



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Project:

Woningsplitsing Kasteellaan 1 Heusden gemeente Asten



Rapportnummer: 20200801
Datum: 4 september 2020
Opdrachtgever/initiatiefnemer: dhr. R. Loomans
Behandelaar Apeladvies: H.J.W. Engelen

Inhoudsopgave

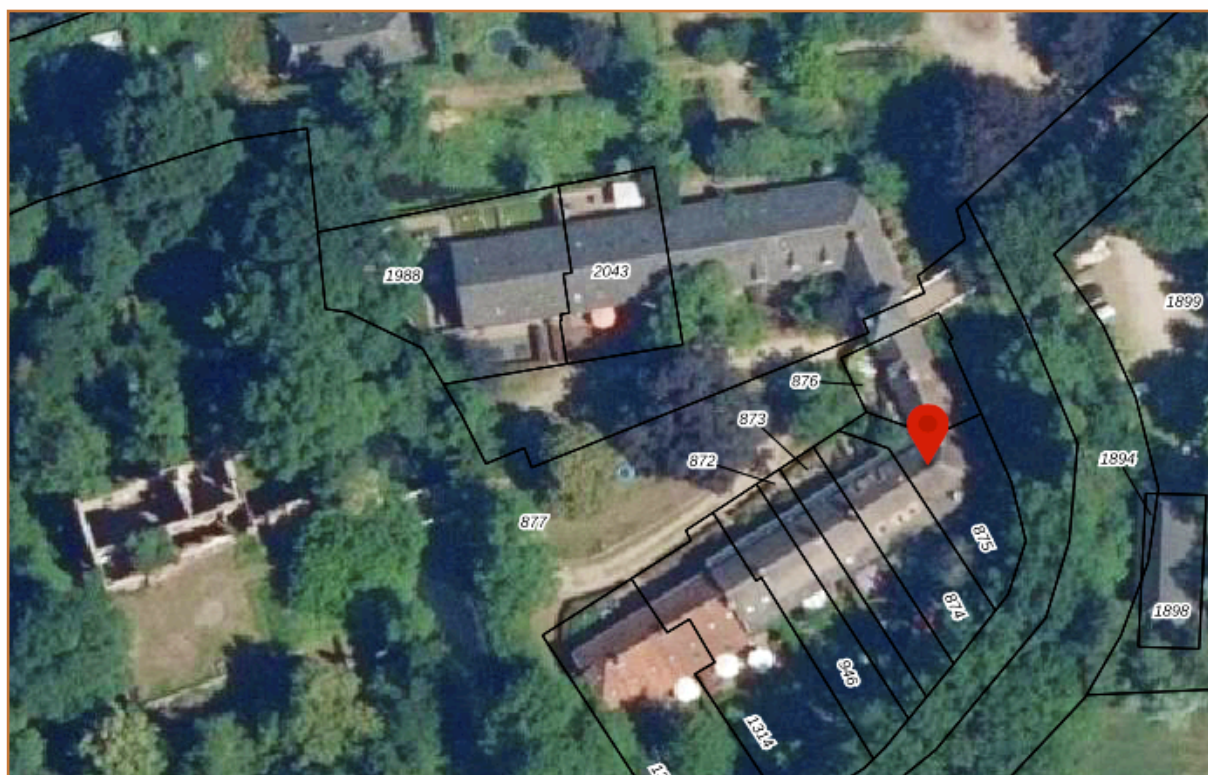
1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel van het project	3
1.2 Leeswijzer	5
2. GEBIEDS- en PROJECTPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Projectprofiel	6
2.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	7
3. BELEID	9
3.1 Inleiding.....	9
3.2 Europees beleid.....	9
3.3 Rijksbeleid en Ladder van duurzame verstedelijking.....	11
3.4 Belvedere	12
3.5 Flora- en Faunawet	15
3.6 Provinciaal beleid	15
3.7 Gemeentelijk beleid.....	16
4. SECTORALE ASPECTEN	17
4.1 Inleiding.....	17
4.2 Milieuaspecten.....	17
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	17
4.2.2 Geluid	17
4.2.3 Luchtkwaliteit.....	17
4.2.4 Milieuzonering.....	18
4.2.6 Externe veiligheid.....	18
4.2.7 Waterhuishouding	18
4.3 Verkeer en parkeren	19
5. BELANGENAFWEGING	19

P.S. Voorzover de foto's en afbeeldingen afkomstig zijn van pdok en/of materiaal aan Apeladvies ter beschikking gesteld door betrokken partijen is de bron niet bij de afbeeldingen vermeld.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Asten, sectie P nummers 875, 876 en 1900, plaatselijk bekend als Kasteellaan 1 en 10 te Heusden. De initiatiefnemer is voornemens het pand Kasteellaan 1 te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden binnen de huidige bebouwing. Dit is echter in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1: perceel bestaande situatie (pand rood gemarkeerd).

Historische gegevens.

Het pand Kasteellaan 1 werd reeds in 1984 zonder vergunning en inpandig gesplitst in twee wooneenheden en sedertdien is de tweede woning (Kasteellaan 10) verhuurd aan derden. Hierdoor is in het voorliggende plan sprake van een legalisatie van een bestaande situatie.

