

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**Bestemmingsplan
Woongebieden
Asten**

**Gemeente
Asten**

Toelichting

status:

Vastgesteld door Raad

datum:

15 december 2009

projectnummer:

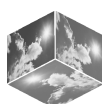
Asten/Woongebieden Asten

auteur:

Rilanna van Nuenen

**Samenvatting
Het plangebied**

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Asten	1
1.2. Doel van de bestemmingsplanactualisering	2
1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4. Juridische planvorm	3
2. Beleidskader Rijk, provincie en gemeente	
2.1. Inleiding	4
2.2. Rijksbeleid	4
2.3. Provinciaal beleid	5
2.4. Gemeentelijk beleid	6
3. Huidige situatie en beheersaspecten	
3.1. Inleiding	9
3.2. Stedenbouwkundige (morfologische) ontstaansgeschiedenis van de kern Asten	9
3.3. De water- en groenstructuur	13
3.4. Voorzieningenstructuur	15
3.5. Verkeers- en vervoersstructuur	18
3.6. Nieuwe ontwikkelingen	20
4. Planologische verantwoording	
4.1. Milieu	26
4.2. Geluidhinder	26
4.3. Bodem- en grondwaterkwaliteit	26
4.4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	26
4.5. Externe veiligheid	27
4.6. Milieuhindercontourenonderzoek	29
4.7. Milieubescherming	31
4.8. Geurhinder	31
4.9. Archeologie en cultuurhistorie	33
4.10. Flora en fauna	34
4.11. Water	34
4.12. Kabels en leidingen	36
4.13. Uitvoerbaarheid	36
4.14. Milieuonderzoeken ontwikkeling hoek Bergweg-Voordeldonk	37
4.15. Milieuonderzoeken ontwikkeling Moussaultstraat	40



5. Juridische opzet	
5.1. Inleiding	44
5.2. De bestemmingen	44
5.3. Bestemming Agrarisch	44
5.4. Bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf	44
5.5. Bestemming Agrarisch met waarden	45
5.6. Bestemming Bedrijf-Verkooppunt Motor- brandstoffen	46
5.7. Bestemming Bos	46
5.8. Bestemming Gemengd	47
5.9. Bestemming Groen	48
5.10. Bestemming Maatschappelijk	48
5.11. Bestemming Sport	49
5.12. Bestemming Wonen	49
5.13. Bestemming Bedrijf-Nutsvoorzieningen, Verkeer en Water	55
5.14. Dubbelbestemmingen	55
5.15. Waarde Archeologie	56
5.16. Waarde-Cultuurhistorie	56
5.17. Waarde-Bomen	57
5.18. Waterstaat-Waterlopen	57
5.19. Vrijwaringszone-Molenbiotoop	57
5.20. Algemene bouwregels	58
5.21. Bijlagen bij de regels	59
6. Procedure	
6.1. De te volgen procedure	60
6.2. Het voortraject	61
6.3. Het vooroverleg en watertoets	64
6.4. Inspraak	65
6.5. Ontwerp	65

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht met reacties op inventarisatiekaart

Bijlage 2: Reacties vooroverleg

Bijlage 3: Beoordeling reacties vooroverleg

Bijlage 4: Beoordeling inspraakreacties

Bijlage 5: Overzicht milieuonderzoeken

locatie hoek Bergweg-Voordeldonk

Bijlage 6: Beoordeling ingekomen zienswijzen

Bijlage 7: Overzicht ambtshalve wijzigingen

Bijlage 8: Raadsbesluit en amendementen



Het bestemmingsplan 'Woongebieden Asten'.

Het plangebied.

Het bestemmingsplan 'Woongebieden Asten' omvat de bebouwde kom van de kern Asten met uitzondering van het centrum en het bedrijventerrein.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Momenteel gelden voor dit gebied ongeveer 45 bestemmingsplannen. Hierdoor bestaan voor burgers verschillende bouw- en gebruiksmogelijkheden in vergelijkbare situaties. Daarnaast zijn deze plannen en dus ook de regels verouderd. Om te komen tot een actuele en uniforme regeling zijn de diverse bestemmingsplannen samengevoegd tot één bestemmingsplan met eenzelfde regeling voor bouwen en gebruik. Tegelijkertijd is het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt.

Het overheidsbeleid.

Om tot een actuele regeling te komen is het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid geanalyseerd. Van toepassing zijnde onderdelen uit dit beleid zijn vertaald in de bestemmingsplanregels.

De analyse.

Vanuit een "lagenbenadering" is de structuur van het plangebied in beeld gebracht. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de diverse (cultuurhistorische) waarden, de groen-, de bebouwings- en de verkeers- en vervoersstructuur. Tegelijkertijd is een inventarisatie gemaakt van het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Dit is vergeleken met het toegestane gebruik in de geldende bestemmingsplannen. Een en ander is op kaart gezet, maar heeft voor de verdere procedure géén status.

Binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. Aan de aanloopstraten naar het centrum zijn verspreid voorzieningen gelegen, zoals een aantal winkels, bedrijven, sportgelegenheden en horeca. Ook zijn er verspreid in het plangebied diverse maatschappelijke voorzieningen gesitueerd, waaronder (basis)scholen, twee kloosters en een gemeenschapshuis.



Aan de hand van de geïnventariseerde verschillen is gekeken wat de mogelijkheden zijn en hoe die aansluiten bij het beleid wat de gemeente voor de toekomst voor ogen heeft. Dit is doorvertaald naar voorliggende bestemmingregeling.

Naast een beheersplan ook een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaand bebouwd gebied. Daarnaast zijn ook een aantal nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Het betreft ontwikkelingen die reeds in een vergevorderd stadium van voorbereiding zijn. Voor de meeste van deze nieuwbouwprojecten is reeds een planologische procedure doorlopen. Daarnaast betreft het een aantal ontwikkelingen die in een besluitvoeringsfase zijn en waarover de gemeente naar verwachting positief zal beslissen. Ook is er nog een aantal ontwikkelingen die op korte termijn redelijk zeker zijn (binnen 2 à 3 jaar).

De nieuwe bestemmingsregeling.

De bestemmingsregeling bestaat uit een plankaart en regels. Op de plankaart zijn op perceelsniveau de bouwmogelijkheden ingetekend. In de regels zijn de bijbehorende de gebruiks- en aanvullende bouwbepalingen opgenomen. Deze sluiten aan bij de hedendaagse wensen en behoeften van de burger. In de meeste gevallen betekent dit dan ook een verruiming van de bouwmogelijkheden.

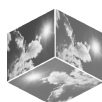
Onderscheid tussen toelichting en algemene informatie.

Om tot een analyse te komen zijn alle beschikbare documenten geraadpleegd en in diverse kaarten vertaald. Deze informatie is, daar waar het beleid betreft, verwerkt in de bestemmingsplantoelichting. De overige informatie is opgenomen in het deel algemene informatie. Dit deel geldt voor de gehele gemeente.

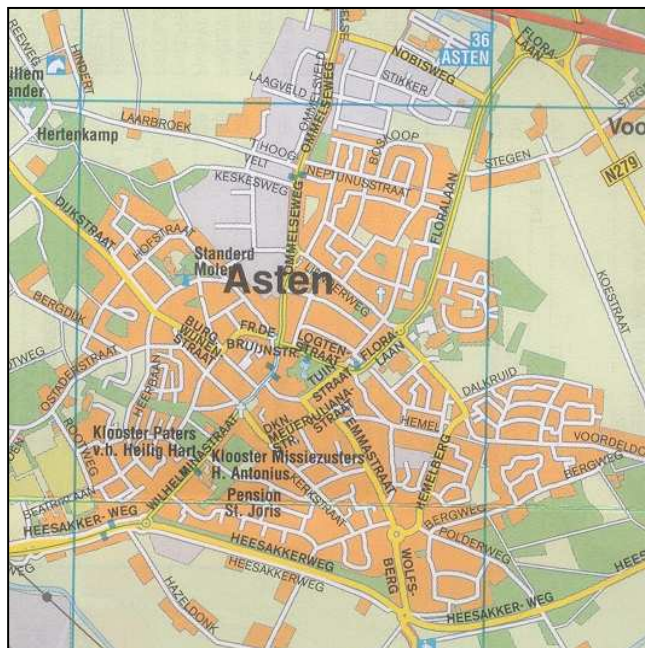
Dit bestemmingsplan bestaat uit: de toelichting, regels, plankaart en de bijlage algemene informatie.



Het plangebied







Palmstraat
 Papendonk
 Past. de Kleijnhof
 Patersweg
 Peelke
 Peelkesakker
 Penningkruid
 Peter van Berkel-
 straat
 Plutostraat
 Polderweg
 Poolsterstraat
 Prins Willem Alex
 anderstraat
 Rechtestraat
 Rigaud de Cock
 straat
 Roeter
 Rootweg
 Rozenstraat
 Saturnusstraat
 Siriusstraat
 Slangekruid
 Slotweg
 Sommerscamp
 Spicastraat
 St. Jozefplein
 1^e St. Jozefstraat
 2^e St. Jozefstraat
 3^e St. Jozefstraat
 Speenkruid
 Spicaplein
 Sterappel
 Strohuls
 Tamboerstraat
 Titanusstraat
 Tulpstraat
 Uranusstraat
 Vegaplein
 Vendelierstraat
 Venusstraat
 Violenstraat
 Vlierstraat
 Vlinderveld
 Voordeldonk
 Wilhelminastraat
 Willem Clockgie
 terstr
 Winston
 Wolfsberg
 Wolfsplein
 Zonnehof

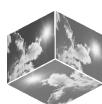
Overzicht

straatnamen:

Adelheid van
 Voornstraat
 Albert van
 Cuyckstraat
 Amanietenhof
 Anjerstraat
 Apollostraat
 Asterstraat
 Beatrixlaan
 Benoni
 Bergdijk
 Bergslandstraat
 Bernard de
 Merodestraat
 Bergweg
 Berkelaar
 Biggekruid
 Binnenhof
 Bokelcamp
 Boleet
 Boletenplein
 Boskoop
 Bosrand
 Bovist
 Burg. Wijnen-
 straat
 Blijenveld
 Cactusstraat
 Ceresstraat
 Cox
 Crocusstraat
 Daliastraat
 Dalkruid
 Dirk de Vosstraat
 Duijssencamp
 Dijkstraat
 Driehoekstraat

Eikelaar
 Elfenbank
 Elstar
 Elzevlam
 Emmastraat
 Emmencamp
 Eusel
 Ficusstraat
 Floralaan
 Frits de
 Bruijnstraat
 Geert van
 Woustraat
 Groenewoud
 't Haakske
 Halcamp
 Hanekam
 Havercamp
 Havikstraat
 Hazelaar
 Hazepad
 Heesakkerweg
 Heerbaan
 Helmkruid
 Hemel
 Hemelsberg
 Hemonystraat
 Hofstraat
 Holleberg
 Hombroeckstraat
 Hoogstraat
 Houtstraat
 Hulterman
 Iepelaar
 Jan vd Dies-
 duncstraat
 Jan Vriendshof
 Jasmijnstraat
 Jonagold

Jupiterstraat
 Kerkstraat
 Keskesweg
 Kesselcamp
 Kleefkruid
 Kleine Bergdijk
 Klaproosstraat
 Klimopstraat
 Kortestraat
 Kosmosplein
 Kruiskensweg
 Langstraat
 Laurierstraat
 Leverkruid
 Leliestraat
 Lienderweg
 Lindestraat
 Longkruid
 Lotusstraat
 Loverbosch
 Lijntjesstraat
 Margrietstraat
 Marsstraat
 Mercuriusstraat
 Meteorstraat
 Mgr. den Dubbel-
 denstraat
 Mignonstraat
 Molenplein
 Molenstraat
 Molenweg
 Moussaultstraat
 Neptunusstraat
 Notelaar
 Ommelseweg
 Orionstraat
 Ostaderplantsoen
 Ostaderstraat
 Otten Backstraat



1. Inleiding



1.1. Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Asten

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Asten ligt tot dusver vast in een groot aantal bestemmingsplannen. Dit belemmert de gemeente in het ruimtelijk handhavings- en sturingsbeleid en wordt bovendien door het rijk en de provincie als ongewenst beschouwd. Een bestemmingsplan mag niet ouder zijn dan 10 jaar. Slechts 18% van de bestemmingsplannen voldoet maar aan die eis.

De gemeente Asten wil de verouderde bestemmingsplannen actualiseren om binnen de kernen adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Tegelijkertijd wil de gemeente de bestemmingsplannen digitaliseren om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening. Het aantal bestemmingsplannen wordt door middel van het actualisatieproces drastisch gereduceerd. Het bestemmingsplan woongebieden Asten is één van die bestemmingsplannen.

- 1 topografische
ondergrond woongebieden
Asten
- 2 impressie woongebieden
- 3 impressie woongebieden



- 1 Voor het plangebied gelden momenteel nog deze bp's:
- bp in hoofdzaken Asten,;
 - bp uitbreidingsplan in hoofdzaken;
 - bp in onderdelen Asten 4^e partiële herziening;
 - bp Asten 1971;
 - bp Zonnehof-Klimopstr.;
 - bp Asten 1977 Ostaderstr.;
 - bp Asten 1982 Kerkstraat-Albert van Cuijkstraat;
 - bp Asten 1982 Floralaan-Klaproosstraat;
 - bp Ostade;
 - bp Ostade vlek B;
 - 1^e uitwerking bp Ostade;
 - bp Ostade 1986 Bergdijk;
 - bp Ostade 1986 Beatrixln.;
 - bp 't Groenewoud 1976;
 - bp Dijkstraat 1978;
 - bp Loverbosch I 1979;
 - bp Loverbosch II 1980;
 - bp Loverbosch III 1983;
 - bp Buitengebied Asten '82;
 - bp Buitengebied Asten '98;
 - bp Liender I 1982;
 - bp Liender, wijz. ex art 30;
 - bp Mgr. den Dubbeldenstr.;
 - bp Molenwg-Heesakkerwg;
 - bp Asten 1982, Asterstraat;
 - bp Hemel-Margrietstraat;
 - bp binnengebied Bergdijk, kleine Bergdijk;
 - bp Hulterman;
 - bp Asten 1988 Schoolstr.;
 - bp Asten 1991 Molenhuis;
 - bp centrum 1^e fase;
 - bp centrum 1^e fase herziening 2000;
 - bp centrum 2^e fase;
 - bp centrum 2^e fase, 1^e herziening;
 - bp centrum 2^e fase, 2^e herziening Emmastraat 88;
 - bp Nobisweg;
 - bp Nobisweg 1^e uitwerking;
 - bp Nobisweg 3^e uitwerking;
 - bp Asten 1991 Wilhelminastraat-Heerbaan;
 - bp Voordeldonk 1^e fase;
 - bp Voordeldonk Noord;
 - bp Hemelberg 2^e wijziging;
 - bp Wolfsberg garageboxen;
 - bp Overgangsgebieden.

