1.1 liggen de huisvestingsunits op voldoende afstand van omliggende bedrijfsactiviteiten die in zekere mate geluid produceren. De units worden gerealiseerd op een afstand van meer dan 150 meter van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (de melkrundveehouderij aan de Buizerdweg 2). Voor dit type bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid, waardoor de huisvestingsunits op ruim voldoende afstand zijn gesitueerd.

Aan de Gruttoweg 3, de Meijelseweg 86 en de Meijelseweg 88 te Heusden bevinden zich daarnaast respectievelijk een vleesvarkenshouderij, een pluimveehouderij en een schapenhouderij. Voor deze typen bedrijven gelden richtafstanden voor geluid van respectievelijk 50 meter, 50 meter en 30 meter. Deze veehouderijen liggen op een afstand van meer dan 250 meter van het projectgebied, waardoor wordt voldaan aan de richtafstanden. Overige (agrarische) bedrijven zijn op nog grotere afstand gelegen.

Ook binnen het projectgebied zelf bevindt de huisvesting voor tijdelijk personeel zich op voldoende afstand van de horecafunctie, namelijk circa 43 meter. Daarmee wordt eveneens voldaan aan de geldende richtafstand voor geluid van 10 meter. Industrielawaai vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.1.8 *Trillingen*

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat in het Omgevingsplan van de gemeente Asten zijn regels met betrekking tot het aspect ‘trillingen’ opgenomen. Daarin worden regels vastgesteld voor trillingen met een frequentie van 1 tot 80 Hz die ontstaan door activiteiten in een trilling gevoelige ruimte van een gebouw, op een locatie die is goedgekeurd via een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een activiteit volgens het omgevingsplan. 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 in het Omgevingsplan van de gemeente Asten.

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Wat betreft de horecafunctie kan worden gesteld dat deze functie, tezamen met een horecapand, reeds aanwezig is op het perceel. Het horecapand wordt niet uitgebreid en hoeft derhalve niet getoetst te worden aan het aspect ‘trillingen’. Het verkooppunt is daarnaast geen trillinggevoelig gebouw.

Aangezien de huisvestingsunits wel worden aangemerkt als zijnde nieuwe trillinggevoelige objecten, dienen deze te worden getoetst aan omliggende bedrijven.

In de directe omgeving van de huisvestingunits, verwijzend naar paragraaf 4.1.1, zijn geen bedrijven gelegen die in overwegende mate trillingen veroorzaken die belemmerend zouden kunnen zijn voor de units. Ook de horecafunctie in het

projectgebied is op afdoende afstand gelegen (meer dan 40 meter). Hier vinden daarnaast geen activiteiten plaats die in trillingen zullen veroorzaken. Daarmee is onderhavig initiatief ook niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.1.9 Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor omgevingsveiligheid bestaat onder meer uit instructieregels in afdeling 5.1.2 Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving (Bal).

De risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

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 (art. 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 (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied wordt vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. 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. De gemeenten moeten in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosie of gifwolken en bepalen in hun omgevingsplan de benodigde beschermende maatregelen binnen zo'n aandachtsgebied. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. De gemeente kan in een aandachtsgebied een deelgebied aanwijzen als voorschriftengebied. Dit betekent dat in een deelgebied in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied kan worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het

Besluit bouwwerken leefomgeving (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.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

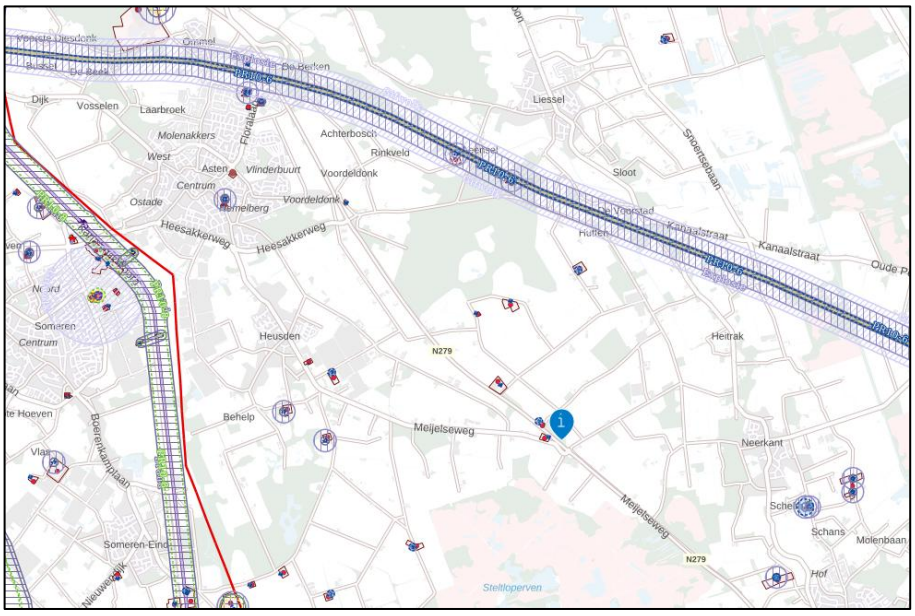
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Doorwerking projectlocatie

Onderstaand is de projectlocatie aan de Buizerdweg 1a te Asten op de risicokaart weergegeven. De locatie is niet gelegen in een van de risicocontouren.

Figuur 18

Ligging projectlocatie ten opzichte van risicobronnen (Bron: Atlas Leefomgeving).