In het verleden is hierover meermalen met de gemeente gecommuniceerd.

In 1989 werd, naar aanleiding van een controle in 1988 door de gemeente, een aanvraag voor de bestaande extra woning ingediend maar geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan. Op een in 2004 ingediend verzoek tot legalisatie besloot het college van burgemeester en wethouders om deze woning te gedogen en te legaliseren bij de eerstvolgende algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Het gebruik van het pand viel onder het overgangsrecht waardoor de feitelijke situatie in principe positief kon worden be-

stemd. Op verzoek van de toenmalige eigenaar werd dit besluit in 2005 herroepen. Het strijdige gebruik werd echter tot heden voortgezet.

De initiatiefnemer de heer Loomans kocht het pand onlangs en verzocht de gemeente alsnog mee te werken aan een legalisatie van de bestaande situatie.

De gemeente wil in principe (besluit college burgemeester en wethouders van 30 juni 2020) aan de gewenste ontwikkeling meewerken onder de voorwaarde dat:

- wordt aangetoond dat beide woningen na splitsing kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en
- beide woningen een inhoud krijgen van minimaal 300 m³.

Bij het eerstvolgende verzamelplan kan het plan door de gemeente worden meegenomen mits via een formeel verzoek en een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Tevens zal de gemeente het plan vanwege de beschermde status voorleggen aan de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

In het kader van de bestemmingsplanherziening wijst de gemeente tevens op de noodzaak van het voeren van een omgevingsdialoog en het toevoegen van een verslag aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Reactie:

- Beide woningen kunnen voldoen aan de eisen vanuit het Bouwbesluit. Door de architect van 'heer & meester' is hiernaar een onderzoek gedaan en hij heeft dit in een rapportage verwerkt. Deze rapportage van 4 september 2020 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.
- Uit bovengenoemde rapportage blijkt eveneens dat beide woningen een inhoud hebben van minimaal 300 m³.
- De initiatiefnemer heeft een dialoog gevoerd met de omgeving en het verslag is toegevoegd aan de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Met deze ruimtelijke onderbouwing zal een formeel verzoek om een herziening van het bestemmingsplan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Asten. Daarmee kan het plan dat voorziet in een legalisatie van de bestaande situatie juridisch - planologisch worden verankerd.

1.2 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing “Woningsplitsing Kasteellaan 1 Heusden” wordt ingegaan op het initiatief in relatie tot een goede ruimtelijke ordening en de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

2. GEBIEDS- en PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plan ligt aan de Kasteellaan 1 te Heusden. Het betreft een woning die deel uitmaakt van het kasteelcomplex op het landgoed kasteel Asten, gelegen buiten de bebouwde kom van Heusden, gemeente Asten.

Het complex ligt in een groen kader met omliggende agrarische gronden en een vijver.

Op grotere afstand liggen ten westen enkele glastuinbouw kassen. Vanuit het kasteelcomplex loopt de toegangsweg, de Kasteellaan, naar de Voorste Heusden, zijnde de verbindingsweg tussen Asten en Heusden. Aan de oostzijde liggen aan de overzijde van de Voorste Heusden eveneens bos en open akker- en weidegronden.

De dichtstbij gelegen woning ligt ten zuidoosten van het plan op een afstand van circa 350 meter aan de Voorste Heusden.



Afbeelding 2:

Projectlocatie landgoed Kasteel Asten in zijn omgeving (gemarkeerd met rood teken) op luchtfoto's.

2.2 Projectprofiel



Afbeelding 3: De achterzijde van het pand Kasteellaan 1 (boven) en de oostzijde (onder-rechts). Voor de voorzijde zie het titelblad (foto uit verkoopbrochure en google).

De woning Kasteellaan 1 betreft een monumentaal pand op een landgoed. De woning maakt deel uit van een complex bestaande uit monumentale kasteelbebouwing en ruïne met het bijbehorende terrein, tevens zijnde een beschermd rijksmonument. Ter plaatse van de bestaande kasteelbebouwing zijn volgens het bestemmingsplan 9 woningen toegestaan. Door splitsing van een woning ontstaat een 10e woning, een situatie die feitelijk reeds circa 35 jaar bestaat. Door splitsing van de woning Kasteellaan 1 ontstaat er fysiek gezien geen verschil, omdat de splitsing uitsluitend inpandig gevolgen heeft vanwege het aanbrengen van een inpandige scheidingsmuur.