1.2. Doel van de bestemmingsplanactualisering

Middels deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied. Het huidige beleid is verouderd en speelt niet in op recente maatschappelijke ontwikkelingen. Mensen hebben bijvoorbeeld de behoefte om ruimer en luxer te wonen en ook de vraag naar mantelzorgvoorzieningen en levensloopbestendig wonen stijgt.

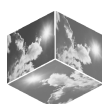
Deze actualisering betekent in veel gevallen dus een verruiming van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Naast de bestaande situatie wordt in het plan ook een aantal nieuwbouwprojecten opgenomen. Over de meeste van deze projecten heeft de raad positief besloten en is een ruimtelijke planologische procedure gevoerd. Daarnaast zijn er twee ontwikkelingen die door middel van dit bestemmingsplan planologisch verankerd worden. Het betreft de ontwikkeling op de hoek Bergweg-Voordeldonk en de ontwikkeling aan de Moussaultstraat.

Voor beide ontwikkelingen is het stellen van locatie-eisen of kostenverhaal niet noodzakelijk. Het betreft particuliere initiatieven waarbij de gronden niet in het bezit zijn van de gemeente. Het is aan de initiatiefnemer zelf om aan te tonen dat de betreffende locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling en dat de ontwikkeling aangesloten kan worden op ter plaatse reeds aanwezige (nuts)voorzieningen. Voor beide initiatieven heeft dit inmiddels plaatsgevonden. Met de initiatiefnemers is een overeenkomst aangegaan. Kosten vanwege eventuele toekomstige planschadeverzoeken zullen op basis van een gesloten planschadeovereenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald. Op grond van bovenstaande is het opstellen van een exploitatieplan overbodig.

1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Asten en dus het plangebied woongebieden Asten ligt in het noordwesten van de gemeente Asten, Het plangebied is gelegen ten zuiden van de A67, ten westen van de N279 en ten oosten van de Zuid-Wil-



lemsvaart. In zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Heesakkerweg.

De plangrens volgt voor het grootste gedeelte de grenzen van de huidige bestemmingsplannen. De perceelsgrenzen gelden daarbij veelal als grens. Deze grens is mede bepaald aan de hand van het bestemmingsplan buitengebied en de ligging van het centrum en de bedrijventerreinen.

Voor het plangebied zijn, tot het onherroepelijk worden van deze planherziening, nog zo'n 44 bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk van kracht (zie afbeelding 1). Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex art. 19 WRO geweest.



1.4. Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor "gedetailleerdheid" uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte plankaart.

Op perceelsniveau is aangegeven wat waar gebouwd mag worden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen.

Om verwarring tussen Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen zijn, daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen, o.a. over bijgebouwen en erf, met elkaar in overeenstemming gebracht.

Door een uniforme regeling voor alle inwoners is binnen het plangebied sprake van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan woongebieden Asten vervangt, na inwerkingtreding, voortaan de oude bestemmingsplangebieden met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.

1 molen ter hoogte van
de Molenstraat





2.1. Inleiding

Het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

De voor woongebieden Asten van belang zijnde beleidsuitgangspunten zijn hierna weergegeven.

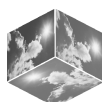
2.2. Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vervat in:

- de Nota Ruimte;
- de Nota Mobiliteit;
- Nota Wonen: mensen, wensen, wonen (2000);
- Nota Belvedere;
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg;
- Natura 2000.

Vanuit deze beleidsdocumenten is het voor woongebieden Asten van belang dat de mogelijkheid geboden wordt om verstedelijking en economische activiteiten te bundelen. Bouwplannen die binnen het plangebied reeds op enigerwijze planologisch zijn verankerd worden direct meegenomen. Voor de plannen die nog in ontwikkeling zijn, dient afgewogen te worden of ze in dit bestemmingsplan meegenomen worden of dat deze middels aparte procedure gerealiseerd gaan worden. De keuze valt op de laatste optie. Daarnaast dient voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Binnen woongebieden Asten gaat de voorkeur natuurlijk uit naar een zo veilig mogelijke verkeerssituatie. Binnen de bestemming verkeer dient dan ook voldoende ruimte te worden geboden zodat, daar waar knelpunten ontstaan, de verkeersstructuur zonder veel planologische procedures kan worden aangepast. Dit kan ten dienste zijn voor het gemotoriseerde verkeer, maar ook voor de fietser en wandelaar. Tevens moet voldoende ruimte geboden worden voor parkeervoorzieningen.



Vanuit de nota Wonen: mensen, wensen wonen ligt de nadruk op het vergroten van de inzetbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Ruimte voor het levensloopbestendig maken van iedere woning door het bieden van uitbreiding komt in dit plan dan ook prominent naar voren.



Ten aanzien van het rijksbeleid voor cultuurhistorie en archeologie wordt in dit bestemmingsplan in ieder geval rekening gehouden met:

- de archeologisch waardevolle gebieden;
- het historische landschapspatroom: paden, wegen, pleinen, velden, etc.;
- monumenten en beeldbepalende panden;
- de informatie uit lokaal onderzoek (heemkundering).

Onlangs zijn voor heel Nederland gebieden aangewezen die in het kader van flora en fauna extra aandacht vragen, Natura 2000-gebieden. Het betreft vooralsnog de reeds bekende Vogel- en habitatrictlijngebieden. Binnen het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen.

2.3. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is in hoofdzaak vastgelegd in:

- het Streekplan "Brabant in Balans";
- Regionaal Structuurplan;
- het reconstructieplan De Peel.

Daarnaast heeft de provincie in 2008 een bevolkings- en woningbehoeftenprognose opgesteld.

Vanuit het streekplan wordt aandacht gevraagd voor de drie principes: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking. De lagenbenadering vormt de basis voor de analyse van het plangebied. Van daaruit zijn de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan bepaald. Zuinig ruimtegebruik klinkt door in de bouw mogelijkheden op perceelsniveau.



Concentratie van verstedelijking heeft tot gevolg dat in landelijke regio's, zoals Asten, in het kader van nieuwbouwwontwikkelingen slechts bouw mogelijkheden mogen worden geboden voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Binnen het plangebied wordt in hoofdzaak de bestaande bebouwing planologisch verankerd. Dit betreft woningbouwprojecten uit de Woningbouwmonitor van de gemeente Asten 2005-2010, waarvoor de planologische procedure op een andere manier is doorlopen en die inmiddels (peildatum 1 oktober 2008) zijn gerealiseerd. Het aantal woningen binnen deze projecten bedraagt 106. Daarnaast is binnen het plangebied sprake van woningbouwprojecten, waarvan de planologische procedure wel al is doorlopen, maar die in aanbouw of nog niet in uitvoering zijn. Deze projecten omvatten 128 woningen.

Met de realisatie van deze projecten wordt deels voldaan aan de taakstelling van de gemeente overeenkomstig de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognoses.

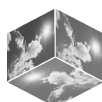
In het kader van de reconstructie worden agrarische bedrijven die nog binnen het plangebied gelegen zijn positief bestemd, doch voorzien van een minimale uitbreidingsmogelijkheid. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om de bestemming te wijzigen naar wonen.

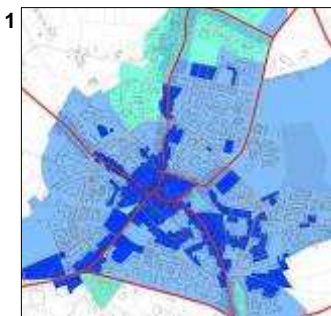
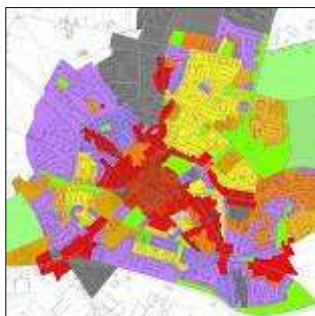
2.4. Gemeentelijk beleid

Het beleid dat de gemeente nastreeft voor een bestemmingsplan is voornamelijk vastgelegd in:

- de Avance, toekomstvisie Asten;
- Volkshuisvestingsplan;
- de welstandsnota;
- Centrumvisie Asten;
- het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP);
- nota arbeidsmigranten.

Het plangebied is in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) uit de toekomstvisie aangeduid als bebouwingskern met sportpark en bedrijventerrein en bebouwingslint of -cluster.





Voor dit gebied geldt als brede visie dat ter hoogte van het museum een ontwikkeling als toeristische-recreatieve pijler plaats zou moeten vinden. De Dijkstraat richting Ooststappen en de Emmastraat-Wolfsberg richting De Peel zouden zich moeten ontwikkelen als belangwekkende toeristische-recreatieve relatie. Loverbosch is als Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling uitgevoerd. Daarnaast is een drietal gebieden aangeduid als afweegbaar gebied uitbreiding wonen.

De toekomstvisie en het volkshuisvestingsplan vormen de kapstok voor het woningbouwprogramma. Voor een overzicht van de woningbouwprojecten uit de gemeentelijke woningbouwmonitor, voor zover deze in het plan zijn opgenomen, wordt verwezen naar paragraaf 3.6 – nieuwe ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen zullen eveneens getoetst moeten worden aan de Welstandnota. In deze nota is de kern Asten verdeeld naar tien welstandsthema's. Aan ieder thema zijn afzonderlijke afwegingscriteria gesteld waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat daarbij om de ruimtelijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit. Binnen het plangebied worden de volgende welstandsthema's onderscheiden:

- 1b. historische linten;
2. tuindorpen en tuinwijken;
3. woonwijken in traditionele blokverkaveling;
4. woonerven;
5. thematische bouw;
6. woningen met een individueel karakter;
7. instellingen en instituten;
8. bedrijven;
9. parken, groengebieden en sportcomplexen.

- 1 welstandsthema's
- 2 welstandsniveaus
- 3 molen "de oostenwind"





Voor het grootste deel van het plangebied geldt welstandsniveau 2. Nieuwe ontwikkelingen worden bij de behandeling van verzoeken daartoe getoetst aan de bijbehorende welstandscriteria. Daarnaast bevat de welstandsnota een overzicht van rijksmonumenten en beeldbepalende panden. Voor een overzicht daarvan wordt verwezen naar bijlage 3 bij de regels. Rijksmonumenten en beeldbepalende panden zijn op de plankaarten aangeduid als karakteristieke bebouwing.



Doel van de Centrumvisie Asten is concentratie van voorzieningen en horeca in het centrumgebied van de Asten. Voor woongebieden betekent dit dat de voorzieningen in hun huidige vorm met beperkte uitbreidingsruimte gerespecteerd worden. Bij nieuwvestiging of een grootschalige ontwikkelingen dient uitgeweken te worden naar het centrumgebied.



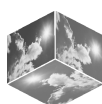
Daarnaast beschikt de gemeente over het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP). Dit GVVP geeft inzicht in knelpunten en probleemsituaties in de bestaande verkeersstructuur. Het GVVP vormt het kader voor nieuwe ontwikkelingen op verkeers- en vervoersniveau. In paragraaf 3.5. wordt verder ingegaan op de verkeersstructuur binnen het plangebied.

- 1 kloosterwoning
Wilhelminastraat 27
- 2 St. Jozefplein
- 3 GVVP

Ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten zal een ontheffing voor kamerverhuur en voor het gebruik van reguliere woningen worden opgenomen.

Binnen het bestemmingsplan worden de vestigingen van een seksinrichting/escortbedrijf uitgesloten. Een dergelijke onderneming past vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat niet binnen de woongebieden.

De kroonprojecties van de beschermingswaardige bomen die zijn gelegen binnen het plangebied, zullen op de plankaart worden aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Bomen. In de planregels van deze bestemming zal een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.



3. Huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen



3.1. Inleiding

Om de huidige structuur van Asten in beeld te brengen worden verschillende lagen over elkaar gelegd. Dit zijn de ontstaansgeschiedenis mede in relatie tot de cultuurhistorie, de water- en groenstructuur, de verkeers- en vervoersstructuur en de voorzieningsstructuur. Al deze lagen tezamen vormen het beeld c.q. de beleving van het plangebied.

3.2. Stedenbouwkundige (morfologische) ontstaansgeschiedenis van de kern Asten

De stedenbouwkundige uitleg van de kern Asten valt in historische lijnen als volgt te beschrijven. Asten is ontstaan langs een route op de hoger gelegen zandrug tussen de armen van de rivier de Aa. De hoge rug bood veiligheid tegen overstromingen en gaf bovendien een stevige grondslag voor de fundering van de weg en van de boerderijen die er langs lagen.

1 cultuurhistorische kaart van Asten geprojecteerd op topografische ondergrond



1

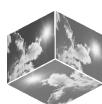


1 klooster aan de
Wilhelminastraat

Asten was de eerste grotere plaats nabij de Peelmoe-rassen. Het dorp ontwikkelde zich voorspoediger dan de aangrenzende gehuchten. In Asten stonden de smederijen voor reparatie van wagens en werktuigen, de kroegen en logementen. Verder ontwikkelde zich een bloeiende handel in levensmiddelen en textiel voor boeren en arbeiders uit het achterland.

Langs de Wilhelminastraat, een uitvalsweg van de oude kern, verrezen fabrikantenvilla's. Na 1900 werd een deel van deze villa's in gebruik genomen als klooster. Het bebouwingsbeeld, met een aantal grote kloosters, tehuizen en kantoren, dateert met name uit de periode 1900-1950, toen in de hele kern een op-schaling van bebouwing plaatsvond.

