

bestemmingsplan Heusden komgebied
gemeente Asten

TOELICHTING EN REGELS

status: vastgesteld
datum: 22 november 2011
projectnummer: 208030
adviseur: RNU



Gemeente  Asten

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

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

Samenvatting

Het bestemmingsplan Heusden komgebied

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen voor de gemeente Asten	1
1.2	Doel van de bestemmingsplanactualisering	1
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4	Juridische planvorm	2
2	Beleidskader Rijk, provincie en gemeente	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Provinciaal beleid	4
2.4	Gemeentelijk beleid	5
3	Huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Stedenbouwkundige (morfologische) ontstaansgeschiedenis van Heusden	8
3.3	De groenstructuur	10
3.4	Verkeers- en vervoerstructuur	11
3.5	Voorzieningenstructuur	12
3.6	Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven	13
4	Planologische verantwoording	16
4.1	Milieu	16
4.2	Geluidhinder	16
4.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	16
4.4	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	16
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Milieuhindercontouren voorzieningen	17
4.7	Milieubeschermingsgebieden	18
4.8	Geurcontouren	18
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.10	Flora en fauna	20
4.11	Water	20
4.12	Kabels en leidingen	21
4.13	Uitvoerbaarheid	21
4.14	Milieuonderzoeken ontwikkeling Voorste Heusden 20-24	23
4.15	Milieuonderzoeken ontwikkeling Antoniusstraat 12	24
4.16	Milieuonderzoeken ontwikkeling 't Hoekske 10	26
4.17	Milieuonderzoeken ontwikkeling Meijlzeweg 17(a)	27



5	Juridische opzet	29
5.1	Inleiding	29
5.2	De bestemmingen	29
5.3	Bestemming Agrarisch	29
5.4	Bestemming Bedrijf	29
5.5	Bestemming Bedrijf-Verkooppunt Motorbrandstoffen zonder lpg	30
5.6	Bestemming Centrum	30
5.7	Bestemming Groen	31
5.8	Bestemming Maatschappelijk	31
5.9	Bestemming Sport	32
5.10	Bestemming Wonen	32
5.11	Bestemmingen Bedrijf - Nutsvoorziening, Verkeer en Water	36
5.12	Dubbelbestemmingen	36
5.13	Algemene bouwregels	38
5.14	Algemene aanduidingsregels	38
5.15	Bijlagen bij de regels	39
6	De procedure	40
6.1	De te volgen procedure	40
6.2	Het voortraject	40
6.3	Het vooroverleg en de watertoets	43
6.4	Inspraak	43

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

Bijlage 6: Nota zienswijzen

Bijlage 7: Ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg 17(a) te Heusden



Samenvatting

Het bestemmingsplan Heusden komgebied

Het plangebied

Het bestemmingsplan Heusden komgebied omvat de bebouwde kom van de kern Heusden.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Momenteel gelden voor dit gebied 11 bestemmingsplannen. Voor het gehele grondgebied van de gemeente Asten gold tot enige tijd gelegen een nog veel grotere hoeveelheid bestemmingsplannen. Ieder weer met een eigen regeling. Inmiddels zijn voor het buitengebied en de kern Asten, met uitzondering van het centrum, nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Asten woongebieden dient voor alle bestaande woongebieden in de gemeente Asten, dus ook voor de kern Heusden, te gaan gelden. Hierdoor ontstaan voor burgers dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden in vergelijkbare situaties. 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. In het centrum zijn verspreid voorzieningen gelegen, zoals een aantal winkels, bedrijven en horeca. Ook zijn er verspreid in het plangebied diverse maatschappelijke voorzieningen gesitueerd, waaronder een basisschool, een kerk met een pastorie en een gemeenschapshuis.

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

Naast een beheersplan ook een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaand bebouwd gebied. Daarin is een aantal recent gerealiseerde ontwikkelingen meegenomen. Het betreft ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen (raad akkoord).





Ook is er nog een aantal ontwikkelingen die op korte termijn redelijk zeker zijn (binnen 2 à 3 jaar).