Het projectgebied is niet gelegen in risicocontouren (PR 10^{-6} contour en invloedgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. Op een afstand van circa 5,6 kilometer is een buisleiding gelegen. Verder is op circa 3,2 kilometer de A67 gelegen waarover transport met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Ten slotte bevindt zich op 146 meter en 368 meter een propaantank. De bijbehorende risicocontouren zijn op voldoende afstand gelegen van de projectlocatie. Verder zorgt de huisvesting dan wel het verkooppunt van streekproducten of het opnieuw in gebruik nemen van de horecafunctie zelf ook niet voor extra belemmeringen van de externe veiligheid. Tot slot zal worden voldaan aan de regelgeving en adviesleidraad bereikbarheid en bluswatervoorzieningen. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.1.10 Kabels en leidingen

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Voorafgaand aan het grondverzet ten behoeve van het verkooppunt en de huisvestingsunits, zal een Klic-melding worden gedaan om inzicht te krijgen in de eventuele aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen. Op dit moment worden geen problemen verwacht, aangezien er voor zover bekend geen kabels of leidingen aanwezig zijn op de beoogde bouwlocaties op het perceel. Bij de uitvoering van het project zal echter wel rekening worden gehouden met eventuele overige feitelijke belemmeringen die zich ter plaatse kunnen voordoen.

In onderstaande figuur is verder af te lezen dat in de omgeving van de projectlocatie twee hoogspanningslijnen zijn gelegen:

- Westelijke rode lijn: hoogspanningslijn Maasbracht – knooppunt MBEH115 van 380 kV met een rekenafstand van 2X110 meter;
- Oostelijke rode lijn: hoogspanningslijn Maasbracht – Boxmeer van 380 kV met een rekenafstand van 2X115 meter.

Figuur 19

Ligging hoogspanningslijnen in omgeving projectlocatie (Bron: Atlas Leefomgeving)



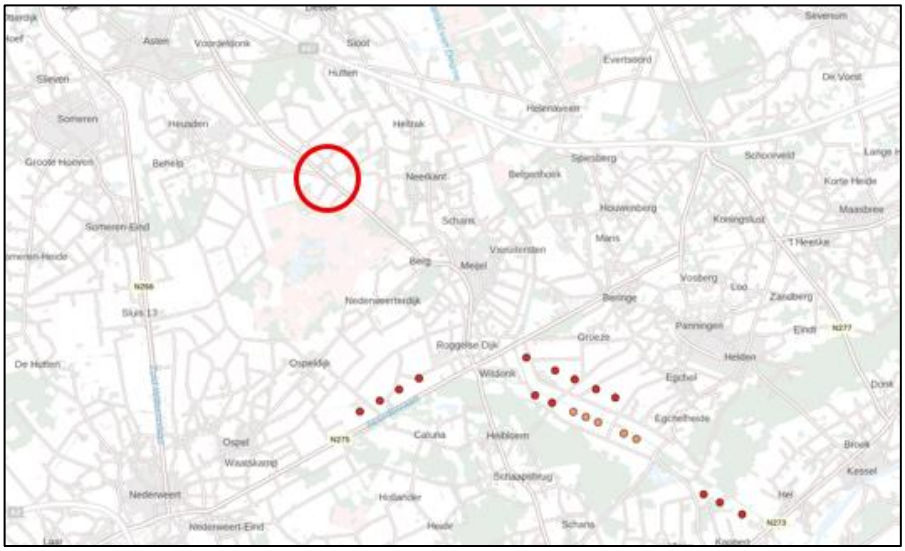
De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 5,5 kilometer van de hoogspanningslijn Maasbracht – knooppunt MBEH115 en circa 7,5 kilometer van de hoogspanningslijn Maasbracht – Boxmeer. Met onderhavig initiatief wordt een nieuw gevoelig object opgericht welke buiten deze rekenafstand van deze hoogspanningslijnen gerealiseerd wordt. De locatie voldoet daarmee aan de rekenafstanden. Concluderend kan gesteld worden dat de hoogspanningsleidingen geen belemmering vormen voor onderhavig project.

4.1.11 Slagschaduw

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen windturbines gelegen die slagschaduw kunnen veroorzaken op de projectlocatie, zoals weergegeven in onderstaande figuur. Tevens worden binnen de projectlocatie geen windturbines gerealiseerd. Voorts bevinden zich in de directe nabijheid van de projectlocatie geen hoge bouwwerken die aanleiding kunnen geven tot slagschaduwvorming. Er is derhalve geen sprake van slagschaduw binnen de projectlocatie. Het aspect slagschaduw vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

Figuur 20

Ligging windturbines in omgeving van de projectlocatie. De windmolens zijn aangeduid met een rode stip (Bron: windmolens.tno.nl)



4.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

De Omgevingswet stelt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang moet worden gewogen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Bij het wegen van het waterbelang wordt de waterbeheerder benaderd voor een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten die worden meegewogen zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. Het wegen van het waterbelang heeft betrekking op alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij het wegen van het waterbelang. Toetsing van de waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het project en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

De waterbeheerder voor de projectlocatie is het waterschap Aa en Maas.