Door de eeuwen heen is Asten verscheidene malen in andere handen overgegaan. Het kasteel is al lang een ruïne en er waren in Asten slechts enkele landerijen. De kasteelruïne en bijbehorende gebouwen zijn tegenwoordig particulier bezit. Deze zijn buiten het plangebied gelegen.





De voornaamste historische aanloopwegen zijn de Dijkstraat, Ostaderstraat, Ommelseweg, Voordeldonk en de Bergweg. De Ostaderstraat is de oude verbinding naar Someren en de Ommelseweg naar de kern Ommel. Van die historische gegevens is nog redelijk wat bewaard gebleven.

1 historische aanloop-
wegen

De tracés van deze aanloopwegen zijn nog duidelijk herkenbaar in het omringende landschap evenals enkele historische wegen in de kern, de Emmastraat, Hemel, Wilhelminastraat en Mgr. den Dubbeldenstraat.

Oudere bebouwing is voornamelijk aan deze straten gelegen. Deze bebouwing is nu in gebruik als woning. Oude bebouwing met functiemenging is veelal meer naar het centrum van Asten gelegen.





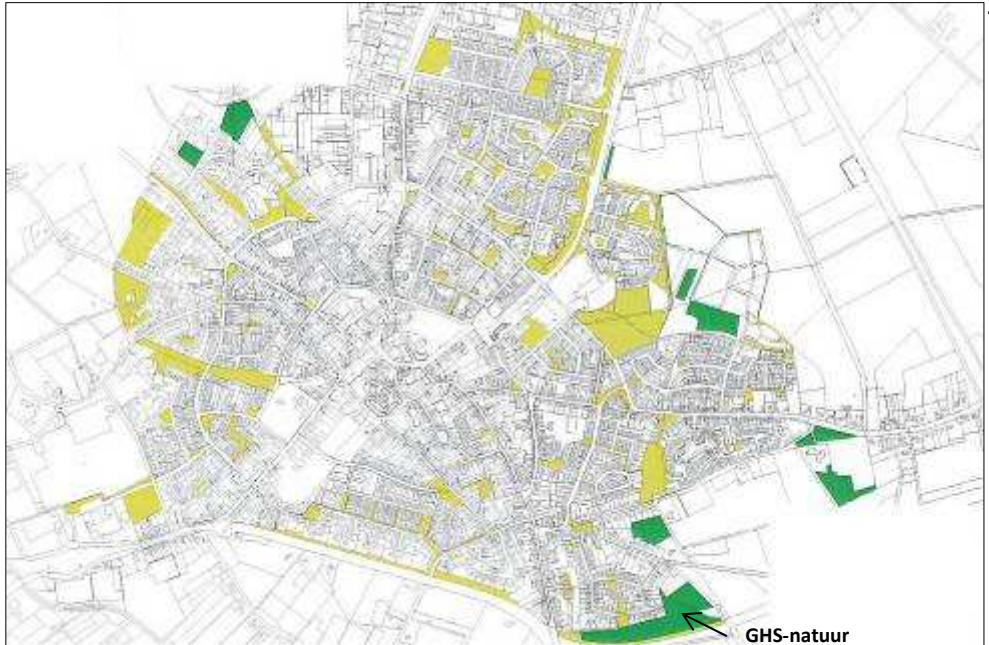
- 1 eengezinswoningen
- 2 structuur Asten
- 3 2 onder 1 kap
- 4 seniorenwoningen

Asten heeft zich in de loop der tijd centrisch ontwikkeld. De aloude Markt met daaraan de kerk en het gemeentehuis is nog steeds nagenoeg in het midden van de kern gelegen. Vanuit de Markt is Asten in vlekken tussen de oude aanloopstraten ontwikkeld.

In het bestemmingsplan zijn al deze decenniumwijken, voor wat het woningen betreft, van nieuwe bouwen uitbreidingsmogelijkheden voorzien. Met name voor de toegestane omvang van bijgebouwen is, op grond van de bestaande regelingen, een driedeling naar maat (grootte) ontstaan.

Tevens zijn de plekken die cultuurhistorisch en archeologisch waardevol zijn, middels een dubbelbestemming in het plan opgenomen.





3.3. De water- en groenstructuur.

De mensen hebben veel invloed gehad op het landschap. Na vestiging langs de beekdalen en de ontginning van hoger gelegen dekzanden kon aan het eind van de 18^e eeuw het evenwichtig landbouwsysteem ontstaan. De hogere en armere gronden werden extensief gebruikt als begrazingsgebied voor schapen en koeien.

De weilanden langs de beken hadden een functie als hooi- en grasland. Rond de woningen lagen de akkerlanden. Door stijging van prijzen, een toename van de bevolking en introductie van kunstmest konden de voorheen arme gebieden ontgonnen worden. Zo is ook de kern Asten ontstaan. Van het vroegere gebruik van de gronden is in het stedelijk gebied nog maar weinig bewaard gebleven.

1 groenstructuur





De groene structuur voor Asten volgt de stedenbouwkundige structuur. Historische lijnen onderscheiden zich als structuurbepalers. Kleine landschapselementen bepalen in samenspraak met de bosranden de structuur voor Asten.

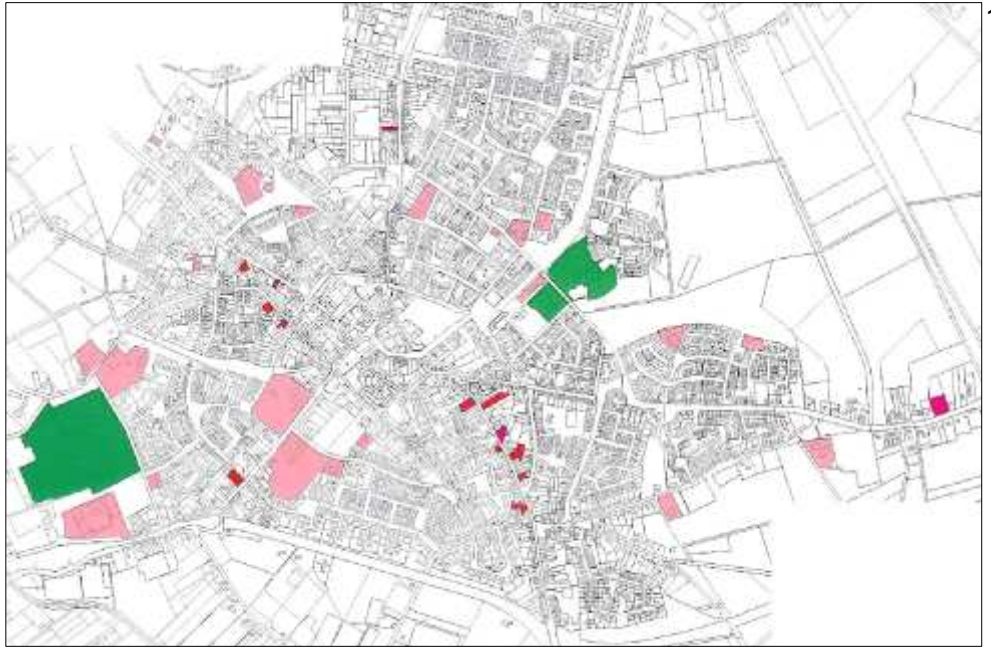
Naast dit karakteristieke groen beschikt Asten over gebruiksgroen in de vorm van het sportcomplex en diverse speelplaatsen in de verschillende wijken. De kern beschikt tevens over natuurlijk groen. Ecologische structuren komen onder andere voor in het noordoosten van de kern Asten. Ter plaatse is de watergang bepalend in combinatie met het aangrenzende park en de bossages. Daarnaast is een ecologische structuur in het westen van de kern gelegen. Deze groenstrook verbindt het park bij het klooster met het buitengebied.

In het zuidoosten wordt de kern begrensd door een bosrand die binnen het provinciale beleid als ecologische groenstructuur is aangemerkt. Voor dit gebied geldt behoud en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. Behoudens de vigerende mogelijkheden is nieuwbouw binnen dit gebied niet mogelijk.

Structuurbepalend groen, zoals de genoemde groenstrook, wordt positief bestemd met de bestemming groen. Ondergeschikt groen, zoals in bermten, wordt onder de verkeersbestemming gebracht. Karakteristieke en beschermingswaardige bomen worden binnen het beleid van de gemeente Asten gewaardeerd. Deze bomen zijn op de plankaart aangeduid als "Waarde - Bomen" en dienen gerespecteerd te worden (module beschermingswaardige bomen, raadsbesluit 20 december 2005).

- 1 omgeving klooster
Wilhelminastraat
- 2-3 sportpark 't Root
- 4 zicht vanuit groenstrook
(Ostade) op kerk
- 5 sloten in het westen





3.4. Voorzieningenstructuur

Het plangebied omvat ongeveer 5000 woningen. Voorzieningen zijn hoofdzakelijk gelegen buiten het plangebied in het centrum van Asten en ten noorden ervan. Binnen het plangebied zijn verspreid voorzieningen gelegen, zoals maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld musea en scholen), horeca, detailhandel en sportvoorzieningen.

In het plangebied zijn zeven basisscholen gelegen:

- openbare basisschool De Horizon aan de Jan v.d. Diesduncstraat;
- r.k. basisschool St. Lambertus aan de Zonnehof;
- r.k. basisschool Deken van Hout aan de Asterstraat;
- r.k. basisschool St. Bonifatius aan de Kruiskensweg;
- r.k. basisschool Het Lover op de hoek Slangekruid en Biggekruid;
- openbare basisschool Het Toverkruid op de hoek Dalkruid en Leverkruid;
- r.k. basisschool Voordeldonk aan de Bergweg.

- 1 voorzieningen:
- maatschappelijk;
 - horeca;
 - detailhandel;
 - sport.





- 1 ingang sportpark
- 2 sportvelden
- 3 jeu de boules
- 4 de stulp
- 5 sterrenwacht
- 6 beiaard- en natuurmuseum
- 7 basisschool
Het Toverkruid
- 8 basisschool De Horizon
- 9 peuterspeelzaal

Daarnaast zijn aan de Jan v.d. Diesduncstraat en Ceresstraat peuterspeelzalen en aan de Molenstraat en de Asterstraat (school Deken van Hout) kinderdagverblijven gelegen. Een school voor middelbaar onderwijs, het Varendonck College is gelegen aan de Beatrixlaan.

Daarnaast zijn er nog diverse andere maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied gelegen, zoals:

- het beiaard- en natuurmuseum, Ostaderstraat 23;
- de sterrenwacht, Ostaderstraat;
- het IVN-gebouw De Stulp, Ostaderstraat 28;
- het soosgebouw Den Dissel, Beatrixlaan 21;
- het speelgoedmuseum De Speeldoos;
- het dienstencentrum De Beiaard, Pastoor de Kleijnhof 21;
- het rouwcentrum Asten-Someren.





1

Een horecavoorziening is gelegen aan de Emmastraat 72. Een horecagelegenheid aan de Mgr. den Dubbel-denstraat 37 is onlangs gesloopt en maakt plaats voor een viertal woningen.

Detailhandel, veelal speciaalzaken, zijn soms ook verspreid gelegen aan het begin van de eerder genoemde oude aanloopstraten naar het centrum, Burg. Wijnenstraat, Wilhelminastraat, Emmastraat en Wolfsberg.

Een recreatieve voorziening, het sportpark 't Root, is gelegen in het zuiden van de kern. Dit wordt gebruikt voor voetbal, korfbal en hockey.

Tevens zijn een sporthal/zwembad, tennishal/-park en skatebaan aan de Lienderweg gelegen. Het aangrenzende groengebied wordt gebruikt voor evenementen.

In het kader van de gebruiksregeling waarin dit plan voorziet zijn de corresponderende bestemmingscategorieën opgenomen. Flexibiliteit en uitwisselbaarheid worden daarbij eveneens nagestreefd.

1 rouwcentrum
Asten-Someren





3.5. Verkeers- en vervoerstructuur

De kern Asten is gelegen tussen de verkeersvierhoek die gevormd wordt door de wegen A67 (Venlo-Eindhoven), N279 (Meijel's-Hertogenbosch), N269 (N279-Heeze) en de N266 (A67 en Nederweert).

Binnen de ontsluitingsstructuur van de kern Asten zijn vier wegcategorieën te onderscheiden, te weten:

- gebiedsontsluitingsweg;
- erftoegangsweg I;
- centrumring;
- erftoegangsweg II.

De hoofdontsluitingsstructuur van de kern wordt gevormd door de gebiedsontsluitingswegen en de erftoegangswegen.

De voornaamste wegen binnen het plangebied zijn:

- de Floralaan, ontsluiting in noordelijke richting;
- de Prins Bernhardstraat – Ommelseweg eveneens in noordelijke richting;
- de Emmastraat en Wolfsberg in zuidelijke richting;
- de Lienderweg-Hemelberg of de Tuinstraat-Emmastraat verbinden de Floralaan en Wolfsberg;
- de Wilhelminastraat eveneens in zuidelijke richting;

1 verkeersstructuur

- gebiedsontsluitingsweg
- erftoegangsweg I binnen bebouwde kom
- centrumring
- erftoegangsweg I buiten bebouwde kom
- gebiedsontsluitingsweg gemeente
- gebiedsontsluitingsweg provincie
- erftoegangsweg II





- de Frits de Bruijnstraat – Langstraat – Dijkstraat in noordwestelijke richting;
- en de Voordeldonk is oostelijke richting.

De verkeersleefbaarheid wordt bepaald door de veiligheid en niet in de buurt thuishorend doorgaand verkeer. De noodzaak van aanwijzing van en herinrichting tot woonerf en 30-kilometerzones in de buurt heeft reeds plaatsgevonden. De erftoegangswegen II maken geen onderdeel uit van de hoofdontsluiting. Deze wegen zijn over het algemeen gelegen in een 30-kilometergebied of woonwijk.

Langs de Floralaan, Ommelseweg, Dijkstraat, Voordeldonk en Heesakkerweg zijn vrijliggende fietspaden gelegen. Overige wegen zijn soms voorzien van een fietsstrook of fietssuggestiestrook. Alle wegen zijn per fiets bereikbaar.