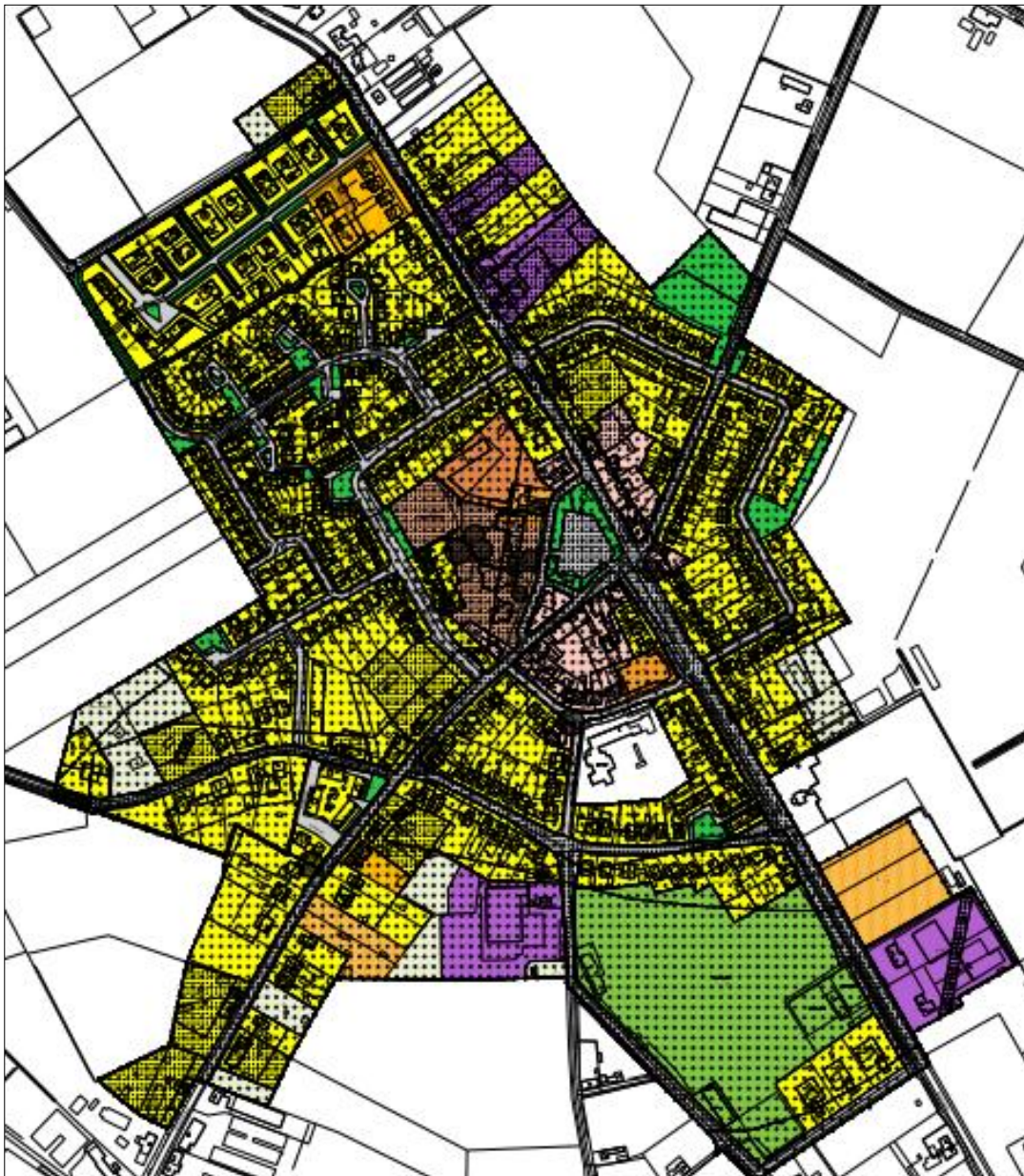
De nieuwe bestemmingsregeling

De bestemmingsregeling bestaat uit een verbeelding en regels. Op de verbeelding zijn op perceelsniveau de bouwmogelijkheden ingetekend. In de regels zijn de bijbehorende gebruiks- en aanvullende bouwbepalingen opgenomen. Deze sluiten aan bij de hedendaagse wensen en behoeften van de burger.