Beleid waterschap Aa en Maas

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Het Waterschap heeft het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In dit waterbeheerprogramma staan de visie en ambities beschreven van het waterschap voor de lange termijn (2050). Met het Waterbeheerplan weten inwoners en partners binnen het werkgebied wat ze kunnen verwachten, maar wordt tevens invulling

gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

Bij het waterbeheer staat de missie centraal: “het creëren van een toekomstbestendig leefomgeving, waar een toekomstigbestendige waterhuishouding eennoodzakelijke voorwaarde voor is. Een waterhuishouding die robuust is, wendbaar en in balans met de omgeving is. En een waterhuishouding die voorziet in een goede waterkwaliteit”. In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende principes:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Deze programma’s zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. Onderstaand een uitsnede van de legger weergegeven.

Figuur 21

Uitsnede legger, Buizerdweg 1a te Heusden (Bron: Waterschap Aa en Maas)



Beleid gemeente Asten

Gemeentelijk rioleringsplan Asten 2021-2025

De gemeente Asten heeft het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) voor de planperiode 2021 tot en met 2025 vastgesteld. Het GRP is een wettelijk verplicht planinstrument om mee te kunnen bewegen met de trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied. Zo s er bijvoorbeeld sprake van meer extreme neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en inwoners en verandering in wetgeving. De gemeente gebruikt het GRP om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente houdt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening met de verwerking van extreme neerslaghoeveelheden. De gemeente wenst hemelwater lokaal te verweken en benutten voor het aantrekkelijk maken van de leefomgeving. Het uitgangspunt hierin is dat de eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt primair verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater.

Derhalve hanteert de gemeente als ontwerpnorm, net als de Brabantse waterschappen, een bergingseis van 60 mm hemelwater binnen het projectgebied.

Deze eis geldt voor (nagenoeg) elke toename of wijziging van afvoerend verhard oppervlak ongeacht de lozingssituatie.

Bij alle ontwikkelingen binnen de gemeente Asten, zijn de beleidsregels van de gemeente leidend. Dit geldt zowel voor particulier terrein als de openbare ruimte en voor lozingen op de bodem en op oppervlaktewater. Naast de gemeentelijke regels blijven ook de regels van het waterschap van toepassing

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

De voorzijde van het perceel blijft in gebruik als horecafunctie. De aanwezige panden blijven grotendeels behouden en worden gerenoveerd ten behoeve van de exploitatie van een streekcafé. De noordzijde van het bouwwerk zal gedeeltelijk worden uitgebreid. Direct naast het streekcafé worden verder parkeervoorzieningen voor personeel en bezoekers van het streekcafé gerealiseerd, (deels) aangelegd met grastegels. Verder wordt ter hoogte van de parkeervoorzieningen tevens het verkooppunt van de streekproducten gerealiseerd.

Het achterliggende perceel wordt benut voor de huisvesting van de arbeidsmigranten. Hier wordt huisvesting gerealiseerd voor in totaal 192 arbeidsmigranten, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen. De parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk voorzien van grastegels. Naast dit middenterrein loopt vanaf de inrit aan de voorzijde van het perceel tot aan de huisvestingsunits aan de achterzijde van het perceel een toegangsweg. Daarmee voorziet onderhavige ontwikkeling (deels) in de realisatie van extra verharding.

Bodem en grondwater

Op de bodemkaart van Nederland is af te lezen dat de gronden binnen de projectlocatie bestaan uit Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. De gemiddeld grootste diepte (GLG) is gelegen op circa 154 cm-mv, de gemiddeld kleinste diepte (GHG) is gelegen op circa 75 cm-mv.

Oppervlaktewater

De projectlocatie grenst aan de noordzijde aan een tertiaire watergang in eigen beheer. Dit houdt in dat de waterloop door de aangrenzende grondeigenaar moet worden onderhouden. Initiatiefnemer zorgt voor voldoende ruimte rond de watergang zodat er onderhoud plaats kan vinden. Zo zullen de houtwallen op afdoende afstand van de watergangen worden geplaatst om ruimte voor onderhoud te behouden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat, hoewel het landschappelijk inpassingsplan de indruk kan wekken dat de houtwallen te dicht op de watergangen zijn gesitueerd, dit betrekking heeft op de kronen van de beplanting. Onder de kronen blijft namelijk voldoende ruimte aanwezig om tussen de watergang en de houtwal door te kunnen rijden. Verder wordt de locatie omsloten door sloten in eigen beheer.

Het projectgebied is verder gelegen binnen de zone “attentiegebied EHS”. Deze gronden zijn bestemd voor behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur (waarden). Voorts zijn deze gronden ook bestemd voor behoud van biotoop

van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel) vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden).

Voor onderhavig project is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en worden twee infiltratievijvers aangelegd. Door de aanleg van gebiedseigen beplanting en de infiltratievijvers wordt een bijdrage geleverd aan het herstel en ontwikkeling van biotopen voor amfibieën, planten, dagvlinders en vogels.

Tevens is de projectlocatie gelegen in de zone “Groenblauwe mantel”. Deze gronden zijn bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Voor onderhavig project is rekening gehouden met bovenstaande gebiedszones door het opstellen van een landschappelijke inpassing en de aanleg van twee infiltratievijvers. De aanleg van de infiltratievijvers heeft een positief effect op het watersysteem door het waterbergend vermogen van de locatie te vergroten en het hemelwater afkomstig van de aanleg van erfverharding te compenseren. Voorts zorgt de aanleg van extra groen voor een verbetering van het ecologische en landschappelijke waarden door onder andere gebruik te maken van gebiedseigen beplanting.

Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient een deel van het regenwater te worden opgevangen. Om de benodigde grootte van de waterberging te bepalen, wordt er een berekening uitgevoerd. In de toekomstige situatie ontstaat er een toename van verhard oppervlak van 7.095 m^2. Dit betreffen de wegen en parkeerplaatsen (4.131 m^2), paden (656 m^2) en bebouwing (2.308 m^2). Hiervan wordt 4.695 m^2 aangelegd bij de huisvesting en 2.400 m^2 aangelegd bij de horeca. Voor dit nieuwe verharde oppervlak geldt een bergingseis van 60 mm per m^2 (T=60), zoals vastgesteld in het beleidsplan Asten en het waterschap Aa en Maas. Dit beteken dat er minimaal 425,7 m^3 (7.095 m^2 x 0,060 l/m) hemelwater afgekoppeld moet worden.

Om de opvang en infiltratie van het hemelwater dat vrijkomt als gevolg van de aan te leggen extra verharding te waarborgen (dit geldt voornamelijk voor de te realisaren huisvesting), wordt de projectlocatie ter hoogte van de huisvesting parkachtig ingericht. Centraal in deze zone worden twee infiltratievijvers gerealiseerd. Voor het infiltratievermogen van elke vijver, wordt de volgende berekening uitgevoerd:

Vijver A (oppervlakte 352 m^2)

Maatvoeringen:

- Lengte = 44 meter
- Breedte = 8 meter
- Diepte = 0,75 meter
- Talud = 1:2 (verhouding)

$$\text{Inhoud} = \frac{(vijveroppervlakte + vijverbodemoppervlakte)}{2} \; x \; 0{,}75$$

$$\text{Inhoud} = \frac{(44 \; x \; 8 + (44 - (2 \; x \; 0{,}75) \; x \; 8 - (2 \; x \; 0{,}75))}{2} \; x \; 0{,}75 = 235{,}59 \; m^3$$

Vijver B (oppervlakte 296 m^2).

Maatvoeringen:

- Lengte = 37 meter
- Breedte = 8 meter
- Diepte = 0,75 meter
- Talud = 1:2 (verhouding)

$$\text{Inhoud} = \frac{(vijveroppervlakte + vijverbodemoppervlakte)}{2} \; x \; 0{,}75$$

$$\text{Inhoud} = \frac{(37 \; x \; 8 + (37 - (2 \; x \; 0{,}75) \; x \; 8 - (2 \; x \; 0{,}75))}{2} \; x \; 0{,}75 = 197{,}53 \text{ m}^3$$

Aangezien de aan te leggen verharding ter plaatse van de horecagelegenheid gelet op diens onderlinge afstand niet kan worden afgekoppeld op de twee vijvers aan de achterzijde van het perceel, wordt voor de horeca een afzonderlijke vijver aangelegd. Op basis van het hierboven aangehaalde aan te leggen verharde oppervlak wordt de volgende vijverinhoud gerealiseerd:

Vijver C (oppervlakte 296 m²).

Maatvoeringen:

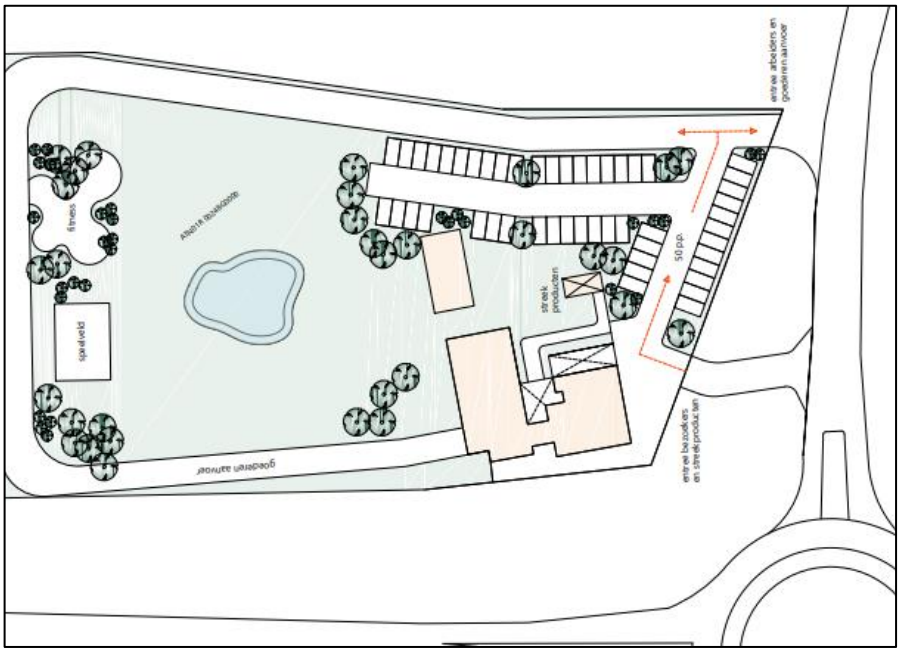
- Lengte = 16 meter
- Breedte = 12 meter
- Diepte = 0,75 meter
- Talud = 1:2 (verhouding)

$$\text{Inhoud} = \frac{(vijveroppervlakte + vijverbodemoppervlakte)}{2} \; x \; 0{,}75$$

$$\text{Inhoud} = \frac{(16 \; x \; 12 + (16 - (2 \; x \; 0{,}75) \; x \; 12 - (2 \; x \; 0{,}75))}{2} \; x \; 0{,}75 = 70{,}68 \text{ m}^3$$

Figuur 23

Visualisatie oppervlaktewaterlichaam voor de horecavoorziening.