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming Verkeer geen regeling over de verkeersfunctie opgenomen. Alleen het ruimtebeslag, de weg, fietspad, voetpad en bijbehorende berm, is van belang.

Openbaar vervoer is in Asten aanwezig. Door de kern rijdt buslijn 20 Eindhoven-Asten-Helmond. Daarnaast zijn er twee buslijnen voor de buurtbus: buslijn 466 Asten-Geldrop en buslijn 467 Deurne-Someren.



- 1 30 km-zone
- 2 Molenstraat
- 3 Heerbaan
- 4 Heesakkerweg



1



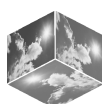
Op 24 oktober 2006 is het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Asten (GVVP) vastgesteld. De doelstellingen zijn hierin verdeeld naar de thema's verkeersstructuur, verkeersveiligheid, bereikbaarheid, langzaam verkeer, openbaar vervoer en parkeren.

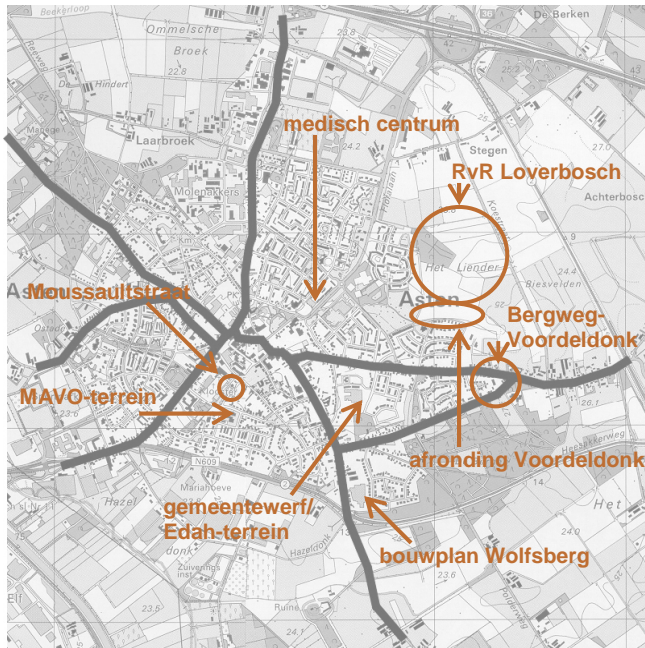
Binnen de bestemming verkeer is, indien voorspelbaar, ruimte beschikbaar om de verkeersstructuur aan te passen waardoor de verkeersveiligheid verbeterd zou kunnen worden.

1 fietsenstalling bij bushalte

3.6. Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied woongebieden Asten worden op een aantal locaties nieuwe woningen gebouwd of zijn recent nieuwe woningen gebouwd. Voor deze gebieden is reeds een planologische procedure gevoerd, doch deze gebieden zijn nog niet in een bestemmingsplan verankerd. Binnen deze actualisering worden deze gebieden nu meegenomen. Daarnaast worden in dit bestemmingsplan twee ontwikkelingen meegenomen die nog niet planologisch verankerd zijn. Het betreft een ontwikkeling op de hoek Bergweg-Voordeldonk en een ontwikkeling aan de Moussaultstraat.





Op de hoek Bergweg-Voordeldonk zal de langgevelboerderij Bergweg 63 worden gesplitst in twee woningen. Daarnaast worden op het bijbehorende perceel nog eens 4 vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn georiënteerd op de Voordeldonk. Hierdoor wordt het bebouwingslint van de Voordeldonk verder afgerond waardoor deze ontwikkeling ter plaatse stedenbouwkundig gezien inpasbaar is. Om aan te tonen dat deze ontwikkeling ook in het kader van milieu verantwoord is zijn hiervoor de benodigde onderzoeken uitgevoerd. De conclusies uit de benodigde (milieu) onderzoeken worden in paragraaf 4.14. opgenomen.

Het voormalige Kruisgebouw aan de Moussaultstraat zal worden gesloopt en vervangen door een woonhuis met dezelfde uitstraling. Vanwege de wens het huis klimaatneutraal te maken is het niet mogelijk delen van het Kruisgebouw te behouden, en wordt het gehele pand gesloopt. De nieuwe geplande woning sluit qua bouwmassa en uitstraling aan bij het voormalige Kruisgebouw. De woning wordt nagenoeg op locatie van het Kruisgebouw gerealiseerd. Ook de lengte van de gevel en de bouwhoogte komen overeen met het bestaande gebouw. Om aan te tonen dat deze ontwikkeling past zijn de noodzakelijke (milieu)onderzoeken uitgevoerd.

- 1 uitbreiding Voordeldonk-Noord
- 2 bouwmogelijkheden binnen de kern





De conclusies uit de benodigde (milieu) onderzoeken worden in paragraaf 4.15. opgenomen.

Woningbouwprojecten (- plannen) uit de Woningbouwmonitor gemeente Asten 2005-2010 voor zover deze binnen het plangebied zijn gelegen en inmiddels gerealiseerd zijn, betreffen:

Locatie Wolfsberg (Verberne)	46 woningen
Locatie Voordeldonk Noord	21 woningen
Locatie Medisch Centrum Asten	32 woningen
Peter van Berkelstraat	3 woningen
Leverkruid	3 woningen
Elstar	1 woning

1 locatie MAVO-terrein

De woningbouwprojecten (-plannen) uit de monitor, binnen het plangebied, maar nog niet (geheel) gerealiseerd, zijn:

Locatie Ruimte voor	
Ruimte Loverbosch	38 woningen
Locatie voormalige MAVO	39 woningen
Locatie voormalige gemeentewerf	50 woningen
Boskoop	1 woning

Daarnaast is er nog een aantal locaties waar binnen de vigerende regelingen een woning gebouwd mag worden. Deze bouwtitels worden positief in het plan bestemd. Het betreft:

1. drie vrijstaande woningen aan de Polderweg;



2. vier woningen aan de Iepelaar;
3. zes woningen aan de Peelkesakker;
4. één vrijstaande woning aan de Mercuriusstraat;
5. één vrijstaande woning aan de Emmastraat;
6. één vrijstaande woning aan de Hoogstraat.

Ten aanzien van de bestaande bedrijven en voorzieningen zijn geen concrete nieuwe ontwikkelingen aanwezig, die in dit bestemmingsplan meegenomen moeten worden. Het beleid van de gemeente Asten is ook dat nieuwe voorzieningen, zoals één café en winkel zich in het centrum moeten vestigen. Bedrijven dienen geconcentreerd te worden op de aanwezige bedrijventerrein.

Ter aanvulling volgt hierna een korte omschrijving op de hiervoor genoemde plannen:

1. Ruimte voor Ruimte Loverbosch:

In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling is in het oosten van de kern, ten oosten van de bestaande woonwijk Loverbosch 1^e fase en de ontwikkeling Loverbosch-Noord, een nieuwe woonwijk ontwikkeld.

De gemeente heeft hiervoor grond ingebracht in de ontwikkelingsmaatschappij die de Ruimte voor Ruimte-regeling uitvoert. De locatie biedt de mogelijkheid om de huidige rafelige rand van de kom af te ronden en een natuurlijke overgang te creëren naar het aangrenzende buitengebied. De locatie biedt netto ruimte voor 50 percelen met een gemiddelde grootte van 1.000 tot 1.500 m².

2. locatie Voordeldonk-Noord:

Ter afronding van het woongebied Voordeldonk zijn aansluitend aan het bestaande woongebied nieuwe woningen ontwikkeld. Voordeldonk-noord bestaat uit 21 woningen en 6 chaletwoningen. Met deze 6 woningen wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de vraag van woonwageneigenaren naar nieuwe locaties.

De tweekappers zijn voor starters en doorstromers met een huurwoning. De vrijstaande woningen zijn bestemd voor doorstromers met een koopwoning.





3. locatie Wolfsberg:

Ter plaatse van het voormalige horeca-distributierrein en fitnesscentrum zijn recent zo'n 46 woningen gerealiseerd. Het betreft 44 tweekappers en een tweetal vrijstaande woningen. De woningen zijn gelegen aan een woonhof die bereikbaar is via 2 zijden vanuit de Wolfsberg.

4. locatie Medisch Centrum Asten:

Op de hoek Lienderweg en Floralaan is recent een medisch centrum opgericht. In het centrum zijn een huisartsenpraktijk, een praktijk voor fysiotherapie, een apotheek en enkele andere medische voorzieningen gevestigd.

Om het financieel haalbaar te maken is het centrum gebouwd in combinatie met 32 koopappartementen. Het woongedeelte van de appartementen is georiënteerd op de Floralaan. De slaapruidten zijn gelegen aan de achterkant.

1 medisch centrum

2 medisch centrum

5. locatie Gemeentewerf Hemelberg:

De gemeentewerf is ondertussen verhuisd naar het bedrijventerrein Hazeldonk. De vrijkomende ruimte maakt plaats voor woningbouw. Het planvoornemen betreft de afronding van de eerdere ontwikkeling van de Hemelberg. De bebouwing is georiënteerd op een circuitvormige ontsluitingsstructuur. Centraal liggen patiowoningen met daaromheen stroken met rijen- en geschakelde woningen. Aan de noordzijde zijn twee kleine appartementencomplexen van drie bouwlagen met aan weerszijde de strook met rijenwoningen. In totaal worden er 50 woningen gebouwd waarvan 35 voor starters en 12 voor senioren. De bouw wordt in 2009 voltooid.



6. locatie MAVO-terrein:

Het voormalige MAVO-gebouw is reeds gesloopt. Het heeft plaatsgemaakt voor woningbouw. Begin 2007 is het stedenbouwkundig plan door de gemeente vastgesteld. Het plan behelst de bouw van 39 woningen, waarvan 16 starterswoningen (8 huur en 8 koop) en 23 seniorenwoningen (14 huurappartementen en 9 patiowoningen in de koopsector). Naar verwachting zullen de woningen eind 2009 in gebruik worden genomen.

Onlangs zijn bouwvergunningen verleend voor 3 woningen aan de Leverkruid en voor 3 woningen aan de Peter van Berkelstraat.



4. Planologische verantwoording

4.1. Milieu

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn doorvertaald naar de plankaart en de regels.

4.2. Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. In nieuwe, nog gehele open situaties wordt gestreefd om woningen te bouwen die hieraan voldoen. Uit het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan van de gemeente Asten blijkt dat de hoofdwegenstructuur, bestaande uit de gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen I en de centrumring, als verkeersader (binnen verblijfsgebieden) in stand wordt gehouden. Deze wegen zijn zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De overige wegen zijn verblijfsgebieden en liggen binnen de 30 km-zone. Ze zijn derhalve niet zoneplichtig.

4.3. Bodem- en grondwaterkwaliteit

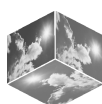
De bodem in de kern Asten bestaat voornamelijk uit akkergrond. Voor woningbouw zijn deze gronden normaliter geschikt. Echter voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij directe woningbouwontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw.

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf uitgevoerd te worden.

4.4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden. Alleen wanneer sprake zou zijn van de bouw van meer dan 1500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten worden.

In de kern Asten zijn verder geen industriële vestigingen die onder de Wet Luchtkwaliteit vallen aanwezig.



De gemeente Asten heeft via het SRE aan de provincie gerapporteerd in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit. Dit zal de komende jaren ook gebeuren.

Het bestemmingsplan leidt niet tot negatieve effecten van luchtverontreiniging voor mens en milieu. Het heeft geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

4.5. Externe veiligheid

Door het transport van gevaarlijke stoffen ontstaan risico contouren. Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs) wordt invulling gegeven aan hoe om te gaan met externe veiligheid.

Aan de Emmastraat 73 is een tankstation gelegen. Het betreft een station met LPG. De minimumafstanden waaraan dit tankstation moet voldoen staan in het besluit externe veiligheid (BEVI), zoals van kracht per 27 oktober 2004. Daarnaast zijn er binnen het plangebied nog een vuurwerkopslag en diervoederfabriek gelegen. Deze dienen ook te voldoen aan het BEVI.

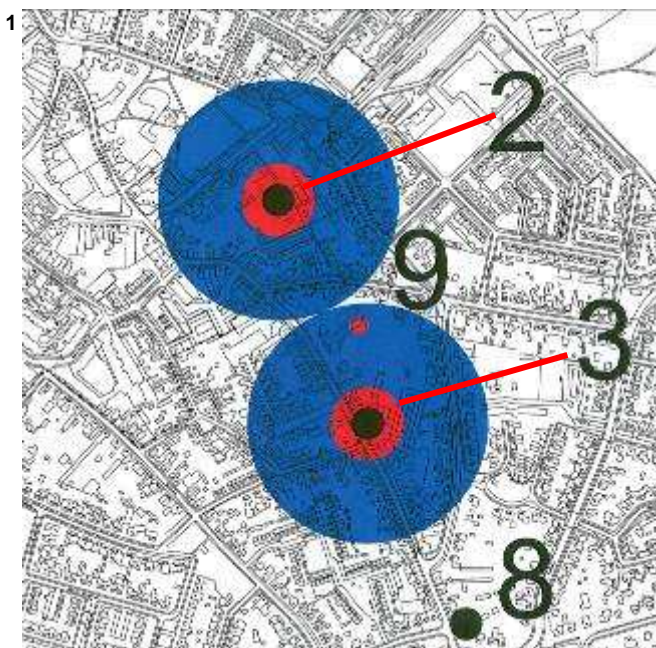
Plaatsgebonden risico LPG:

Op basis van dit besluit moet voldaan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} . De grenswaarde is vertaald in afstanden waarbinnen zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden, te weten 45 meter vanaf het vulpunt (rode contour in afbeelding 1).

Groepsrisico LPG:

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal verblijvenden in de omgeving van een risicobron het slachtoffer worden van een ongeval. Zo een groepsrisico is niet aan te geven met risicocontouren, zoals bij plaatsgebonden risico, maar wordt weergegeven in een grafiek waarin het overlijden van een groep van een bepaalde omvang wordt uitgezet tegen de kans daarop per jaar.





Volgens het BEVI/REVI (Regeling externe veiligheid inrichtingen) gelden bepaalde afstanden met betrekking tot de verantwoording van het GR voor het invloedsgebied, afhankelijk van het soort inrichting. Bij een ongeval met een warme BLVE (soort gasexplosie) moet zelfs rekening gehouden worden met een effectgebied van circa 400 meter.