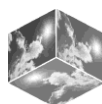
Onderscheid tussen toelichting en algemene informatie

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, twee verbeeldingen (kaarten) en de algemene informatie.





begrenzing plangebied





Overzicht straatnamen:

Aangelag	Mistweg
Antoniusstraat	Pastoor Arnoldstraat
Den Akker	Patrijsweg
Den Bleek	't Hoekske
Den Boogerd	Vaarsenhof
Den Bunder	Vinkenstraat
Den Herd	Vlinkert
Den Plak	Voorste Heusden
Den Tip	Vorstermansplein
Den Wingerd	
Heidehof	
Heikamperweg	
Heistraat	
Hoidries	
Kuijperlaan	
Meijelseweg	





topografische ligging Heusden



impressie plangebied

1 Inleiding

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

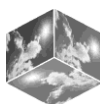
Het ruimtelijke beleid van de gemeente Asten ligt tot dusver vast in een groot aantal bestemmingsplannen. Dit belemmert de gemeente in het ruimtelijk handavings- en sturingsbeleid en wordt bovendien door het rijk en de provincie als ongewenst beschouwd. Een bestemmingsplan mag niet ouder zijn dan 10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

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 Heusden komgebied is één van die bestemmingsplannen.

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. Het betreft projecten waar de raad reeds positief over besloten heeft en waarvoor ook een ruimtelijke planologische procedure is gevoerd. Daarnaast wordt een aantal plannen opgenomen die in voorbereiding zijn of plannen die binnen 2 à 3 jaar met redelijke zekerheid aanvangen.



Voor het plangebied gelden momenteel nog deze bestemmingsplannen:

- bp uitbreidingsplan in hoofdzaak;
- bp Heusden 1975;
- bp Heusden 1980, Vaarsenhof;
- bp Heusden 1982, herziening Vorstermansplein;
- bp Heusden 1982;
- bp uitbreiding Heusden;
- bp uitbreiding Heusden, 1^e wijziging;
- bp Overgangsgebieden;
- bp Buitengebied Asten 1982;
- bp Buitengebied Asten 1998; herziening 2003

Overzicht geldende bestemmingsplannen

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Heusden komgebied ligt redelijk centraal binnen de gemeente Asten, ten zuiden van de kern Asten en ten noorden van het natuurgebied De Grootte Peel.

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. Het huidige gebruik heeft op diverse locaties aanleiding gegeven voor aanpassing van de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied.

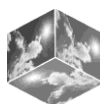
Voor het plangebied zijn, tot het onherroepelijk worden van deze planherziening, nog 11 bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk van kracht (zie bovenstaand overzicht). Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex art. 19 WRO geweest.

1.4 Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor 'gedetailleerdheid' uit zich vooral in op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeeldingen (kaarten). Op perceelsniveau is aangegeven wat waar gebouwd mag worden voor zowel woningen als voorzieningen.

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 Heusden komgebied vervangt, na inwerkingtreding, voortaan de oude bestemmingsplannen met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.



2 Beleidskader Rijk, provincie en gemeente

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 kom Heusden van belang zijnde beleidsuitgangspunten zijn hierna weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vervat in:

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

Vanuit deze beleidsdocumenten is het voor kom Heusden 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 deze 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 kom Heusden 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 landschapspatroon: paden, wegen, pleinen, velden, etc.;
- monumenten en beeldbepalende panden;
- de informatie uit lokaal onderzoek (heemkundekring).

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

Gemeenten en provincies worden gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan is dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer (paragraaf 4.11).

2.3 Provinciaal beleid

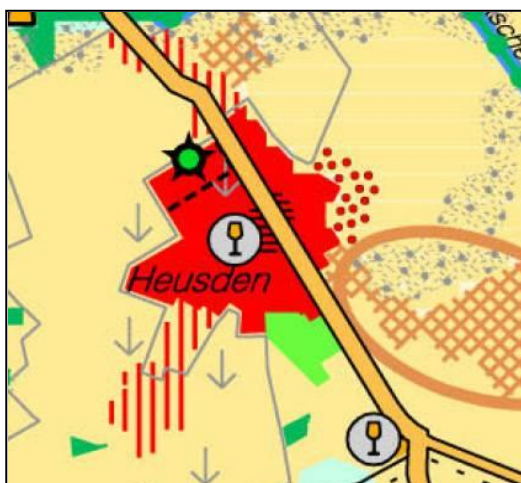
Het provinciaal beleid is in hoofdzaak vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte. Daarnaast beschikt de provincie over een cultuurhistorische waardenkaart en heeft de provincie in 2008 een bevolkings- en woningbehoeftenprognose opgesteld.