Gelet op bovenstaande berekening kan worden geconcludeerd dat het projectplan met de aanleg van de drie vijvers in een voldoende infiltratievermogen voorziet. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste bergingseis van het hemelwater.

Verder zal met de aanleg van de infiltratievijvers gebruik worden gemaakt van een helofytenfilter. Door de aanleg van moerasplanten in en rondom de infiltratievijver ontstaat een natuurlijke waterzuiveringsmethoden waardoor afvalwater wordt gezuiverd.

Gelet op het infiltratievermogen van de ondergrond, infiltreert het water snel in de bodem, waarmee wateroverlast wordt voorkomen. Het hemelwater zal bij normale buiten niet afstromen naar de nabijgelegen secundaire watergang.

Het landschappelijk inpassingsplan versterkt bovendien het infiltratievermogen van de locatie. Er is reeds sprake van een aanzienlijke hoeveelheid bosplantsoen binnen de projectlocatie. De volledige westzijde grenst aan bestaande landschappelijke beplanting en de reeds aanwezige horecafunctie bevindt zich eveneens in een groene omgeving. Het aanvullend aan te leggen groen en het gebruik van grastegels voor de parkeerplaatsen draagt verder bij aan de opvang en infiltratie van hemelwater.

Overstort bij piekbuien

In geval van overstort bij piekbuien, waarbij meer neerslag valt dan waarop de waterbergingen ontwerpen zijn, zal het water worden afgevoerd naar de achtergelegen tertiaire watergang.

Voorkomen van waterschade

Conform het Gemeentelijk Rioleringsplan dient bij elk initiatief te worden aangegeven op welke wijze waterschade wordt voorkomen bij een extreme bui van 160 mm (extreem zware neerslag). Voor onderhavig initiatief kan gesteld worden dat met de aanleg van infiltratievijvers en een overstort naar omliggende sloten de kans op waterschade zo veel mogelijk wordt beperkt doordat voldoende is voorzien in infiltratie- en bergingsmogelijkheden. Daarnaast wordt de huisvesting boven het maaiveld gerealiseerd (opgehoogd), zodat waterschade in de huisvesting wordt voorkomen.

Riolering en afvalwater

Binnen de projectlocatie is ter plaatse van de bestaande horecavoorziening reeds een aansluiting op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel aanwezig. De huisvesting zal eveneens op deze drukrioolaansluiting worden aangesloten.

Het huishoudelijk afvalwater zal hierbij via een bufferput op de gemeentelijke put worden aangesloten. Deze bufferput werkt met een vlottersysteem dat, zodra het afvalwater een bepaalde hoogte bereikt, het water gecontroleerd in de gemeentelijke put en riolering afvoert. Voor de lozing op de bestaande rioolaansluiting wordt een maximale afvoercapaciteit van 0,5 m^3/uur mogelijk gemaakt.

De bufferput krijg een zodanige inhoud dat minimaal de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater die gedurende een periode van 24 uur vrijkomt, tijdelijk kan worden opgeslagen. Bij een storing aan het gemeentelijk rioolgemaal zullen daarmee de eerste 24 uur geen problemen zijn.

Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat, indien na realisatie blijkt dat als gevolg van de hoeveelheid vrijkomend afvalwater aanpassingen aan de gemeentelijke drukriolering noodzakelijk zijn, de hieruit voortvloeiende kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Klimaatadaptatie
Klimaatadaptatie houdt in dat de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het veranderde klimaat is al enige tijd zichtbaar door hittegolven, hoosbuien en droogte. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, zijn bij ontwikkelingen klimaatadaptatiemaatregelen nodig.

Met onderhavig project wordt invulling gegeven aan klimaatadaptatie. De projectlocatie wordt landschappelijk ingepast. Dit heeft een positief effect op het hydrologisch vermogen van de locatie. In het projectgebied is zal geen sprake zijn van wateroverlast. Dit komt mede doordat het water goed kan afvloeien in het aan te leggen groen en te realiseren infiltratievijvers. Het hemelwater afkomstig van de op de locatie aanwezige verharding zal infiltreren in de aan te leggen infiltratievijvers.

Er wordt verder gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing met veel groen. Gezien de infiltratievijvers, het goede infiltratie vermogen van de bodem en de landschappelijk inpassing met veel groen, is het risico op wateroverlast bij piekbuien dan ook gering. Tevens wordt de hittestress zoveel mogelijk tegengegaan door de aanleg van voldoende groen (bomen, hagen en beplanting) bij de huisvestingunits.

Op basis van voorgaande kan gesteld wordt dat in voldoende mate ingespeeld wordt op klimaatadaptatie.

4.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij de projectlocatie. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Doorwerking projectlocatie

Ten opzichte van de locatie is het gebied ‘Groote Peel’ het dichtstbij gelegen. Dit betreft een afstand van circa 640 meter.