Locaties waarop het Bevi van toepassing is, die gelegen zijn binnen/over het plangebied:

1. tankstation Emmastraat 73 → LPG:

PR-contour = 45 m, GR-contour = 150 m

Dit tankstation is gelegen binnen het plangebied. De genoemde contouren zijn in het plangebied gelegen. Binnen de PR-contour is een kwetsbaar object, woning, gelegen. Het vulpunt is in november 2008 verlegd waardoor er geen kwetsbare objecten meer binnen de PR-contour zijn gelegen. Binnen het invloedsgebied van 150 meter (groepsrisico) werd de voor verlegging van het vulpunt de oriëntatiewaarde voor groepsrisico wordt overschreden. Door de verlegging van het vulpunt, is dit niet meer het geval (beschikking wet milieubeheer d.d. 19 februari 2008.)

Een en ander is eveneens voorgelegd aan de brandweer. Bij schrijven van 6 november 2007 heeft zij hierover positief geadviseerd.

1 locaties met risico die van invloed zijn op plangebied:

- 2 = Tuinstraat 18;
- 3 = Emmastraat 73;
- 8 = Wolfsberg 35a;
- 9 = Emmastraat 57

Renvooi:

Zwarte cirkel = locatieaanduiding

Rode cirkel = PR-contour

Blauwe cirkel = GR-contour



2. tankstation Tuinstraat 18 → LPG:

PR-contour = 45 m, GR-contour = 150 m

Dit tankstation is gelegen buiten het plangebied. Voor dit tankstation zal de doorzet vastgelegd worden op < 1000 m³/jaar. Hierdoor is geen sprake meer van een saneringssituatie en in het kader van het PR en GR van een onveilige situatie.

3. Wolfsberg 35a → stof:

PR-contour = 0 m, GR-contour = 0 m

Dit diervoederbedrijf is gelegen binnen het plangebied. In het kader van externe veiligheid heeft dit bedrijf geen risicocontour.

4. Emmastraat 57 → vuurwerk:

PR-contour = 8 m, GR-contour = 8 m

In de rijwielhandel wordt tevens vuurwerk verkocht. Deze winkel is gelegen binnen het plangebied. De genoemde contouren zijn dan ook gelegen in het plangebied. Echter binnen deze contouren zijn geen woningen, kwetsbare objecten, gelegen. In het kader van externe veiligheid is dan ook geen sprake van een ongewenste situatie.

4.6. Milieuhindercontourenonderzoek

De in het plangebied aanwezige bedrijven betreffen maximaal categorie 4-bedrijven, conform de VNG publicatie: Bedrijven en Milieuzonering. Categorie 4-bedrijven zijn binnen een woonomgeving ongewenst. De aanbevolen indicatieve afstand van een bedrijf tot een woning bedraagt voor zo'n bedrijf minimaal 200 meter. Voor categorie 3-bedrijven wordt een indicatieve afstand aanbevolen tot de woonomgeving van 10 tot 50 m (zie toegesneden lijst, bij de regels).

Daarnaast bedingen de bepalingen in de verleende milieuvergunningen voldoende bescherming tegen toename van hinder.

In het bestemmingsplan woongebieden Asten zijn diverse bedrijven aanwezig. In bijlage 2 bij de regels 'Toegestane functies binnen bestemming Gemengd (artikel 9.1)' zijn de in het plangebied aanwezige bedrijven opgenomen en naar milieucategorie onderscheiden.





De overige voorzieningen zijn respectievelijk bestemd als gemengd met een toegesneden gebruik, nutsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden, met:

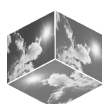
- categorie 2:
supermarkt, veldsportcomplexen met verlichting, tennisbanen met verlichting, gymnastieklokalen, kerkgebouw, restaurants, hotels, snackbars;
- categorie 1:
detailhandel voor zover niet elders genoemd, telecommunicatie, scholen voor basisonderwijs, begraafplaats en kantoren.

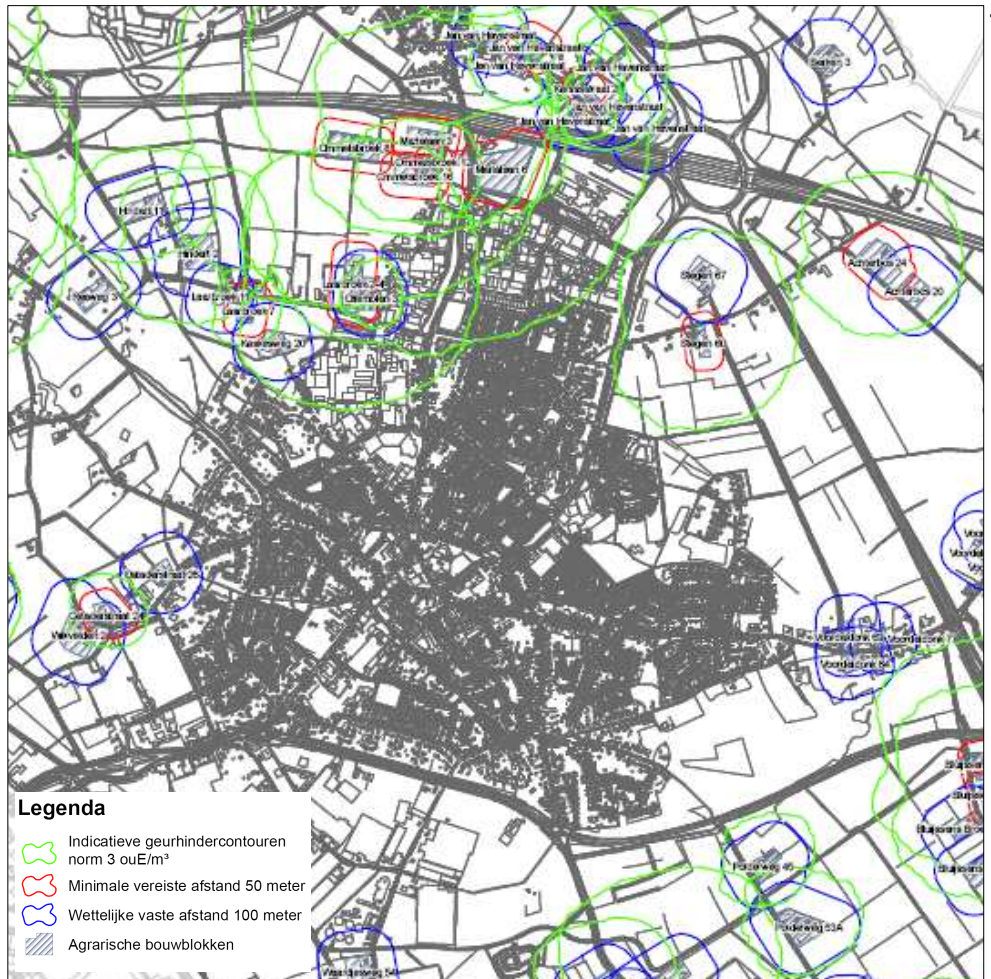
Buiten de reeds genoemde zones en gangbare afstanden dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met in acht te nemen afstanden tot kerkhoven, rioolwaterzuiveringsinstallaties en LPG-installaties.

1 autogarage

Binnen het plangebied is een beperkt aantal GSM-installaties gelegen. Het betreffen vergunningsvrije installaties met een veiligheidsafstand in het kader van gevaar van minimaal 10 meter.

Het noordelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in, dat teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (27,8 kilometer) geldt. Binnen dit gebied dient ieder obstakel hoger dan 45 meter en hoger dan 65 meter boven NAP berekend te worden op verstoring van de radar. Binnen het bestemmingsplan kunnen geen objecten opgericht worden met deze hoogte, waardoor dit verder niet van belang is.





4.7. Milieubescherming

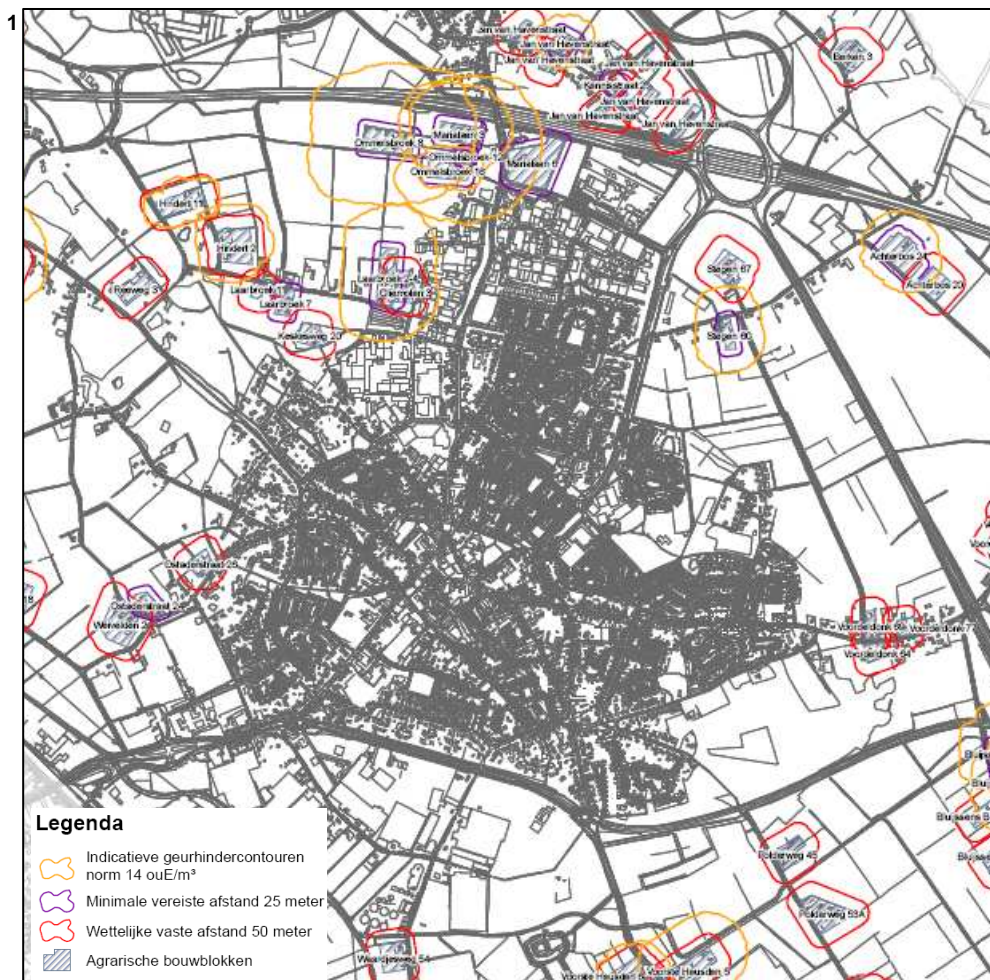
Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied. Het in het zuiden van het plangebied gelegen bosgebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

4.8. Geurhinder

In de kernrand van Asten is nog een aantal agrarische bedrijven gelegen. Een aantal maakt deel uit van het plangebied en een aantal is aangrenzend. De bij deze geurbelasting behorende contouren van deze bedrijven zijn geheel of gedeeltelijk over het plangebied gelegen. De totstandkoming van een woning (dit is een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderijen) binnen deze contouren moet worden voorkomen.

1 overzicht agrarische bedrijven met indicatieve geurhindercontouren norm 3 ouE/m³ die van belang zijn bij ontwikkelingen binnen de bebouwde kom





1 overzicht agrarische bedrijven met indicatieve geurhindercontouren norm 14 ouE/m³ die van belang zijn bij ontwikkelingen binnen de bebouwde kom

Alvorens medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van een nieuwe woning moet getoetst worden aan de toegestane geurbelasting en de minimumafstanden. In dit kader is van belang dat de gemeenteraad van Asten heeft besloten de wettelijke normen te zullen handhaven en geen andere waarden op te nemen.

Op de weergegeven kaartuitsneden zijn de indicatieve contouren en wettelijke afstanden van agrarische bedrijven in de kernrand van Asten ingetekend.



4.9. Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn diverse archeologische vindplaatsen bekend. Voor grote delen van het plangebied geldt een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Een verkennend archeologische onderzoek is bij roering van de grond in deze gebieden verplicht.

In het plangebied zijn reeds 3 gebieden als archeologisch waardevolle terrein aangewezen:

- nr. 3: Asten-Nobis:

Vindplaats van bewoningssporen uit de vroege ijzertijd en Romeinse tijd met o.a. scherven van urnen en een viertal Romeinse munten. Het betreft hier een hoge dekzandrug met esdek. Tijdens een archeologisch proefonderzoek in 2000 zijn er ten zuiden hiervan diverse bewoningssporen van huizen en graanschuren aangetroffen, die duiden op een nederzetting uit de IJzertijd;

- nr. 10. Patersweg:

Vindplaats van aardewerk en bewoningssporen die dateren uit de IJzertijd en Romeinse tijd (800 voor-400 na Chr.). Waarschijnlijk gaat het hier om een IJzertijd nederzetting op een dekzandrug met esdek. Tijdens de aanleg van een rioleringsleuf in de jaren '70 werden op ongeveer 80 cm onder het huidige maaiveld en onder een esdek scherven van aardewerk, grondsporen en brokken huttenleem gevonden;

- nr. 11: Asten-Ostade:

Dekzandrug en beekdal ten westen van Asten, deels bedekt door een esdek, waar onder andere een urn met losse scherven uit de late bronstijd/vroege IJzertijd, een keltische munt en een tweetal Romeinse munten gevonden zijn. Verder wordt op Ostade het middeleeuwse versterkte huis "Ten Perre", de voorloper van het kasteel van Asten, gesitueerd.



4.10. Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied. In het zuiden maakt het bosgebied onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora- en faunawet.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Ff-wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

4.11. Water

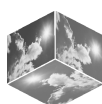
Het waterplan vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgaan met water binnen de gemeente.