2.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

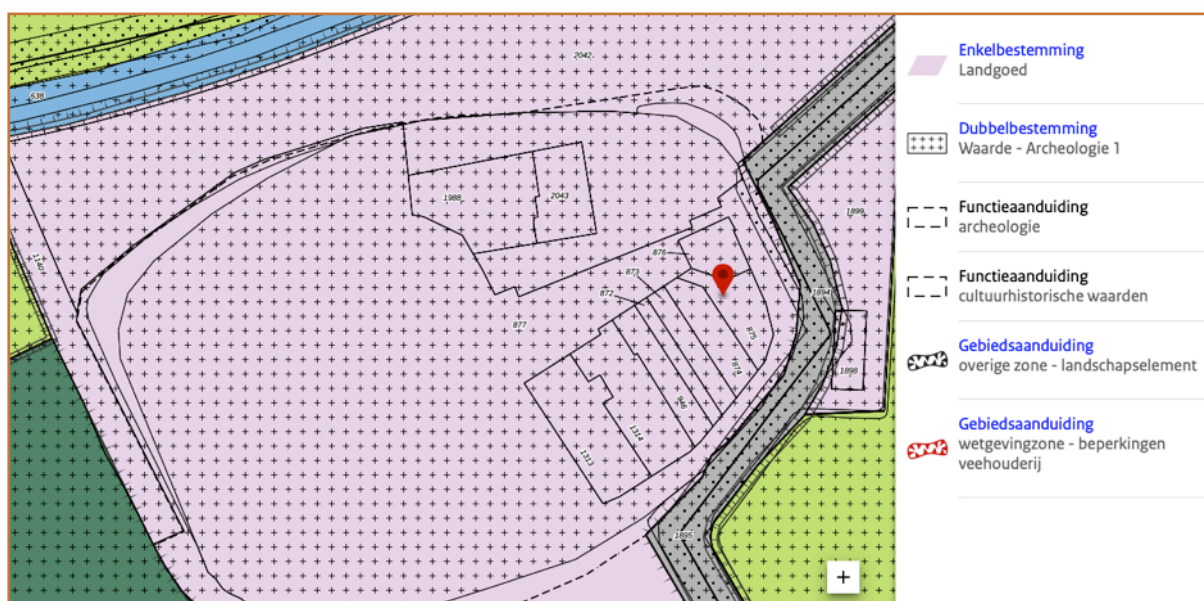
Het plan heeft betrekking op een bestaand pand waarbinnen 2 woningen zijn gesitueerd. De bestaande woning werd fysiek uitsluitend inpandig gesplitst in twee woningen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op deze splitsing, die in 1985 werd doorgevoerd maar waarvoor geen vergunning werd verleend. Stedenbouwkundig en ruimtelijk zijn er geen significante effecten omdat de bestaande situatie ten aanzien van het voornemen wordt gehandhaafd en uitsluitend inpandig een verandering plaats vindt door het splitsen van de woning in 2 zelfstandige wooneenheden. Door de uitsluitend inpandige verandering heeft het voornemen stedenbouwkundig en ruimtelijk geen significante gevolgen.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De onderhavige locatie ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Asten 2016” en heeft daarin de bestemming ‘Landgoed’. De gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van bestaande monumentale kasteelbebouwing en ruïne, behoud van archeologische waarden en woondoeleinden ter plaatse van de bestaande kasteelbebouwing.

Tevens zijn op de gronden de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’ van toepassing. Op grond daarvan is het verboden te bouwen op deze gronden. Uitgezonderd zijn de vervanging van bestaande bouwwerken of bouwwerken zonder bodemverstoring of op een oppervlakte kleiner dan 100 m² of minder dan 0,40 meter diep.

Voorts gelden de functieaanduidingen ‘archeologie’ en ‘cultuurhistorische waarden’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone - landschapselement’ en ‘wetgevingzone - beperkingen veehouderij’.



Afbeelding 4: Verbeelding (uitsnede) vigerend bestemmingsplan



Ingevolge artikel 12.2.2 zijn ter plaatse van de kasteelbebouwing maximaal 9 woningen toegestaan, met ieder een minimale inhoud van 500 m³. Een 10e woning die door woningsplitsing ontstaat is niet toegestaan.

De toevoeging van een 10e woning kan alsnog worden toegestaan en planologisch worden verankerd via een herziening van het bestemmingsplan.