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten. Voor onderhavig project is een AERIUS-berekening uitgevoerd om na te gaan in hoeverre het beoogde project invloed heeft op het nabijgelegen Natura-2000 gebied. Onderstaand is een uitsnede van de berekening weergegeven voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Elke AERIUS-berekening heeft betrekking op een periode van minimaal één jaar. Dit betekent dat in de berekening van de aanlegfase voor onderhavig project, aangezien deze fase korter duurt dan één jaar, tevens de eerste zes maanden van de gebruiksfase zijn meegenomen. Daarnaast is, separaat van dit eerste jaar, de beoogde gebruiksfase in zijn geheel in een afzonderlijke berekening opgenomen.

Figuur 23

Uitsnede AERIUS-berekening aanleg- en gebruiksfase. (Bron: AERIUS).

Totale emissie	Rekenjaar	Afroomfactor	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanlegfase + 6 maanden gebruiksfase - Beoogd	2026		0,2 kg/j	1,9 kg/j

Resultaten	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanlegfase + 6 maanden gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Totale emissie	Rekenjaar	Afroomfactor	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2026		0,4 kg/j	2,9 kg/j

Resultaten	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

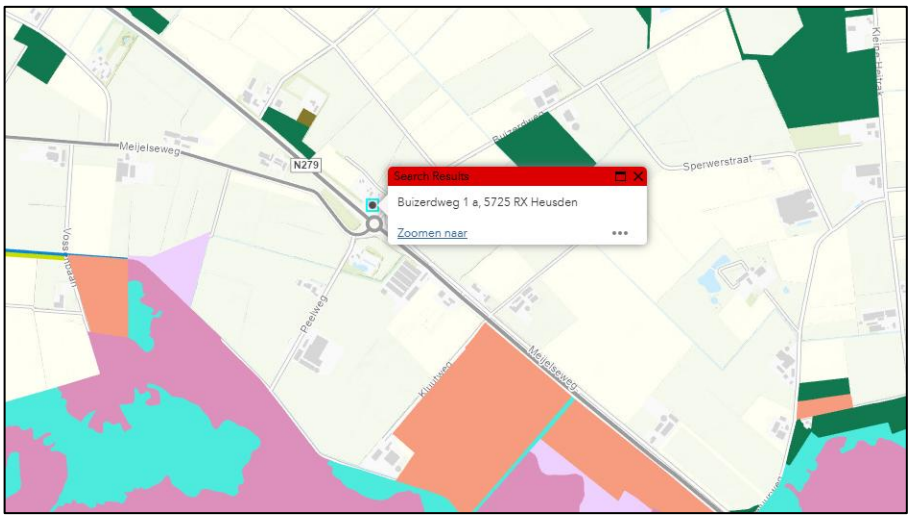
Geconcludeerd kan worden dat er in de aanleg en beoogde situatie geen sprake is van negatieve invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden. Ook andere verstoringen door bijvoorbeeld licht en geluid zijn niet aannemelijk gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden. Voor een volledige weergave en toelichting van de AERIUS-berekening, wordt verwezen naar de bijlage.

Natuurnetwerk Nederland

In de directe omgeving van het projectgebied zijn gronden gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)). De NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Brabant heeft hier nog eigen gebieden aan toegevoegd. Gezamenlijk wordt dit het Natuur Netwerk Brabant genoemd. Onderstaand is een uitsnede van het Brabants Natuurnetwerk weergegeven.

Figuur 24

Ligging Buizerdweg 1a ten opzichte van het Brabants Natuurnetwerk (Bron: Brabant.nl)



Op basis van de bovenstaande figuur kan worden geconcludeerd dat de projectlocatie niet is gelegen binnen het Brabants Natuurnetwerk. Het voorliggende project leidt dan ook niet tot versnippering van het groen dat deel uitmaakt van dit netwerk.

4.3.2 Soortenbescherming

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

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen, is het verplicht de resterende schade te compenseren. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.).

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten. Voor onderhavige ontwikkeling is door Exlan een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder volgt de conclusie van de quickscan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Omgevingswet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het projectgebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het project op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het projectgebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het projectgebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle kapwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen zal hebben voor aanwezige soorten.

4.4 CULTUURHISTORIE

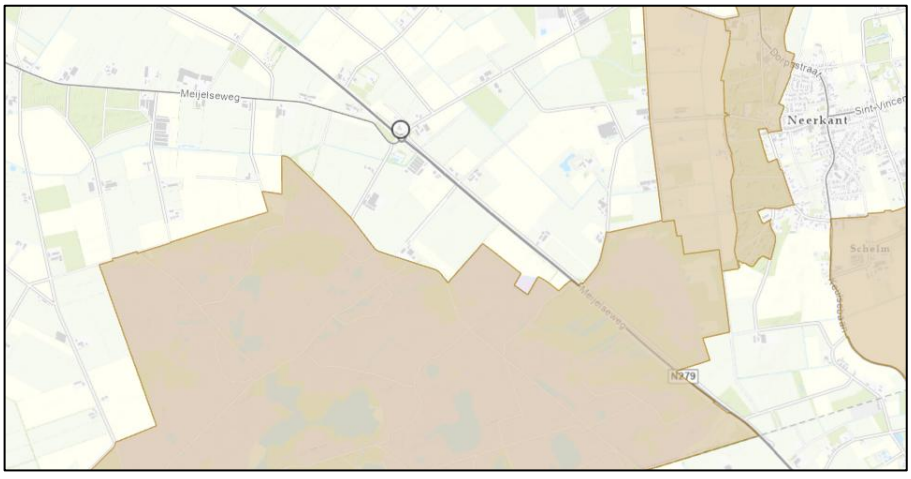
Ruimtelijke projecten dienen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Doorwerking projectlocatie
De provincie Brabant heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld voor Brabant; Onderstaand is een uitsnede van de kaart weergegeven.