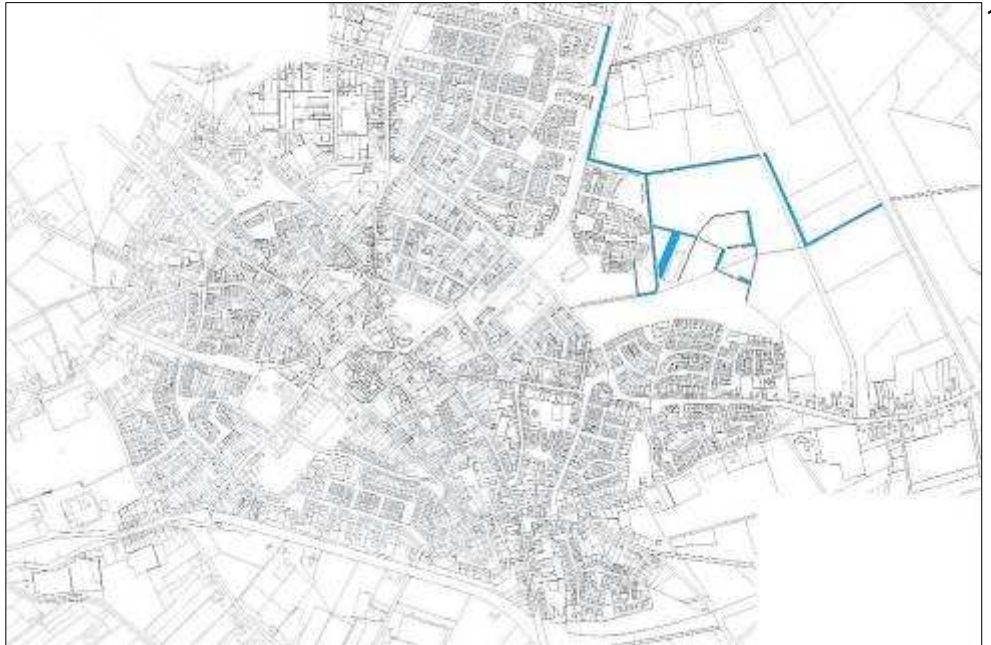
Open water en watergangen

De kern Asten is gelegen binnen een driehoek die gevormd wordt door de Aa, de Astense Aa en de Voordeltonkse Broekloop. Het Beekerloopje is als oppervlaktewater aanwezig. Het betreft een leggerwatergang die positief bestemd dient te worden. Daarnaast wordt aansluitend aan de RvR-locatie Loverbosch een retentievijver gerealiseerd voor de opvang van het overtollige water.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater is het plangebied voornamelijk gelegen binnen de grondwatertrappen VI en VII. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand beneden de 40 cm onder maaiveld is gelegen en de gemiddelde laagste grondwaterstand beneden de 120 cm onder maaiveld is gelegen.





Riolering

Binnen het plangebied ligt vanouds een gemengd rioolstelsel dat aangesloten is op het rioolgemaal. Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

Ontwikkelingen

Bij toekomstige nieuwbouw zullen de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer worden gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden riolelingssystemen.

Waterschap Aa en Maas

Met het Waterschap Aa en Maas is in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplanvoorbereiding vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en



1 water in het plangebied

2 Waterschap Aa en Maas



problemen. Het verslag is opgenomen onder het hoofdstuk 6: de procedure.

4.12. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen gas-, watertransport- en of elektraleidingen gelegen die juridisch planologisch om bescherming vragen.

4.13. Uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan is een bestemmingsplan met een beheerskarakter. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

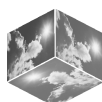
De financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen, zoals genoemd in hoofdstuk 3.6, is aangetoond in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen van deze ontwikkelingen.

Mogelijk zullen zich in de planperiode binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planologische) procedures gevolgd worden. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft.

Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.



De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan woongebieden Asten is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan woongebieden Asten hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is vroegtijdig overleg gevoerd met burgers en andere belanghebbenden. De resultaten hiervan zijn in paragraaf 6.2 en 6.4 weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de diverse ambtelijke organisaties. Tevens is op basis van de inspraakverordening van de gemeente Asten inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan zijn in paragraaf 6.3 opgenomen.

4.14. Milieuonderzoeken ontwikkeling hoek Bergweg-Voordeldonk

In het kader van dit bestemmingsplan dienen voor de ontwikkeling op de hoek Bergweg-Voordeldonk onderzoeken in het kader van de Wet milieubeheer uitgevoerd te worden. De conclusies uit de diverse onderzoeken zijn hierna weergegeven. De onderzoeken zelf zijn als losse bijlage beschikbaar (zie bijlage 5).



1. Geluid

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de voorgevels van de nieuwe woningen langs de Voordeldonk maximaal 53 dB bedraagt. Op de zijgevels bedraagt de hoogste geluidsbelasting 49 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voor de woningen dus overschreden. De bestaande woning aan de Bergweg voldoet met een geluidsbelasting 44 dB wel aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie: voor de woningen aan de Voordeldonk dient een procedure hogere grenswaarden gevolgd te worden. De procedure dient voor vaststelling van het bestemmingsplan afgerond te zijn.

2. Bodem

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond van het noordelijk gedeelte van het perceel licht verontreinigd is met PAK en dat het grondwater licht verontreinigd is met chroom, koper, lood en zink. Gezien de lichte verhoging is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie: voor de bouw van de woningen dient een gedeelte van de bovengrond afgegraven te worden. Wellicht dat door het uitvoeren van een keuring volgens het Bouwstoffenbesluit de grond toch als schone grond mag worden hergebruikt. Er gelden verder geen gebruiksbeperkingen voor de locatie.

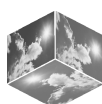
3. Infiltratieonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de in het veld gemeten infiltratiesnelheid voldoende is om het hemelwater succesvol af te voeren naar de bodem. Dit geldt zowel voor de verticale als de horizontale doorlatendheid van de bodem. Infiltratie kan worden bewerkstelligd door een infiltratievoorziening met voldoende afmeting. Dit kan ook een vijver zijn.

Conclusie: bij de bouwaanvraag moet duidelijk zijn hoe hemelwater binnen het plangebied geïnfiltreerd gaat worden.

4. Luchtkwaliteit

Conclusie: de luchtkwaliteit binnen het plangebied voldoet ruimschoots aan de normering volgens de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 Wet milieubeheer, Besluit NIBM en diverse regelingen). Gezien het beperkt aantal woningen wordt voldaan aan deze wetgeving.



5. Natuurwaarden

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied een aantal beschermende vaatplanten en broedvogelsoorten voor kunnen komen. Deze zijn echter niet waargenomen. In de omgeving, voornamelijk ten zuiden van het plangebied, komen waarschijnlijk wel beschermde broedvogelsoorten voor. De invloed door de bouw van de nieuwe woningen op de natuurwaarden kunnen gezien de bevindingen als beperkt worden beschouwd.

Conclusie: op grond van de inventarisatie gelden geen beperkingen voor het uitvoeren van nieuwbouw op deze locatie.

6. Archeologie

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied grotendeels verstoord is. Alleen in boring 1 was een restant van een esdek aanwezig. Het plangebied is dan ook in verleden waarschijnlijk afgegraven. Op basis hiervan kan een lage verwachting worden toegerekend en is een vervolgonderzoek niet nodig. Dit advies is beoordeeld door het bevoegd gezag. Het advies is door de Archeologische Monumentenzorg overgenomen.

Conclusie: bij de bouw van de woningen hoeft geen rekening te worden gehouden met mogelijke archeologische waarden.

7. Haalbaarheid

De gemeente is met de initiatiefnemers schriftelijk overeengekomen dat planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. De partijen zijn voornemens dit vast te leggen in een planschadeovereenkomst.

8. Algehele conclusie

In het kader van geluid dient voor het plangebied een extra procedure gevolgd te worden. Bovendien worden er eisen gesteld aan het hergebruik van de grond. Voor het overige zijn er geen beperkingen.



4.15. Milieuonderzoeken ontwikkeling Moussaultstraat

In het kader van dit bestemmingsplan dienen voor de ontwikkeling Moussaultstraat onderzoeken in het kader van de Wet milieubeheer uitgevoerd te worden. De conclusies uit de diverse onderzoeken zijn hierna weergegeven. De onderzoeken zelf zijn als losse bijlage beschikbaar (zie bijlage 5).

1. Geluid

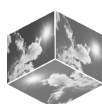
De Moussaultstraat, Kruiskensweg, Kerkstraat en de overige wegen in de omgeving van het planvoornemen zijn gelegen in een 30 km-zone. Deze wegen hebben geen geluidszone van rechtswege ex artikel 74 Wet geluidhinder en vallen op grond hiervan buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is het niet zozeer van belang dat aan de grenswaarden wordt voldaan maar ook dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van de gevels in het bouwplan is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de wegen Deken Meijerstraat, Moussaultstraat, Kruiskensweg, Kerkstraat en Wilhelminastraat berekend. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de woningen niet wordt overschreden.

Conclusie: De herontwikkeling van het voormalig wijkgebouw naar burgerwoning is in het kader van de Wet geluidhinder geen bezwaar. Bij aanvraag van de bouwvergunning moet aangetoond worden dat de karakteristieke gevelwering minimaal 23 dB(A) bedraagt.

2. Bodem

Uit het onderzoek blijkt dat de grond uit de boven- en onderlaag niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater daarentegen is sterk verontreinigd met zink en licht met cadmium. Het betreft hier naar alle waarschijnlijkheid verhoogde achtergrondwaarden.



Naar aanleiding hiervan hoeven er voor de planontwikkeling geen restricties te worden gesteld aan de bouwactiviteiten. De verontreiniging met zink in het grondwater vormt formeel gezien geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Nader onderzoek wordt ook niet van toegevoegde waarde geacht.

Geadviseerd wordt om, voorafgaand aan een eventueel nader onderzoek, een herbemonstering van het grondwater en analyse op zware metalen te laten uitvoeren om zo de natuurlijke fluctuaties te kunnen bepalen. Op basis van aanvullende analyseresultaten kan worden bekeken of er eventuele vervolgstappen ondernomen moeten worden. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is, blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

3. Infiltratieonderzoek

De totale hoeveelheid bebouwd en verhard oppervlakte neemt af van 1125 m² naar 750 m². Er hoeft derhalve niet gecompenseerd te worden voor afwatering, het aanleggen van een infiltratievoorziening is niet noodzakelijk.

Aangezien op de locatie sprake is van een goed doorlatende ondergrond met een geschatte GHG van 400 cm-mv heeft de bodem een hoge bergingscapaciteit. ER is dan ook geen reden om wateroverlast te verwachten. Wel is het raadzaam om onder of naast het verdiept gelegen deel van de tuin een infiltratievoorziening te realiseren teneinde te voorkomen dat hier wateroverlast ontstaat. Derhalve dient op eigen terrein een berging/vijver gerealiseerd te worden. Afvoer van hemelwater op het gemeentelijk rioleringsstelsel is niet toegestaan.



4. Luchtkwaliteit

Conclusie: de bouw van 1 nieuwe woning heeft geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het oprichten van een nieuwe woning blijft binnen het 3% criterium waardoor het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5. Natuurwaarden

Uit het onderzoek blijkt dat een planologische bescherming van de natuurwaarden in het plangebied niet aan de orde is. Het gebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, bos of natuurgebied. Het afwegingskader van de Nota Ruimte is niet van toepassing.

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels of vleermuizen aangetroffen. Echter is de aanwezigheid niet geheel uit te sluiten. Het verdient aanbeveling om het pand wat vleermuizen betreft onaantrekkelijk te maken als verblijfplaats. Eventuele sloopwerkzaamheden kunnen het beste plaatsvinden in de vorm van strepen. Mochten vleermuizen worden aangetroffen dan dienen de werkzaamheden tijdelijk stilgelegd te worden en dient een deskundige geraadpleegd te worden.

Conclusie: het plangebied kent derhalve vermoedelijk enkel algemene en wijd verspreide diersoorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling van de Flora- en Faunawet. Wel blijft de zorgplicht van kracht.

6. Archeologie

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied vindplaatsen kunnen voorkomen uit de laat-plateolithicum tot en met de nieuwe tijd. Het plangebied zelf is niet gekarteerd. De omgeving heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bij het booronderzoek is een oude akkerlaag aangetroffen die onder een plaggende lag. Ook gezien de omgeving, de dorpskern van Asten, een terrein van



hoge archeologische waarde betreft, wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Voorgesteld is om in plaats van een vervolgonderzoek door proefsleuven een archeologische begeleiding protocol opgraven uit te laten voeren. Hierin dient de voorwaarde verbonden te worden dat het uitgraven van de bouwput tot op het archeologisch vlak onder regie van een archeologisch bedrijf dient te worden uitgevoerd.

Conclusie: bij uitvoering van het planvoornemen zal het uitgraven van de bouwput onder archeologische begeleiding gebeuren. Op de plankaart zal op het perceel de dubbelbestemming Waarde-Archeologie gelegd worden waardoor de archeologische toets van het gehele perceel gewaarborgd is tot het tegendeel bewezen is.

7. Haalbaarheid

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de financiële dekking van de kosten, die zijn/worden gemaakt verzekerd zijn.

In dat kader is een planschaderisicoanalyse gemaakt. Hieruit blijkt dat door het planvoornemen geen sprake zal zijn van een planologisch nadeligere situatie, waardoor voor omliggende objecten een tegemoetkoming in de schade op voet van afdeling 6.1 Wro ontstaat. De schade is derhalve begroot op € 0,-

8. Algehele conclusie

Voor het plangebied gelden, behoudens dat het afgraven van de bouwput onder archeologische begeleiding dient plaats te vinden, geen beperkingen.



5.1. Inleiding

In het deel algemene informatie is in hoofdstuk 8 een uitleg opgenomen over de opbouw van de regels behorende bij een bestemmingsplan.

5.2. De bestemmingen

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

5.3. Bestemming Agrarisch

Het beleid

Het betreft hier restgebieden binnen het plangebied als buffer tussen de bestaande woonwijken en de Ruimte voor ruimteontwikkeling Loverbosch en de overgang naar het buitengebied in het noordwesten van het plangebied. Het beleid voor deze gebieden is:

1. Primair gericht op het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Daarnaast mogen met het oog op het extensief recreatief medegebruik en rekening houdend met de genoemde doeleinden, kleinschalige voorzieningen worden geplaatst.