3. BELEID

3.1 Inleiding

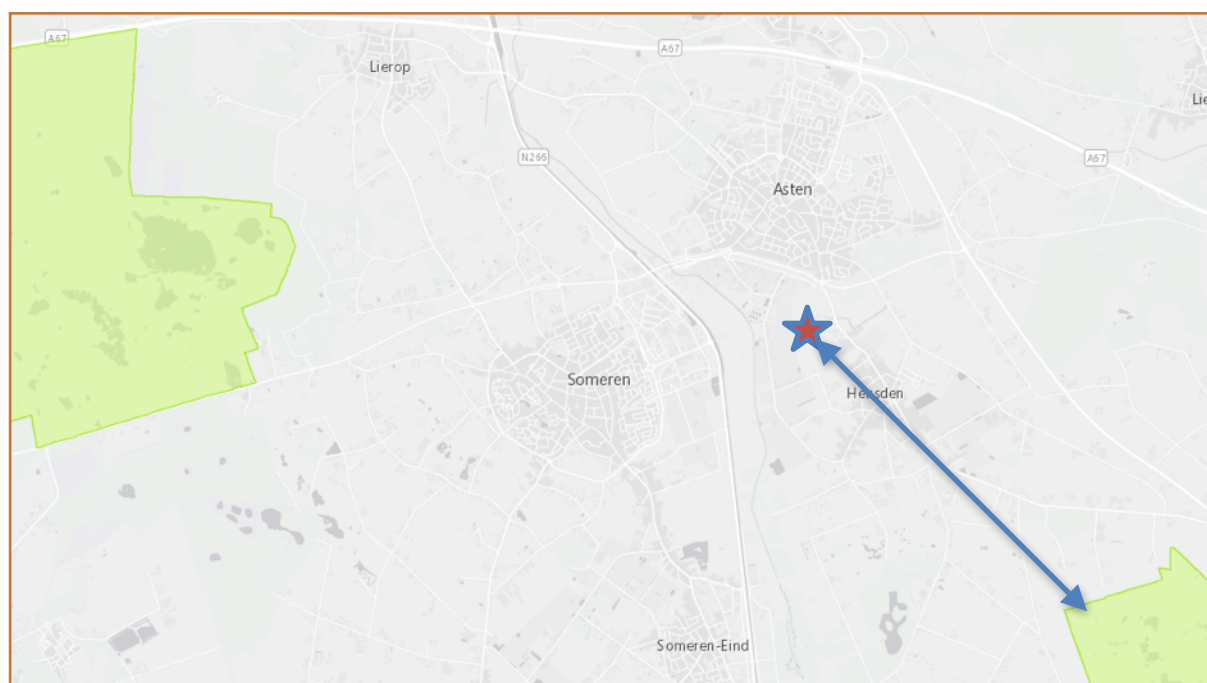
Het ruimtelijk beleid zoals dat in de toelichting van het vigerend bestemmingsplan is opgenomen is onverkort en ongewijzigd op de voorliggende situatie van toepassing. Hierna zal daarom volstaan worden met een beschrijving van het meest relevante beleid in het kader van voorliggend plan.

3.2 Europees beleid

- Natura2000

Veel natuurgebieden hebben een beschermde status onder de Natuurbeschermingswet gekregen. De voor die gebieden gestelde instandhoudingsdoelen mogen niet in gevaar worden gebracht. De Wet kent een vergunningplicht voor bepaalde handelingen en een algemene zorgplicht voor mogelijk nadelige activiteiten.

Het voorliggend project ligt niet in de nabijheid van een Natura2000-gebied. De dichtstbij gelegen gebieden liggen op een afstand van 4,5 (Groote Peel) en 5 (Strabrechtse Heide & Beuven) kilometer afstand. Het plan betreft uitsluitend een inpandige wijziging, zodat er vanwege de afstanden en mogelijke handelingen en activiteiten geen significante effecten op de gebieden zijn te verwachten.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart met afstand tot natura2000 gebied.

- Stikstof

Met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet is in de Natuurbeschermingswet 1998 een verplichting voor de Provincie opgenomen om passende maatregelen te treffen ten aanzien van alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken en mogelijk negatieve effecten sorteren op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000 -gebieden.

Op dit moment is de stikstofdepositie in Noord-Brabant hoog. Dit staat het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000 - gebieden in de weg. Het nemen van passende maatregelen is derhalve onvermijdelijk. Bij de huidige stikstofdepositie op Natura2000 - gebieden kan niet worden gegarandeerd dat op lange termijn de instandhoudingsdoelstellingen niet verslechteren in omvang of kwaliteit. De depositie afname die nodig is om achteruitgang van de instandhoudingsdoelstellingen te voorkomen kan vanwege de omvang niet via individuele projecten worden bereikt, maar zal bereikt moeten worden door een generieke emissiedaling.

Niet ieder Natura 2000-gebied is van belang voor de beoordeling van de stikstofdepositie.

De toetsing is alleen noodzakelijk op Natura 2000-gebieden waarin voor stikstof gevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten voorkomen (Raad van State 11032020, ECLI:NL:RVS:2020:731) als er sprake is van een overbelasting of een nadere overbelasting van de stikstofdepositie vanaf 70 mol per hectare, per jaar onder de kritische depositiewaarde. De kritische depositiewaarde (KDW) geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie.

De toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet daarom gezien de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden worden voorkomen. Nieuwe activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken moeten daarom ook worden beoordeeld op de kritische depositiewaarde. Als die wordt overschreden bestaat de mogelijkheid van een aantasting van het Natura2000 gebied. Omdat significante gevolgen van een nieuwe activiteit (die stikstofdepositie veroorzaakt) dan niet kan worden uitgesloten is er voor die nieuwe activiteit een natuurvergunning vereist.

Ten behoeve van die natuurvergunning moet een passende beoordeling worden opgesteld. Daaruit kan worden afgeleid of de natuurlijke kenmerken van het gebied door de nieuwe activiteit wordt aangetast. Een toename van stikstofdepositie op een aantal habitattypen terwijl de KDW al wordt overschreden betekent niet zonder meer dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende Natura 2000-gebied worden aangetast (Raad van State 11032020, ECLI:NL:RVS:2020:741). Dus een overschrijding van de kritische depositiewaarde wil niet zeggen dat er geen toename van de stikstofdepositie kan worden vergund. Van belang is of die toename de natuurlijke kenmerken van het betrokken Natura 2000-gebied al dan niet aantast.