De structuurvisie is gestoeld op een evenwicht van milieu, mens en markt. Hieruit is het van groot belang bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is een goede mix van wonen, werken en voorzieningen met het landschap als onderlegger. De regeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan geeft invulling aan deze uitgangspunten. Onder andere op de verbeelding en in de regels vastgelegd waar voorzieningen zijn toegestaan (bestemming Centrum) en waar gewoond (bestemming Wonen) mag worden.

Cultuurhistorisch gezien is Heusden gelegen in de regio Peelland. Uitgangspunt is het behoud door ontwikkeling en versterking van de cultuurhistorische waardevolle elementen tot een samenhangende dragende structuur. Archeologisch gezien heeft Heusden een hoge tot middelhoge indicatieve waarde. Binnen de kern is een rijksmonument aanwezig aan het Vorstermansplein 10-12.

Concentratie van verstedelijking heeft tot gevolg dat in landelijke regio's, zoals de gemeente Asten, in het kader van nieuwbouwoontwikkelingen slechts bouwmogelijkheden mogen worden geboden voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Op basis van de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose 2008 is de taakstelling voor de gemeente Asten bepaald op ruim 575 woningen, te realiseren in de periode 2010 tot 2020.





duurzaam ruimtelijke structuurbeeld (DRS)



sportpark Heusden

2.4 Gemeentelijk beleid

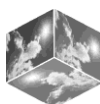
Het beleid dat de gemeente nastreeft voor een bestemmingsplan is voornamelijk vastgelegd in:

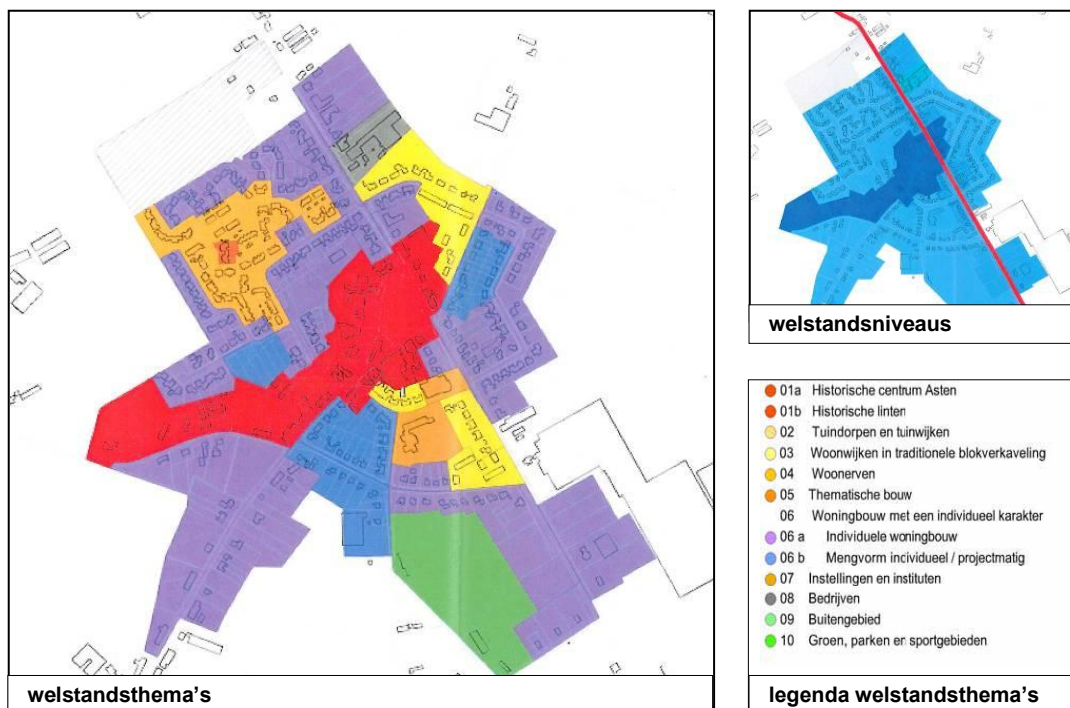
- de Avance, toekomstvisie Asten;
- Woonvisie;
- de welstandsnota;
- integraal DorpsOntwikkelingsProgramma Heusden (iDOP Heusden);
- het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP);
- bomenbeleidsplan;
- gemeentelijke monumentenlijst;
- nota arbeidsmigranten;
- nota Archeologiebeleid gemeente Asten.