Figuur 25

Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Brabant (Bron: Brabant.nl)





Zoals te zien in bovenstaande figuur is de projectlocatie aan de Buizerdweg 1a te Asten niet gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Wel is de Buizerdweg aangeduid als een lijn (weg) met een met redelijke hoge waarde maar deze wordt met onderhavige ontwikkeling niet aangetast. Zo worden er geen nieuwe inritten aan deze wegen aangelegd.

Er zijn verder geen Rijks- of gemeentelijke monumenten of karakteristieke panden in de directe omgeving van het projectgebied gelegen die met onderhavig project worden aangetast.

Wel is de locatie gelegen in het gebied waar het ontginningsdorp Willemsveen oorspronkelijk gepland was. Echter, door het stopzetten van de ontginning van de Peel is Willemsveen nooit uitgegroeid tot dorp. Wel bevond zich in tijden van dit geplande dorp al een café (Café Peelzicht), dat later is uitgegroeid tot Café de Buizerd welke thans in verloederde staat op de locatie aanwezig is. Met het project wordt dit café in ere hersteld en voortgezet, om zo het cultuurhistorische kernmerken van Willemsveen te waarborgen.

Gezien de locatie zelf niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied is gelegen en met het project een verloederd café wordt hersteld, mag verondersteld worden dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omliggende cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het aspect ‘cultuurhistorie’ is voor onderhavig initiatief niet belemmerend.

4.5 ARCHEOLOGIE

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente Asten voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Doorwerking projectlocatie

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen het verwachtingsgebied 'Waarde – Archeologie 3'. Op gronden met deze functie geldt dat een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 40 cm -Mv.

Onderhavig project voorziet in de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1a te Heusden, ten behoeve van het herstellen van de thans aanwezige horecafunctie, de realisatie van een verkooppunt voor streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Met betrekking tot het verkooppunt voor streekproducten en de uitbreiding van het horecapand kan worden gesteld dat de omvang van de werkzaamheden minder bedraagt dan 2.500 m² en dat de bijbehorende werkzaamheden niet dieper reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld. Derhalve is hiervoor geen archeologisch onderzoek vereist.

Echter, de realisatie van de huisvesting betreft een grotere omvang dan 2.500 m². Daarnaast is het aannemelijk dat diverse leidingen op een diepte van meer dan 40 centimeter zullen worden aangelegd. Om deze reden is voor onderhavige locatie een archeologisch onderzoek vereist. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat geen aanvullend archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het archeologisch onderzoeksrapport is als bijlage bij dit plan opgenomen.

4.6 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de verkeersgeneratie moet aandacht besteed worden aan parkeren, auto, fiets en ov-bereikbaarheid.

Ontsluiting en verkeer

De gebouwen voor huisvesting en de daghoreca worden ontsloten via de bestaande inrit. Het aanwezige richting de achterzijde van het perceel voerende pad is dicht bij de perceelsgrens gesitueerd en zal voor de ontsluiting van de huisvesting derhalve wat in zuidwestelijke richting worden verlegd.

Voor wat betreft de verkeersgeneratie kan gesteld worden dat arbeidsmigranten een fiets aangeboden krijgen voor het woon- en werkverkeer. De centrale ligging in het buitengebied, tussen de teeltlocaties in Asten, Heusden en Grashoek zorgt ervoor dat de afstand tot zowel werk als de omliggende dorpscentra overbrugbaar zijn per fiets. Daardoor worden gemotoriseerde verkeersbewegingen aanzienlijk beperkt.

Voorts wordt een busje beschikbaar gesteld voor arbeidsmigranten die niet over eigen vervoer beschikken. Dit busje kan worden ingezet voor het bezoeken van basisvoorzieningen. Ook wordt tweemaal per week vervoer van en naar een supermarkt geregeld. Per keer worden hiervoor vier tot zes busjes ingezet, wat neerkomt op 12 vervoersbewegingen per week (heen en weer) oftewel circa 624 vervoersbewegingen per jaar. In het regelement van de locatie wordt deze regeling

opgenomen, waarin bovendien wordt gestuurd op het gebruik van de fiets. Bij de locaties waar het tijdelijk personeel werkt, worden geen/zeer beperkt parkeerplaatsen aangeboden voor personen die in de huisvesting verblijven. Bovendien kost het vervoer met de eigen auto het personeel geld, terwijl de fiets gratis beschikbaar wordt gesteld. De arbeidsmigranten die met eigen vervoer naar de huisvestingslocatie komen, zullen hun eigen voertuigen dus nauwelijks gebruiken.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie naar de horecafunctie, is gebruik gemaakt van de richtlijnen uit de CROW-handleiding “Parkeerkencijfers 2024”. Vanwege beperkte beschikbaarheid van data en grote variatie in gebruik zijn er binnen de hoofdgroep ‘café’ geen cijfers over verkeersgeneratie opgenomen. Naar verwachting zullen er dagelijks maximaal 15 auto’s de locatie bezoeken ten behoeve van de horecagelegenheid. Het merendeel van de bezoekers zal per fiets naar de locatie komen. Dit zorgt voor circa 10.950 verkeersbewegingen op jaarbasis.