Bestemmingsplannen moeten worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Met de AE-RIUS Calculator kan berekend worden of het plan zorgt voor extra stikstofneerslag. Als er geen extra neerslag is hoeft er ook geen vergunning Wet natuurbescherming aangevraagd

te worden bij de provincie. Bij bestemmingsplannen moet onderzoek gedaan worden naar eventueel optredende significant negatieve effecten. Indien daar mogelijk sprake van is dient tevens een passende beoordeling worden uitgevoerd, hetgeen altijd gepaard gaat met een m.e.r. -procedure.

Uit de handreiking van de Rijksoverheid voor de stikstofdepositie bij woningbouw blijkt dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 kilometer afstand van een Natura2000-gebied, de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar is. In dat geval hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

De dichtstbij gelegen gebieden liggen op een afstand van 4,5 (Groote Peel) en 5 (Strabrechtse Heide & Beuven) kilometer afstand. Gelet op de kleinschaligheid van het project, een uitsluitend inpandige splitsing van een woning in twee woningen, is hier niet te verwachten dat er een te hoog stikstofdepositie optreedt. Bovendien liggen tussen het plangebied en de beschermde gebieden een relatief groot aantal wegen met verkeer, bedrijven en woningen, waardoor een eventueel belangrijk effect op die afstand niet te verwachten is.

Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen zijn vanwege de aard van het plan en de afstand tot het Natura 2000-gebied niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt niet noodzakelijk geacht.

- Verdrag van Malta

Archeologisch erfgoed geniet bescherming door het Verdrag van Malta en moet in de ruimtelijke ordening worden betrokken via onderzoek. Op de planlocatie is de bestemming 'Waarde-Archeologie 1' van toepassing. Echter is op de planlocatie sprake van een bestaande situatie waarbij de grond niet wordt geroerd. Hierdoor is er geen verder onderzoek noodzakelijk. Verder wordt hier verwezen naar de Nota Belvedere in paragraaf 3.4.

3.3 Rijksbeleid en Ladder van duurzame verstedelijking

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze hoofddoelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen zijn onderwerpen van nationaal belang genoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevant voor het voorliggend plan is het een leefbare omgeving met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de beoogde ontwikkeling worden de stedenbouwkundige waarden niet aangetast. Voor zover van belang voor dit kleinschalig plan worden de specifieke onderwerpen in deze toelichting aan de orde gesteld. Omdat er slechts sprake is van de toevoeging van een 10e woning door splitsing van een bestaande woning is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet nodig. Er zijn geen strijdigheden met nationale belangen aan de orde.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen en daarom doorwerken in bestemmingsplannen. Gezien de kleinschaligheid van het plan heeft deze AMvB geen gevolgen voor voorliggend plan. Ook de regels in het 'Barro' en 'Rarro' betreft nationale belangen, waarmee voorliggend plan niet in strijd is.

3.4 Belvedere

De Nota Belvedere uit 1999 is een beleidsnotitie die de relatie aangeeft tussen cultuurhistorie en de ruimtelijke inrichting. De doelstelling is om de cultuurhistorische identiteit te (h)erkennen en te behouden of te versterken. Het gaat ook om het zoeken naar evenwicht tussen behoud en ontwikkeling. Er moeten nieuwe gebruiksmogelijkheden voor oude landschappen en bouwwerken worden gezocht, want zonder vitale functies gaat het cultuurhistorisch erfgoed verloren. De nota heeft niet de status van een wet, maar moet worden gezien als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpopgaven en ruimtelijke plannen.

Het onderhavig pand betreft een woning in één bouwlaag met kapverdieping, opgedeeld in twee wooneenheden. Het geheel maakt deel uit van de U-vormige bebouwing op de voorburcht.

De beschrijving volgens de historische geografie is als volgt: "Kasteel Asten is een klein landgoed met eikenlanen, loofbossen en landbouwgronden, gelegen aan de Voordeldonsche Broekloop. Het kasteelterrein wordt omgeven door een dubbele kasteelgracht. Kern van het gebied is een middeleeuws kasteelcomplex, dat voor het eerst wordt genoemd in 1399. Het kasteel was zetel van de heerlijkheid Asten. Het complex bestaat uit hoofdburcht (thans ruïne) alsmede een ten westen daarvan gelegen voorburcht. Deze voorburcht bezit een eenlaags bebouwing met in het midden een torenvormig poortgebouw. De geschiedenis gaat terug tot in de veertiende eeuw, maar het oudste deel van het huidige kasteel dateert uit de vroege vijftiende eeuw. Het hoofdgebouw werd vele malen uitgebreid, maar raakte in de loop van de negentiende eeuw in verval. In 1938-'41 heeft men het gebouw gerestaureerd, maar door oorlogshandelingen werd het in 1944 vrijwel geheel verwoest. Sinds die tijd is het complex weer een ruïne. Alleen de voorpoort met kasteelhoeve bleef gespaard. Aan de zuidzijde ligt een rechthoekig omgracht perceel, dat in 1720 de Engelse Hof of Bogaerd werd genoemd. De begroeiing bestaat uit lanen en bos, plaatselijk met (restanten van) hakhout. De oudste bomen dateren overwegend uit de periode 1880-1940.