Het plangebied is in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) uit de toekomstvisie aangeduid als bebouwingkern met sportpark.

Voor dit gebied geldt als brede visie dat ter hoogte van het Vorstermansplein de horecafunctie en/of de hotelaccomodatatie versterkt dient te worden. Een gebied aan de oostzijde van kom Heusden is aangewezen als afweegbaar gebied uitbreiding wonen. Vaarsenhof is als Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling uitgevoerd.

De toekomstvisie en de Woonvisie vormen de kapstok voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. In de Woonvisie is vastgelegd dat de gemeentelijke taakstelling behorend bij migratiesaldo 0 (eigen behoefte) 575 woningen bedraagt. Een aandeel van 20% moet in de kern Heusden worden gerealiseerd, dit zijn 115 woningen. Een deel daarvan zal worden gerealiseerd binnen projecten die in het plangebied zijn gelegen. Dit deel betreft 30 woningen. De rest zal buiten het plangebied worden gerealiseerd.





In het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010-2020 is vastgelegd dat een derde deel van de 30 te bouwen woningen binnen het plangebied wordt gerealiseerd binnen de projecten 't Hoekske 10, Antoniusstraat 12 en Voorste Heusden 20-24. Deze projecten worden in dit bestemmingsplan planologisch verankerd. De overige 20 woningen worden voorzien op de locaties Unitas en Hartman. Voor de ontwikkeling van deze locaties zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Voor een toelichting op deze projecten en ontwikkelingen wordt verwezen naar paragraaf 3.6 - Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven.

Nieuwe ontwikkelingen zullen eveneens getoetst moeten worden aan de Welstandnota. In deze nota is de kom Heusden verdeeld naar acht 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;
3. woonwijken in traditionele blokverkaveling;
4. woonerven;
5. thematisch bouw;
6. woningen met een individueel karakter:
 - individuele woningbouw;
 - mengvorm individueel/projectmatig;
7. instellingen en instituten;
8. bedrijven;
9. parken.



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. Een deel van de op de lijst uit de welstandsnota opgenomen beeldbepalende panden heeft inmiddels de status van gemeentelijk monument gekregen. Voor een overzicht daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 bij de regels. De monumenten en beeldbepalende panden zijn op de verbeeldingen aangeduid als karakteristieke bebouwing.

In het integraal Ontwikkelingsprogramma, iDOP Heusden, zijn de wensbeelden van de Heusdenaren opgenomen. Deze wensbeelden zijn vertaald naar concrete plannen zoals de ontwikkeling van de starterswoningen op de locatie 't Hoekske. Deze ontwikkelingen zijn in het plan opgenomen. Andere ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg om rechtstreeks opgenomen te kunnen worden. Hier wordt genoemd de herstructurering van locatie Hartman. Hiervoor wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zie voor de ontwikkelingen in Heusden ook paragraaf 3.6.

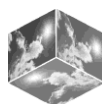
Het plangebied ten behoeve van de Brede Maatschappelijke Ontwikkeling aan de Pastoor Arnoldstraat wordt alsnog buiten het bestemmingsplan gehouden. Voor deze ontwikkeling is een separate bestemmingsplanprocedure opgestart.

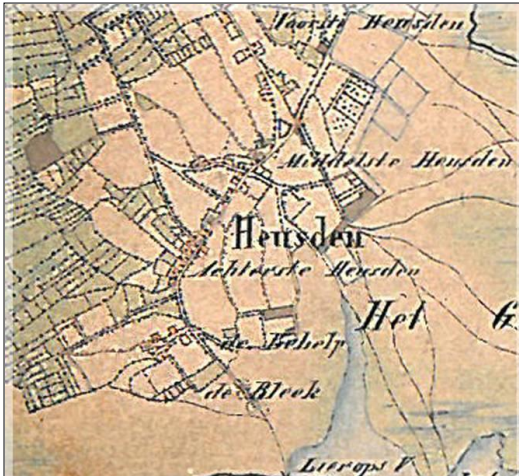
Daarnaast beschikt de gemeente over het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP). Dit GVVP geeft inzicht in knelpunten en probleemsituaties in de bestaande verkeersstructuur. Het GVVP vormt het kader voor nieuwe ontwikkelingen op verkeers- en vervoersniveau. In paragraaf 3.4 wordt verder ingegaan op de verkeersstructuur binnen het plangebied.