5.4. Bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf

Het beleid

Het enige agrarisch bedrijf dat nog binnen het plangebied ligt aan de Voordeldonk 69 gelegen. Dit bedrijf mag zijn huidige activiteiten op deze locatie voortzetten. Het beleid voor dit gebied is:



Primair gericht op het voeren van een agrarisch bedrijf. Het beheerskarakter staat daarbij voorop. Nieuwe agrarische bedrijven zijn in het plangebied niet gewenst. Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden wordt aangesloten op de Reconstructiewet.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding nog mogelijk. De bestaande bouwmogelijkheden zijn behouden.

5.5. Bestemming Agrarisch met waarden

Het beleid

Ook hier betreft het restgebieden binnen het plangebied veelal als overgang naar het buitengebied ten zuiden van de Voordeldonk. Het beleid voor deze gebieden is:

1. Primair gericht op het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering met instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.
2. Daarnaast mogen met het oog op het extensief recreatief medegebruik en rekening houdend met de genoemde doeleinden, kleinschalige voorzieningen worden geplaatst, waarbij primair gestreefd wordt naar het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.
3. Ter zake de natuurlijke en landschappelijke waarden wordt gestreefd naar behoud en herstel van de aanwezige waarden, zoals bijvoorbeeld kleinschalige landschapselementen. Schaalvergroting door middel van het samenvoegen van percelen en leidend tot het verwijderen van de natuurlijke en landschappelijke waarden, zoals houtgewas, wordt uitgesloten.



5.6. Bestemming Bedrijf-Verkooppunt Motorbrandstoffen

Het beleid

Binnen het plangebied is één benzinstation aan de Emmastraat 73 gelegen. Het beleid is gericht op:

1. Continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Hiertoe wordt een reële uitbreidingsmogelijkheid geboden, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. De verkoop van motorbrandstoffen is toegestaan.

Het bouwvlak

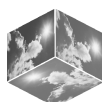
Binnen de bestemming is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding nog mogelijk.

5.7. Bestemming Bos

Het beleid

Binnen het plangebied is een aantal gebieden gelegen die aan te merken zijn als bosgebied. Het beleid voor deze gebieden is gericht op:

1. Behoud, herstel, ontwikkeling en versterking van de natuurlijke of landschappelijke waarden van het bosgebied. Dit geldt ook voor de randzone met de karakteristieke afwisseling tussen beboste en niet-beboste gebieden.
2. Het bosgebied maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur van Noord-Brabant. Uitvoering van beleid in deze wordt afgestemd op het ter beschikking staande instrumentarium in het kader van de ecologische hoofdstructuur van de provincie.
3. Met het oog op extensief recreatief medegebruik wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande recreatieve voorzieningen en routes. Nieuwe kleinschalige recreatieve voorzieningen en routes zijn toegestaan, voor zover natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.



5.8. Bestemming Gemengd

Het beleid

Detailhandel, horeca, bedrijven, dienstverlening en kantoren zijn van oorsprong aan de aanloopstraten naar het centrum gelegen. Daarnaast is er verspreid over de woongebieden nog een aantal voorzieningen gelegen. Het beleid is gericht op:

1. Instandhouding van de bestaande voorzieningen. Detailhandel, horeca en bedrijven zijn alleen daar toegestaan waar nu aanwezig. Dit omdat het beleid ten aanzien van detailhandel en horeca is gericht op concentratie in het centrum. Het beleid ten aanzien van bedrijvigheid is gericht op concentratie op de bedrijventerreinen. Dienstverlenende en kantoorfuncties zijn overal toegestaan.
2. De functies, behoudens wonen, zijn alleen op de begane grond toegestaan.
3. Indien de detailhandels- en horecafunctie gedurende een aaneengesloten periode van 3 jaar ter plaatse niet meer is uitgeoefend, is deze functie niet meer toegestaan.
4. Een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is onder voorwaarden toelaatbaar.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming Gemengd zijn soms een bouwvlak en een vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen en soms is alleen een bouwvlak opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. Overeenkomstig deze regeling zijn de uitbreidingsmogelijkheden in de meeste gevallen beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing.

Voor het overige gelden voor het bouwvlak de uitgangspunten zoals opgenomen onder de bestemming Wonen. Ook voor de bouwaanduiding bijgebouwen zijn deze van toepassing.



5.9. Bestemming Groen

Het beleid

Groen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan op de plankaart voorzien van een afzonderlijke bestemming. Het beleid in deze is:

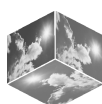
1. Structureel groen en daarvan deel uitmakende monumentale, beeldbepalende beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalende bestemmingsplanellementen binnen de bebouwde omgeving. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Asten, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.
2. Binnen de bestemming groen zijn speelvoorzieningen (zoals een schommel, glijbaan en klimrek) overal toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' is het houden van kleinvee toegestaan. Tevens is het mogelijk om ter plaatse voor deze dieren een schuilgelegenheid op te richten met een maximale omvang van 20 m².

5.10. Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die passen in Asten, en daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. Voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.
2. Een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.



5.11. Bestemming Sport

Het beleid

Voor de verschillende sportcomplexen binnen het plangebied is het beleid gericht op:

1. Handhaving van de bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde een voetbal-, hockey- en korfbal-complex, een sporthal met zwembad, een tenniscomplex, een jeu-de-boules baan alsmede een algemeen sportcomplex.
2. De bijbehorende bebouwing wordt voorzien van een uitbreidingsmogelijkheid, teneinde in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne.

Het bouwvlak

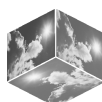
Voor de bestemming Sport is een bouwvlak opgenomen. Hierbij wordt gestreefd naar clustering van de bebouwing. Uitbreiding is dus mogelijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

5.12. Bestemming Wonen

Het beleid

De bestemming wonen is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, beoogde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Uitbreiding van het aantal woningen is daarbij niet toegestaan, reductie van het aantal woningen wel. Het is dan ook mogelijk om bijvoorbeeld ter plaatse van één blok van twee woningen, één vrijstaande woning te realiseren.
2. Een aan huisgebonden beroep of bedrijf en een dienstverlenende of ambachtelijke bedrijf is met ontheffing mogelijk. De oppervlakte van bebouwing dat



voor een aan huisgebonden beroep of bedrijf gebruikt mag worden, bedraagt maximaal 50 m².

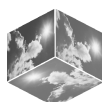
Praktijkruimten zijn op de plankaart/verbeelding aangeduid voor zover het gaat om een huisarts, tandarts en fysiotherapeut. Dit betreft praktijken die in het verleden zijn toegestaan en die niet in overeenstemming zijn met de regeling voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Bij deze praktijkruimten zijn naast de uitvoerende arts, de bewoner van de bijbehorende woning, meerdere artsen en/of personeelsleden werkzaam. Ter plaatse van deze aanduiding mogen de praktijkruimten verder uitgeoefend worden. Echter is een uitbreiding van het personeelsbestand niet toegestaan. Uitbreiding van het oppervlakte is toegestaan tot maximaal 50 m². Indien in de bestaande situatie een grotere oppervlakte gebruikt wordt, is deze oppervlakte de maximale toelaatbare oppervlakte dat voor de praktijkruimte gebruikt mag worden.

Overige praktijkruimten worden niet op de plankaart/verbeelding aangeduid. Deze praktijkruimten vallen, indien niet voldaan wordt aan de regeling voor aan huis gebonden beroepen, hierdoor onder het overgangsrecht. Dit houdt in dat deze locaties legaal zijn en dat niet handhavend opgetreden kan worden. In de toekomst kan het gebruik gewijzigd worden naar een minder strijdig gebruik. De bestaande praktijkruimten kunnen niet worden uitgebreid.

De praktijkruimten die in het bestemmingsplan worden aangeduid zijn:

- tandartsenpraktijk op de locatie Boskoop 28;
- tandartsenpraktijk op de locatie Hombroeckstraat 1;
- tandartsenpraktijk op de locatie Jan van der Diesduncstraat 11;
- tandartsenpraktijk op de locatie Spicatraat 8;
- ergoconsult en fysiotherapie op de locatie Boskoop 1;
- fysio- en bekkenfysiotherapie op de locatie Slotweg 2.

3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet, behou-



dens in uitzonderlijke gevallen, toegestaan. Bestaande woonboerderijen vormen deze uitzondering. Daarbij gelden de voorwaarden dat de afzonderlijke woningen na splitsing een inhoud van tenminste 350 m³ dienen te bezitten en voldoen aan de Wet geluidhinder. De woonboerderijen zijn op de plankaart aangeduid met “karakteristiek”.

4. Het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.

5. Het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden.

6. Intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen.

7. Garageboxen in aparte complexen worden onder een aparte bestemming (Wonen - Garageboxen) gebracht. Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Alleen de stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie is het uitgangspunt.

8. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwde bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijv. 3-generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

9. Een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw is met ontheffing mogelijk. Dit omdat het onderscheid met een kleine zelfstandige woning minimaal is. Voorkomen dient te worden dat er een afzonderlijke woning ontstaat. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is. Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevenden ongeacht de leeftijd.



Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. In de meeste gevallen bestaat dit gebouw (de woning) uit twee bouwlagen.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsmaat van ongeveer 4 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Daarnaast is bij het bepalen van het bouwvlak rekening gehouden met het vigerende bestemmingsplan.

Vanuit deze twee principes is een standaard diepte van het bouwvlak opgesteld.

Per woningtype bedraagt dit in het algemeen:

- aaneengesloten woningen = max. 10 meter;
- twee-aaneengebouwde woningen = max. 12 meter;
- vrijstaande woningen = max. 14 meter.

Deze bouwvlak diepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij uitgangspunt als garantie voor een redelijke achtertuin.

Daarnaast kan het in sommige gevallen voorkomen dat de diepte van het bouwvlak kleiner is dan in het vigerende plan. Dit wordt gecompenseerd met verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden binnen de bouwaanduiding bijgebouwen. Wanneer de bestaande diepte groter is dan de standaardregeling is de huidige maat aangehouden. Bij langgevelboerderijen is het bouwvlak om de boerderij gelegen. Dit type woningen biedt in het bouwvolume zelf voldoende mogelijkheden om aan het wooncomfort te voldoen.

De breedte van het bouwvlak is afgestemd op de huidige stedenbouwkundige verschijningsvorm van de woning. In de meeste gevallen is de breedte van het bouwvlak dan ook gelijk aan de breedte van de voorgevel. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld zo-



veel als mogelijk in stand gehouden en worden ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen.

Deze concrete bouwmogelijkheden zijn vertaald naar bouwvlakken op de plankaart. Het voordeel hiervan is dat men gelijk kan zien wat waar gebouwd mag worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd en mag volledig bebouwd (hoofdgebouw en bijgebouw) worden tot een goothoogte van 6,50 meter en een nokhoogte van 11,50 meter. Indien een afwijkende goot- en nokhoogte is toegestaan wordt dit op de plankaart aangegeven.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwde bijgebouwen), luifels en balkons zijn toegestaan. Voor erkers en balkons geldt dat de breedte niet meer dan 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt. De diepte van een erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt en de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.

De bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen mogen bijgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op het bouwperceel in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

Aan de voorzijde is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen afgestemd op huidige stedenbouwkundige beeld in een bepaalde straat. Zijn bijvoorbeeld de meeste garages/bergingen in een straat op drie meter achter de voorgevel gelegen, dan is de grens van de bouwaanduiding op die 3 meter gelegd. In andere situaties kan het voorkomen dat de garages/bergingen over het algemeen op één meter achter de voorgevel zijn gelegen. De grens van de bouwaanduiding bijgebouwen is hier dan op afgestemd.

In hoeksituaties is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer of groen), vastgelegd op 1 meter uit de perceelsgrens. Echter daar waar het perceel grenst aan de achterliggende woning is de voorgevelrooilijn van de



achterliggende woning doorgetrokken tot 3 meter uit de zijdelingse/achterperceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid bij de achterliggende woning te waarborgen.

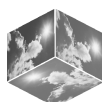
Daar waar de achtertuin van percelen grenst aan openbare bestemming is de grens van de bouwaanwijzing bijgebouwen 1 meter uit de perceelgrens gelaten. Een en ander overeenkomstig de zijdelingse perceelsgrens bij hoekpercelen en om te voorkomen dat in de perceelgrens bijgebouwen met een goothoogte van 3,25 meter kunnen worden opgericht.

In de vigerende situatie mag bij de kleinere percelen in de meeste gevallen maximaal 45 m² aan bijgebouwen opgericht worden. Echter in de loop der jaren is gebleken dat er vaak een grotere behoefte aan bijgebouwen is. In grote lijnen komt het er nu op neer dat bij de kleinere percelen dan ook gekozen is voor een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 60 m². Een nog grotere oppervlakte is niet wenselijk omdat het perceel dan teveel dichtslibt met bebouwing. Bij grotere percelen is, omdat er meer ruimte is, een oppervlakte van 90 m² toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is, voor met name de aanloopstraten naar het centrum, een maximale oppervlakte van 120 m² toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan is dit overgenomen.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter bedragen. Het bijgebouw mag plat of met kap worden afgedekt tot een maximale nokhoogte van 5,5 meter.

Overige regels

Voor erfafscheidingen gelden aanvullende regels. De hoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan 1,0 meter tenzij deze 1,00 meter achter de voorgevel is gelegen en minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen. Dan mag de hoogte 2,00 meter bedragen. Voor hoeksituaties geldt een aparte regeling. Hier is het mogelijk om minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning een erfafscheiding te realiseren.



Ook voor de bouw van een carport gelden aanvullende eisen. Een carport mag buiten het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen worden opgericht indien de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel is gelegen en bij een hoekperceel de afstand tot de bestemming verkeer minimaal 2,00 meter bedraagt. Het oppervlakte buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen maximaal 25 m² bedraagt.

5.13. Bestemming Bedrijf-Nutsvoorzieningen, Verkeer en Water

Het beleid

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimte, verblijfsruimte, water en nutsvoorzieningen.

1. Het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. Water is specifiek bestemd in het kader van de waterhuishouding c.q. de primaire functie van de watergang.