Daarnaast worden er gemiddeld twee vrachtwagenbewegingen per week verwacht voor het laden en lossen van goederen ten behoeve van de horeca. Dit resulteert in een jaarlijkse verkeersgeneratie van circa 416 vrachtwagenbewegingen per jaar.

Aangezien de locatie reeds een horecafunctie heeft, mag worden aangenomen dat de wegcapaciteit van de Buizerdweg ingericht is op de verkeersbewegingen die gepaard gaan met de exploitatie van deze horecafunctie. De Buizerdweg wordt thans voornamelijk benut voor bestemmings- en langzaam rijdend verkeer. Deze verkeersbewegingen leiden dan ook niet tot een overbelasting van het bestaande wegprofiel. Het wegprofiel van de Buizerdweg sluit bovendien aan bij haar lokale functie, waarbij de locatie vrijwel direct, met een rotonde, aansluit op de N279. Het aspect ‘ontsluiting en verkeer’ vormt geen belemmering voor onderhavig project.

Parkeren

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op de locatie. De parkeernorm voor horeca betreft 8 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. De horecagelegenheid op de locatie heeft een bvo van circa 600 m^2. Dit resulteert in een minimaalvereiste van 48 parkeerplekken. Onderhavige project zal worden voorzien van 50 parkeerplaatsen ten behoeve van de horecafunctie en voldoet daarmee aan de minimale parkeervereisten.

Voor de huisvesting geldt de parkeernorm 0,7 parkeerplaatsen per eenheid. Er worden 48 eenheden gerealiseerd. Dit resulteert in een minimum vereiste van 68 parkeerplaatsen. Met onderhavig project worden 81 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de minimale parkeervereisten. De parkeerplaatsen worden rondom de huisvestingsunits gerealiseerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van grastegels, zie ook navolgende afbeelding.

Figuur 26

Uitsnede parkeerplaatsen projectlocatie (Bron: Roxs ontwerp & visualisatie)



Het aspect ‘parkeren’ zal geen belemmering opleveren voor onderhavig project.

4.7 TOETSING BESLUIT M.E.R. / M.E.R. BEOORDELING

Op grond van wettelijke procedureregels dienen B&W een beoordelings-besluit te nemen dat voor dit project geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld. In het besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Verantwoording
Het realiseren van huisvesting valt onder de m.e.r.-categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van bouw van winkelcentra of parkeerterrein’. De realisatie van de huisvesting vindt niet plaats op het perceel van een agrarisch bedrijf en is daarmee geen ‘agrarische ontwikkeling’. Het Omgevingsbesluit is daarom van toepassing en er moet een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld worden. Deze is separaat met de aanvraag ingediend.

5 BEPERKINGENGEBIEDEN

5.1 BEPERKINGENGEBIEDEN

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat voorheen de (beschermings)zones waren en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Een concreet voorbeeld van een beperkingengebied is een oppervlaktewaterlichaam (bijvoorbeeld een primaire watergang of een A-watergang) inclusief de (beschermings)zones (onderhoudsstroken en eventueel natuurvriendelijke oevers).

Doorwerking projectgebied
Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen een beperkingengebied. Het project kan doorgang vinden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het doorlopen van een BOPA-procedure volledig voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De omgevingsplanwijziging voorziet in nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden. Artikel 13.11 Ow 'verhaal van kosten' is hierbij van toepassing. Dit houdt in dat de meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via exploitatieregels / exploitatievoorschriften. De gemeente Molenlanden heeft de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen.

Alvorens voorliggend project in procedure wordt genomen, zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst worden gesloten en worden ondertekend.

6.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.14 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking. Tevens worden voor het in behandeling nemen van de omgevingsplanwijziging leges in rekening gebracht.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Bij iedere BOPA-procedure wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb. In dit geval is de eventuele nadeelcompensatie in de anterieure overeenkomst opgenomen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie & omgevingsdialoog

Het aangeven hoe er geparticipeerd is bij een gebiedsontwikkeling is een vereiste onder de Omgevingswet. Dit dient gedaan te worden conform de eisen van artikel 10.2 uit het Omgevingsbesluit (motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan). In dit hoofdstuk wordt dit traject en de uitkomst ervan beschreven.

Voor onderhavige ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Er is met de aangrenzende omwonenden gesproken over de beoogde ontwikkeling. Zij hebben gemeld geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling. Voor een uitwerking van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar de bijlage bij deze motivering.

6.2.2 *Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners*

De gemeente Asten is het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

In de voorbereiding van het project is bekeken of het project voorgelegd dient te worden aan andere overheden, zoals de provincie. Gezien het feit dat het gaat het renoveren van een streekcafé met bijbehorende verkoop van streekproducten en de realisatie van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten voor de eigen bedrijfsvoering en hier geen sprake is van gemeente overstijgende belangen, is het project niet voorgelegd aan de provincie of het Rijk.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

Voor de omgevingsvergunningaanvraag wordt de reguliere procedure doorlopen. Het besluit met de bijbehorende stukken wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan zijn zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

7 CONCLUSIE

Onderhavig project behelst de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Buizerdweg 1A te Heusden ten behoeve van de renovatie van het streekcafé, de verkoop van streekproducten en het realiseren van huisvesting voor 192 arbeidsmigranten.

Dit initiatief, zoals beschreven in hoofdstuk 2, is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten.

Uit voorliggende motivering kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het voorgenomen project aanvaardbaar is overwegende dat:

- Het project in zoverre past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.