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

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

De kroonprojecties van de beschermwaardige bomen die zijn gelegen binnen het plangebied, zullen op de verbeeldingen worden aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Bomen. In de planregels van deze bestemming zal een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden opgenomen.





uitsnede cultuurhistorische kaart



kasteelruïne Heusden

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 voorzieningenstructuur. Al deze lagen tezamen vormen het beeld c.q. de beleving van het plangebied.

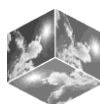
3.2 Stedenbouwkundige (morfologische) ontstaansgeschiedenis van Heusden

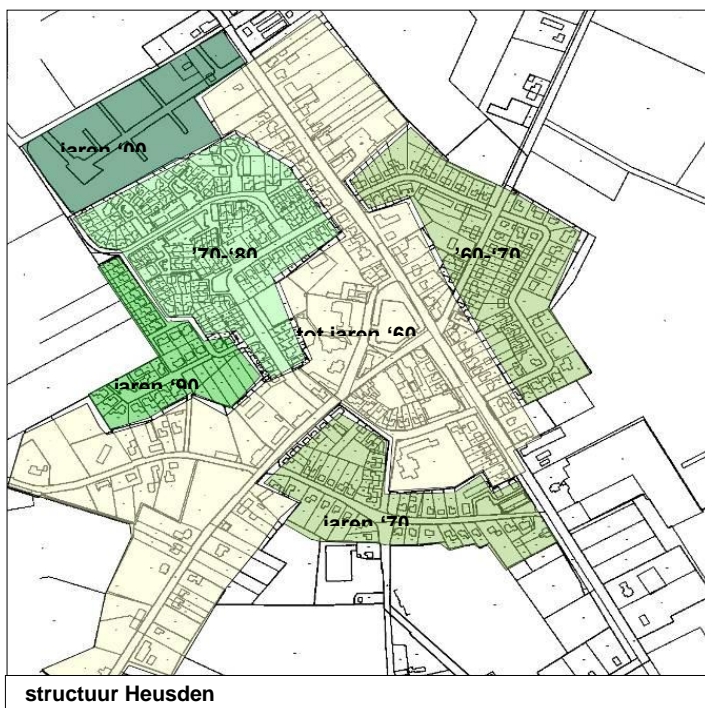
De stedenbouwkundige uitleg van kom Heusden valt in historische lijnen als volgt te beschrijven. Van oudsher, in het midden van de 19^e eeuw, moeten het vier gehuchtjes - de "Voorste Heusden", "Middelste Heusden", de "Achterste Heusden" en de "Behelp", zijn geweest die gelegen waren langs een oude zandbaan dwars door de Peel naar Nederweert.

De aanwezigheid van de kasteelruïne in het buitengebied wijst erop dat Heusden een zeer oud gehucht moet zijn geweest. Als kerkdorp is Heusden ontstaan in 1921 toen de Heusdense kerk werd gebouwd. Het moet een open gebied van hooi- en graslanden zijn geweest, direct grenzend aan de Peel. De bewoners, voornamelijk boeren, hadden naast de landbouw de turfwinning als belangrijkste inkomsten. In de Peel gingen zij turf steken om deze elders te verkopen.

De voornaamste wegen waren de Voorste Heusden en de Antoniusstraat, de wegen van Asten naar Nederweert. Van die historische gegevens is nog redelijk wat bewaard gebleven. De tracés van de Voorste Heusden, Polderweg, Patrijsstraat, Antoniusstraat, Heistraat, 't-Hoekske, de Bosweg, Waardjesweg, Heikamperweg, Slobeendweg, Behelp en Korhoenweg zijn nog duidelijk herkenbaar in het landschap.

Oudere bebouwing met veel functiemenging wordt aangetroffen rond het Vorstermansplein, het centrum van Heusden, en de wegen naar het plein. Dit maakt dit gebied tot een karakteristiek aanloopgebied voor Heusden met elementen uit diverse bouwperioden.





structuur Heusden



eengezinswoningen



seniorenwoningen



pastorie en kerk



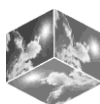
seniorenwoning

Vanuit het hart, het Vorstermansplein, is de kern in ringen gegroeid. De bebouwing aan de Vlinkert, Pastoor Arnoldstraat stamt uit de zestiger en begin zeventiger jaren. Even later is de bebouwing aan de Heistraat gerealiseerd.