Rijksmonument

Het kasteelcomplex (complexnummer rijksmonument 526700) heeft 3 onderdelen met monumentnummers (526699, 526702, 526704).

Het complex is als volgt omschreven: “De aan de zuidzijde net buiten de bebouwde kom van Asten gelegen historische buitenplaats Asten, die in structuur en detail deels bewaard is gebleven, omvat de volgende onderdelen: Kasteelruïne, Historische aanleg en Bebouwing op de voorburcht. De buitenplaats vindt zijn oorsprong in uitgestrekte landerijen, die in de middeleeuwen kerkelijk bezit waren, maar waarvan de heerlijke rechten in de loop van de 14e eeuw in wereldlijke handen waren overgegaan. De plaats in het dal van de Aa was vermoedelijk van belang als halteplaats voor de doorvoer over land van goederen naar Maastricht, bestemd voor het kapittel van Maastricht in tijden dat de Maas niet bevaarbaar was. De heerlijkheid omvatte een gebied dat ongeveer samenviel met de grenzen van de huidige gemeente Asten.

De eerst vermelding van ‘t Huys tot Asten’, dateert uit 1939, toen het als verdedigbaar centrum in gebruik genomen werd door Gerard van Berkel, die daarvoor, omstreeks 1935, een uitgebouwde hoeve had gekozen als bestuurscentrum voor het beheer van de omliggende landerijen.

Het tot de jaren 1930 eerst tot ruïne vervallen, toen gedeeltelijk herstelde, maar in de tweede wereldoorlog verwoeste, ruïneuze, huis is gelegen op een dubbel omgracht kasteelterrein. Een bakstenen brug verbindt het huiseiland met de tussen de grachten gelegen voorburcht, waarop zich een U-vormige bebouwing bevindt. Een door bomen omzoomde oprijlaan verbindt de weg van Asten naar Heusden met een in het midden van de bebouwing van de voorburcht opgenomen poorttoren die toegang geeft tot de binnenplaats van de voorburcht. Aan de noordzijde wordt de buitenplaats begrensd door de Loop van de Voordeldonkse Broekloop, die zich ter plaatse om het terrein heen slingert. Aan de zuid- en westzijde bevinden zich rechthoekig aangelegde bospercelen, die aansluiten bij de aanleg van het kasteelterrein.

De historische wegenstructuur op de buitenplaats is nog goed herkenbaar; de aanwezigheid van bomenrijen draagt daar in belangrijke mate aan bij.

De “Historische buitenplaats Asten”, is van algemeen belang vanwege de ouderdom, de goed bewaard gebleven karakteristiek van een versterkt huis met omliggende hoofdstructuur en de landschappelijk-visuele silhouetwerking”.

De ‘Kasteelruïne’ besloeg in oorsprong een rechthoekige oppervlakte van 25x26 m, waarvan drie zijden waren bebouwd. In de huidige ruïne is het oorspronkelijke 14e grondplan nog goed herkenbaar aanwezig, evenals resten uit de bouwtijd, die zich deels onder het maaiveld bevinden (verkorte omschrijving).

De “Kasteelruïne” is van algemeen belang vanwege de ouderdom en als karakteristiek versterkt centrum van een heerlijkheid.

De “Historische aanleg” gaat over het kasteelterrein dat wordt omsloten door een ellipsvormige buitengracht uit het begin van de 17e eeuw. Daarbinnen het kasteleiland met centraal

daarop het kasteel en omgeven door een cirkelvormige gracht. Tussen de beide grachten is aan de oostzijde het terrein van de voorburcht, waarop een U-vormige bebouwing. De binnenvoers van de buitengracht zijn goeddeels als tuin in gebruik (verkorte omschrijving).

De “Historische aanleg” is van algemeen belang vanwege de nog goed herkenbare historische structuur van een op een agrarische functie gebaseerde heerlijkheid, de ouderdom en de functioneel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.



*Afbeelding 6:
U-vormige
bebouwing met
verhoogd
poortgebouw*

De ‘Bebouwing op de voorburcht’ betreft een goed bewaard gebleven, een bouwlaag hoge, in baksteen opgetrokken U-vormige bebouwing die dateert, evenals de buitengracht, uit het eerste kwart van de 17e eeuw en werd vroeger als hofstede aangeduid. Het voormalig agrarisch gebruik wordt bevestigd door het voorkomen van de bebouwing en de historische benaming van de verschillende onderdelen. De langgerekte aaneengesloten bebouwing is, rondgaand van zuid naar noord: samengesteld uit de volgende naar oude functies benoemde onderdelen: In het zuidelijk deel een schop, een varkenskooi en een secreet, een brouwhuis en een schuur, een bedrijfsgedeelte, een voorstal en een keuken.

Van de zuidelijke vleugel is het bovenste gedeelte van de kap met riet gedekt, daaronder met oud-Hollandse pannen: het uiteinde is afgewolfd. Aan de zijde van de binnenplaats bevinden zich elf ramen, sommige met twintigrits verdeling, vijf rechte en vier betoogde deuren. Het middelste gedeelte, dat asymmetrisch door de hoger opgetrokken poorttoren in twee delen wordt verdeeld, is goeddeels met pannen gedekt en bevat aan de binnenzijde te rechter zijde twee twintigrits vensters, een klein raampje, een dubbele betoogde deur en een vierpits spaakvenster. Te linker zijde van de poort een groot twintigrits venster.