Het bouwvlak

Alleen binnen de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de nutsgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding meestal niet mogelijk.

5.14. Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Dit houdt in dat indien het bepaalde dubbelbestemming op gespannen voet kan staan met de regels van de onderliggende bestemming. Het bepaalde in de dubbelbestemming gaat voor.



De dubbelbestemmingen zijn naar drie hoofdgroepen te verdelen:

- waarde (archeologie, cultuurhistorie en bomen);
- waterstaat (beschermingszone);
- vrijwaringszone (molenbiotoop).

5.15. Waarde - Archeologie

Het beleid

In bepaalde gebieden kunnen archeologische resten in de bodem worden aangetroffen. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie toegekend. Ten behoeve van het behoud van deze waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

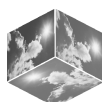
Gestreefd wordt naar het voor de toekomst behouden en beschermen van de archeologische waarden in de grond (in situ). Alleen wanneer behoud in de bodem niet mogelijk is, is opgraven een optie.

5.16. Waarde - Cultuurhistorie

Het beleid

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.
2. Op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.
3. Voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale en beeldbepalende gebouwen en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd



in de aanwijzing tot rijks- of gemeentelijk monument en beeldbepalend pand.

De bepalingen in de Welstandsnota gelden bij aanpassingen en verbouwingen als uitgangspunt. Daarnaast dient bij Monumenten advies ingewonnen te worden bij Monumentenzorg en/of een deskundige.

4. Naast de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.

5.17. Waarde - Bomen

Het beleid

Ten behoeve van het behoud van beschermingswaardige bomen wordt het volgende gesteld:

Gestreefd wordt naar het voor zover en zolang mogelijk behouden van beschermingswaardige bomen. Bij eventuele werken of werkzaamheden dient vooraf, middels boomdeskundig advies, aangetoond te zijn dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of dat de levensvatbaarheid van de boom niet langer gewaarborgd is.

5.18. Waterstaat – Waterlopen

Het beleid

Ten behoeve van het onderhoud van de watergang dient een zone aan weerszijden van de watergang vrij van bebouwing te worden gehouden. Hierdoor is het voor het Waterschap mogelijk om de watergang te bereiken.

5.19. Vrijwaringszone - Molenbiotoop

Het beleid

De omgeving van de molen is op de plankaart aangeduid als molenbiotoop. Dit om te voorkomen dat de windvang van de molen wordt aangetast.

Gestreefd wordt naar het behoud van het functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument. Bij eventuele bouwplannen binnen de op de plankaart aangeduide molenbiotoop dient een berekening te



worden gemaakt om te bepalen of de hoogte van het bouwwerk geen negatieve invloed heeft op de windvang c.q. het functioneren van de molen.

5.20. Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en andere maten

Indien de maten zoals die zijn opgenomen in de regels afwijken van de maten van bestaande bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) die gebouwd zijn in overeenstemming met de Woningwet., mogen deze bestaande maten als maximaal toelaatbaar worden beschouwd.

In geval van herbouw van deze bouwwerken mogen deze uitsluitend op dezelfde plaats worden teruggebouwd.

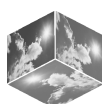
Ondergronds bouwen

Onder bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) mag een ondergronds bouwwerk opgericht worden. De maximale verticale bouwdiepte bedraagt 4 meter. Daarnaast mag per bouwperceel maximaal 1 niet-overdekt zwembad worden gebouwd.

Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basis-eisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlak en het vlak bouwaanduiding bijgebouwen op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouw mogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven van de situering binnen een afwijkingspercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit het oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen.



5.21. Bijlagen bij de regels

Bij de regels zijn vier bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1 toegesneden lijst van bedrijfstypen;
- bijlage 2: toegestane functies binnen bestemming Gemengd (artikel 9.1);
- bijlage 3: overzicht Rijksmonumenten, beeldbepalende panden en woonboerderijen;
- bijlage 4: berekening windvang molenbiotoop;
- bijlage 5: overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep.

In bijlage 1 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de bestemming bedrijfsdoeleinden opgenomen. Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van het plangebied.

Alleen soortgelijke of lichtere vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk. Dit is in principe alleen categorie 1 en 2. Met betrekking tot categorie 3 bedrijven is dit op de plankaart aangegeven. De omvang van het betreffende bestemmingsvlak is zo beperkt dat er geen ruimte voor zware bedrijven is.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de binnen de bestemming Gemengd aanwezige functies op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Tevens is voor de betreffende locatie aangegeven naar welke functie de huidige functie omgezet mag worden. Ook is het maximale toegestane oppervlakte van de functie met bijbehorende bebouwing vastgelegd.

Bijlage 3 geeft middels een foto een beeld van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden welke bescherming behoeven.

Bijlage 4 geeft de berekening weer die nodig is om de maximale toegestane hoogte van nieuwbouwplannen te berekenen om te voorkomen dat deze de windvang van de molen negatief beïnvloeden.

Bijlage 5 geeft een overzicht van welke beroepen vallen onder aan huis gebonden bedrijf en welke beroepen vallen onder aan huis gebonden beroep.

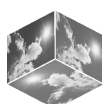


6.1. De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. voorbereiding:
 - vooroverleg met diensten van rijk en provincie;
 - watertoets;
 - inspraak;
 - mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen;
- b. ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan);
 - mogelijkheid om zienswijzen in te dienen;
- c. vaststelling:
 - vaststelling door de Raad;
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan);
 - mogelijkheid om beroep in te stellen;
- d. beroep:
 - (gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan;
 - reactieve aanwijzing;
 - beroep bij Raad van State.

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan kunnen door iedereen inspraakreacties ingediend worden. In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze ingediend te zijn of dient het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd te zijn. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.





6.2. Het voortraject

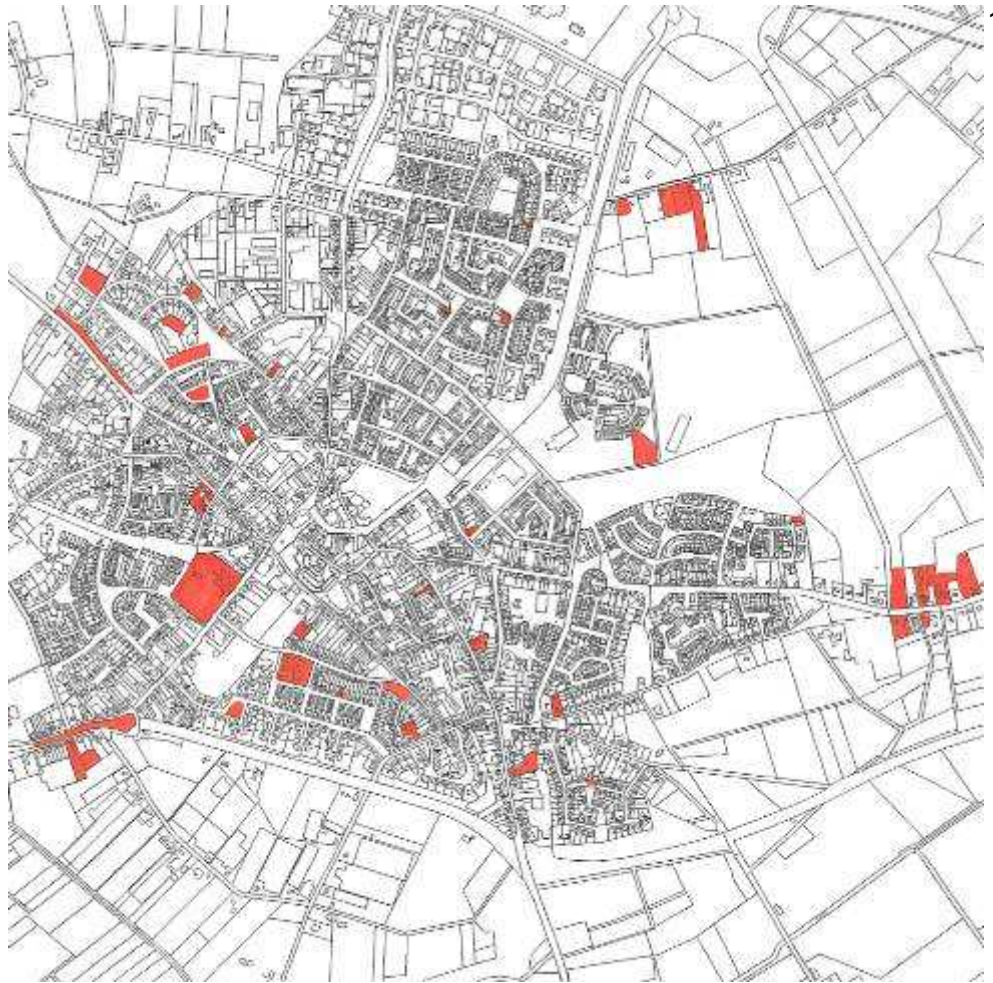
De inventarisatiekaarten

Voorafgaand aan de bestemmingsplanopstelling heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor het gehele plangebied aangegeven wat het huidige gebruik is. Dit gebruik is vergeleken met de huidige bestemming. De waargenomen afwijkingen zijn middels een raster op kaart weergegeven. Hiervoor dient in het vervolg van het proces afgewogen te worden of dat ook overeenkomt met het toekomstige beleid. Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaarten is het resultaat te zien.

De inventarisatiekaarten (deel west en deel oost) zijn in 4 avonden (indeling naar wijken) op 12, 19, 26 en 27 september 2005 aan de inwoners van het plangebied en belangstellenden gepresenteerd. Daarnaast hebben de kaarten tot 15 oktober 2005 in het gemeentehuis gehangen.

1 uitsnede
inventarisatiekaart





Wat opvalt, als naar de inventarisatiekaart wordt gekeken, is dat vooral aan de aanloopstraten afwijkingen tussen het gebruik en de geldende bestemmingsplannen zijn waargenomen.

1 percelen waarover een reactie is ingekomen

In het verleden waren aan de aanloopstraten vele kleinschalige voorzieningen gelegen. In de loop der tijd zijn tal van deze voorzieningen echter uit het straatbeeld verdwenen en hebben de panden voornamelijk een woonfunctie gekregen.

Voor de van een raster voorziene gebieden is het toekomstige beleid opnieuw bepaald. Dit is op de bestemmingsplankaart per locatie weergegeven. In de bijlage is een overzicht van de ingekomen reacties naar locatie weergegeven.



De status van de inventarisatiekaart

Aan de inventarisatiekaart is geen juridische status verbonden. De kaart is in een vroeg stadium van de planvorming opgesteld om te kunnen communiceren met de burgers.

De intentie van de kaart was om de burgers tijdens een informatieavond inzicht te geven op wat vanaf de straat het waargenomen gebruik op een locatie is. Mocht dit niet overeenkomen met het daadwerkelijke gebruik, dan werd de burger in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Aan de hand van deze reacties is de inventarisatiekaart aangepast.

Op basis van het gebruik en de geldende bestemmingen is van daaruit de bestemmingsplankaart opgesteld. De inventarisatiekaart moet dan ook puur en alleen gezien worden als communicatiemiddel. Aan deze kaart kunnen, wanneer dat aan de orde mocht komen, dan ook geen rechten ontleend worden.

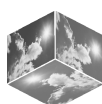
6.3. Het vooroverleg en watertoets

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben, zijn conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het reguliere PPC-overleg.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door een drietal instanties:

1. PPC;
2. Regionale Brandweer;
3. Waterschap Aa en Maas.

De reacties zijn als bijlage 2 bijgevoegd. Het standpunt van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de reacties is als bijlage 3 bijgevoegd. Het bestemmingsplan is conform deze standpunten aangepast.



6.4. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Woongebieden Asten heeft van 2 juni tot 13 juli 2006 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Asten. Tevens zijn er gedurende deze periode vier informatie-avonden gehouden op 8, 15, 26 en 29 juni.

Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zijn inspraakreactie in te dienen.

Uitkomsten inspraak

Van de mogelijkheid om op het voorontwerp bestemmingsplan een inspraakreactie in te dienen, hebben 43 personen gebruik gemaakt. Elf personen hebben dit mondeling en 32 personen hebben dit schriftelijk gedaan. De inspraakreacties zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Bijlage 4 bevat deze beoordeling.

6.5. Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 2 april tot 15 mei 2009.

Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijze in te dienen.

Uitkomsten inspraak

Van de mogelijkheid om op het voorontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te dienen, hebben 26 personen en instanties gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Bijlage 6 bevat deze beoordeling.

Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de ter inzage legging is het bestemmingsplan ambtelijk beoordeeld. Naar aanleiding van deze beoordeling dienen nog een aantal wijzigingen doorgevoerd te worden. In bijlage 7 is een overzicht van de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

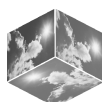


6.5. Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 15 december 2009 gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is op de volgende punten aangepast:

- aanpassing van het bouwvlak op het perceel Moussaultstraat 7-11 (amendement college);
- aanpassing van de begrenzing van het plangebied ter plaatse van de percelen Hemel 2 en Emmastraat 51 t/m 55, door de percelen uit het bestemmingsplan te halen (amendement college);
- aanpassing ter plaatse van het binnengebied Ommelseweg/Mercuriusstraat, door de percelen uit het bestemmingsplan te halen (amendement A1 raad)
- aanpassing bestemming Emmastraat 74 (amendement A2 raad)
- Aanpassing bouwaanduiding 'bijgebouwen' aan de voorzijde van de woningen Kesselcamp 42 t/m 50 en 52 t/m 60 (amendement A3 raad).

Voor inhoud en de toelichting wordt verwezen naar het raadsbesluit dan wel de betreffende amendementen (zie bijlage



72. Het terrein achter de Rozenstraat-Asterstraat-Anjerstraat-Daliastraat bestemmen als 'Wonen-Garageboxen' en 'Groen'.
73. De ontwikkelingslocatie Tweedelig uit het plan schrappen.
74. Albert van Cuijkstraat 19a aanpassen naar huidige situatie.
75. Voor kleedgebouw NWC een afwijkende maximale goothoogte opnemen.
76. Waar nodig de bijgebouwen die buiten de bouwaanduiding 'bijgebouwen' zijn gelegen, aanduiden als 'bijgebouwen'.