Het met een ingesnoerde piramidespits bekroonde poortgebouw is hoger opgetrokken dan de overige bebouwing en bevat aan de bovenzijde een gemetselde tandlijst. Aan de binnenzijde boven de getoonde poortdoorgang een rechthoekige opening. Aan de buitenzijde een gemetselde boogfries met vijf bogen, een ruitvormige opening boven de poort en duivengaten. De noordelijke vleugel is met pannen gedekt en bezit aan de binnenzijde vier ramen, drie rechte en twee getoogde deuren, alsmede een dakkapel in het midden.

De schaapskooi en de shop aan het uiteinde zijn vervangend door weinig aangepaste nieuwbouw. De gebouwen zijn thans voor het merendeel als woningen ingericht.

De “Bebouwing op de voorburcht” is van belang als voorbeeld van goed bewaard gebleven bijgebouwen met een van oorsprong agrarische functie behorend bij een versterkt huis, een functioneel - ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats en vanwege de zeldzaamheidswaarde van de U-vormige grondslag van de bebouwing.

In voorliggend plangebied is sprake van cultuurhistorische waarden.

Het plan voorziet in een inpandige splitsing van een bestaande woning in twee woningen. Aan de buitenzijde treden geen veranderingen op en inpandig is alleen sprake van een scheidingsmuur tussen de 2 woningen. Het betreft de legalisatie van een reeds 35 jaar bestaande situatie. Gelet hierop is er geen sprake van een aantasting van de bedoelde waarden omdat er uitsluitend sprake is van een inpandige wijziging zonder significante externe effecten.

De instandhouding van deze monumentale bebouwing is van belang. Zie hetgeen daarover hierboven is geschreven op basis van de aanwijzing als rijksmonument.

De onderhoudskosten van panden met deze status liggen beduidend hoger dan gemiddeld. Momenteel is sprake van een achterstand in onderhoud. Door de woningsplitsing worden blijvend inkomsten gegenereerd ter dekking van de hoge kosten. Het draagt daardoor belangrijk bij aan de instandhouding en goede staat van de van belang zijnde historische bebouwing.

3.5 Flora- en Faunawet

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van de soortbescherming, uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten te beschermen en in stand te houden. Voor de Flora- en faunawet geldt dat vaste rust- en verblijfplaatsen van bepaalde soorten zijn beschermd.

In het plan is sprake van het gebruiken van een bestaande woning als twee zelfstandige wooneenheden. Er is uitsluitend sprake van een inpandige verandering. De fysiek bestaande situatie wordt gehandhaafd en daardoor treden er geen wijzigingen op die invloed kunnen hebben op flora en fauna.

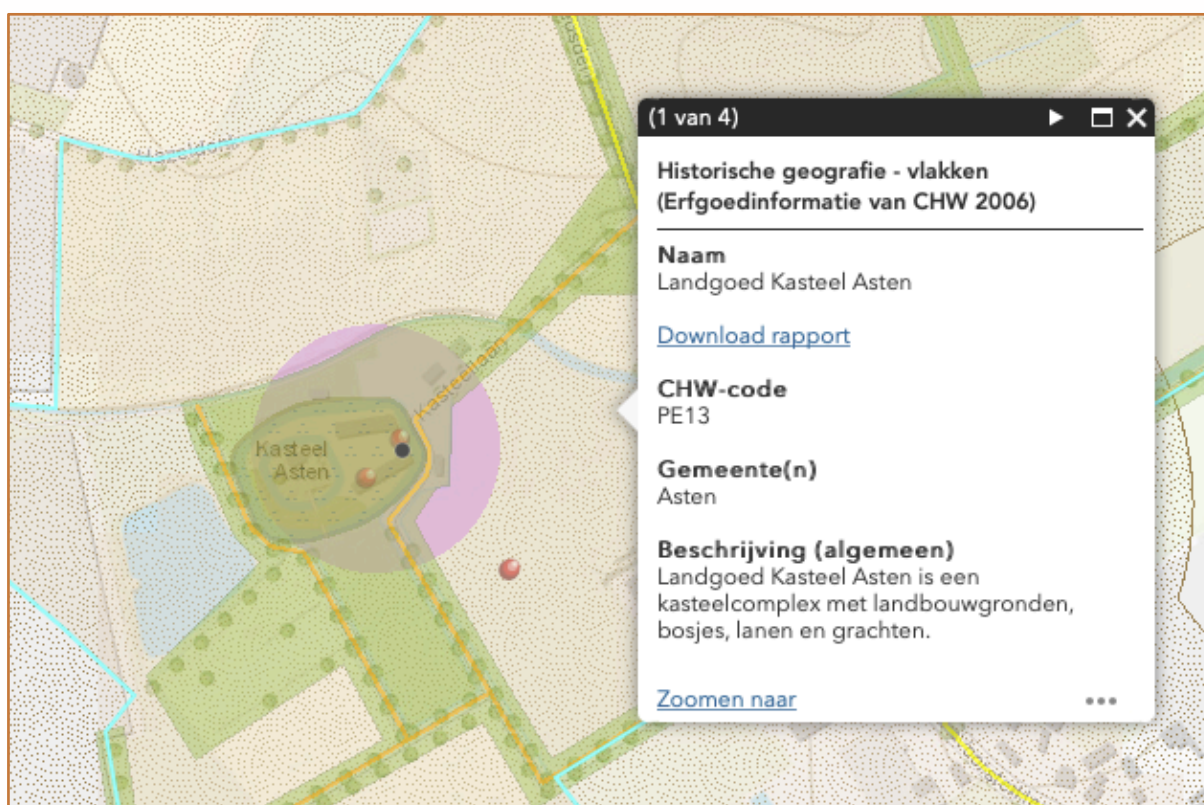
De conclusie is dat er geen overtredingen plaats vinden in het kader van de Wet natuurbescherming en er dus geen belemmering is voor voorliggend plan.

3.6 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’ en de ‘Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018’. Sinds 5 november

2019 is de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (IOV) van kracht. Op grond van de Interim omgevingsverordening is het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied in beginsel uitgesloten (zie artikel 3.68). Uitgangspunt van beleid is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn.

De vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen) is uitgezonderd vanuit het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing. Het plan verschaft inzicht in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, bijvoorbeeld aan de hand van een gemeentelijke erfgoedkaart of de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Verwezen wordt hier naar paragraaf 3.4 'Nota Belvedere' van deze ruimtelijke onderbouwing.



Afbeelding 7: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant. In roze gebied ligt het kasteelcomplex met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Op het zwarte puntje de betreffende woning.

3.7 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016.

Voor de toelichting op het gemeentelijk vigerend bestemmingsplan wordt hier korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Hierna wordt ingegaan op een aantal (milieu)aspecten voor zover relevant voor het project.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

De ontwikkeling betreft het inpandig splitsen van een woning in twee woningen. Omdat de functie niet significant wijzigt is ruimtelijk gezien geen onderzoek noodzakelijk.

4.2.2 Geluid

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en railverkeer, maar ook als gevolg van industrielawaai.

Het project betreft een inpandige woningsplitsing in twee zelfstandige wooneenheden binnen de vigerende bestemming. Doordat er sprake is van een inpandige wijziging in een bestaande woning en de woonfunctie wordt gehandhaafd is er geen sprake van een onaanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse. Het geluidsaspect vormt daarom geen belemmering voor het plan.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Als een project 'niet in betekenende mate' (NIBM – ministeriële regeling) bijdraagt aan de luchtverontreiniging vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een project. Een project van niet meer dan 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg is aangemerkt als zijnde 'niet in betekenende mate'. Het voorliggend project voorziet in de realisering van een tweede woning in een bestaande woning. Het is daarmee dusdanig

kleinschalig van aard dat de genoemde regeling op het project van toepassing is. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het project.

4.2.4 Milieuzonering

Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen voor gevaar of hinder zorgen. Daarom moeten de afstanden voldoende zijn tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De gevoelige functie zoals een woning mag geen hinder ondervinden van de milieubelastende activiteit van bijvoorbeeld een bedrijf. De afstanden die in beginsel in acht moeten worden genomen om gevaar en hinder te voorkomen zijn gepubliceerd in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Zoals eerder is beschreven zijn in de directe nabijheid van de woning vooral burgerwoningen gelegen. Het dichtstbij gelegen bedrijf, ligt op een afstand van circa 350 meter. De bedrijven liggen e ver weg om van enige relevantie te kunnen zijn.

4.2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in het kader van Bevi zijn onder meer sport-, kampeer- en recreatieterreinen voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen. Daar is in voorliggend project geen sprake van.

De provinciale risicokaart laat zien dat er voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen risico's in de directe omgeving zijn, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de gewenste ontwikkeling.

4.2.7 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2013 bestaat de verplichting een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Goede waterkwaliteit, afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem zijn belangrijke uitgangspunten, ook op grond van gemeen-



telijk beleid. In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan ligt in het werkgebied van Waterschap Aa en Maas.

De voorgestane ontwikkeling betreft enkel een in pandige ontwikkeling zonder functiewijziging, zodat daardoor geen wijziging optreedt in de waterhuishouding. Het pand is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

4.3 Verkeer en parkeren

De voorgenomen activiteit betreft de realisering van een 10e woning op het kasteelcomplex door het in pandig splitsen van een bestaande woning. Deze woning bestaat reeds 35 jaar waardoor er sprake is van een legalisering. Er is geen sprake van een significante toename van het verkeer op de bestaande wegen door de toevoeging van een woning/huishouding. Parkeren geschiedt op de grote parkeerplaats naast de garageboxen vooraan bij de poorttoeren. De garagebox blijft behoren tot de woning met het huisnummer 1.

5. BELANGENAFWEGING

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kan medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkeling mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Het project is niet in strijd met het beleid, noch is er sprake van belemmerende milieuhygiënische en andere aspecten die van belang zijn bij het toestaan van de verandering. Er bestaan geen bezwaren tegen het project op grond van een goede ruimtelijke ordening.