Ongeveer tegelijkertijd met de Heistraat is de wijk Den Akker ontwikkeld gelegen ten noorden van de Hoodries. In de jaren negentig is de bebouwing aan de straten Den Wingerd en Den Bunder gerealiseerd.

De laatste uitbreidingswijk is gelegen in het noorden van Heusden. Het betreft hier een locatie ten behoeve van Ruimte voor Ruimte woningen. De laatst gerealiseerde inbreiding betreft het woningbouwplan ter hoogte van 't Hoekske. In 2009 zijn hier 20 woningen gerealiseerd. Aan de Mistweg zijn momenteel 6 woningen in aanbouw.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen veelal vrijstaand of in 2-onder-1 kap. Seniorenwoningen zijn gelegen aan het Heidehof en Den Akker. Ongeveer een zestal semi-seniorenwoningen is gelegen aan de Hoodries.





groen in de wijk



sportcomplex



speeltuin in de wijk

3.3 De 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 voor een deel koeien.

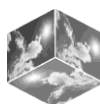
De weilanden langs de beken hadden een functie als hooi- en grasland. Rond de woningen lagen de akkerlanden. Door stijging van prijzen, een toename van de bevolking en introductie van kunstmest konden voorheen arme gebieden ontgonnen worden. Zo is ook kom Heusden ontstaan. Van het vroegere gebruik van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

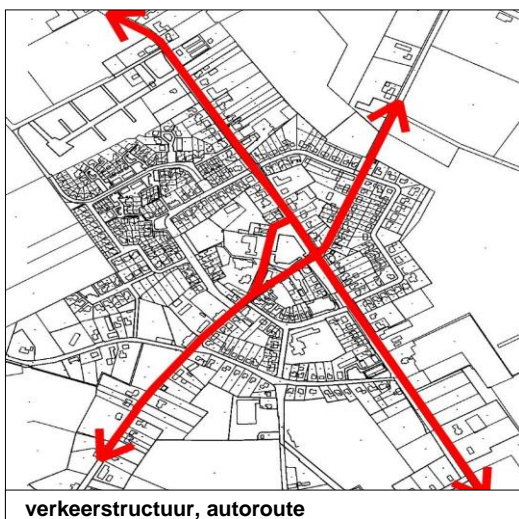
De overige groenstructuur is veelal een afgeleide van de stedenbouwkundige uitleg van het gebied. Voor Heusden is de laanbeplanting karakteristiek en op sommige plaatsen nog herkenbaar in het stedelijk gebied.

In 1997 is de noodzaak gevoeld een totaalvisie (landschapsbeleidsplan) voor de gemeente Asten te ontwikkelen. Daarin is het beoogde beeld voor de gemeente door middel van gericht beleid aangepakt. Het beeld voor Heusden volgt de stedenbouwkundige structuur. Historische lijnen onderscheiden zich als structuurbepalers.

Naast dit karakteristieke groen beschikt Heusden over gebruiksgroen in de vorm van het sportcomplex en een zestal speelplaatsen: De Vlinkert, Den Boogerd, Hoodries, Den Wingerd (speeltoestellen, en/of jeu de boules), Antoniusstraat-Heistraat en Patrijsweg (trapveldjes). Daarnaast is achter de kerk een botanische tuin, vrij toegankelijk van mei tot oktober, gelegen.

De kom Heusden beschikt niet over natuurlijk groen. Ecologische structuren komen niet voor in Heusden. Echter de afstand tot het buitengebied is vanuit de hele bebouwde kom beperkt, maximaal ongeveer 300 meter.





verkeerstructuur, autoroute



30 km/h-zone kom Heusden

3.4 Verkeers- en vervoerstructuur

De kom Heusden is gelegen tussen de verkeersvierhoek die gevormd wordt door de wegen A67 (Venlo-Eindhoven), N279 (Meijel-'s-Hertogenbosch), N275 (Nederweert-Beringe) en de N266 (A67en Nederweert).

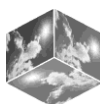
De kom Heusden zelf is gelegen aan de Voorste Heusden en Meijelseweg. In noordelijke richting sluit de Voorste Heusden aan op de kern Asten. In zuidelijke richting is Heusden gelegen aan de verbindingsweg tussen Someren(-Eind) en Neerkant. Uiteindelijk komen alle wegen uit op de verkeersvierhoek.

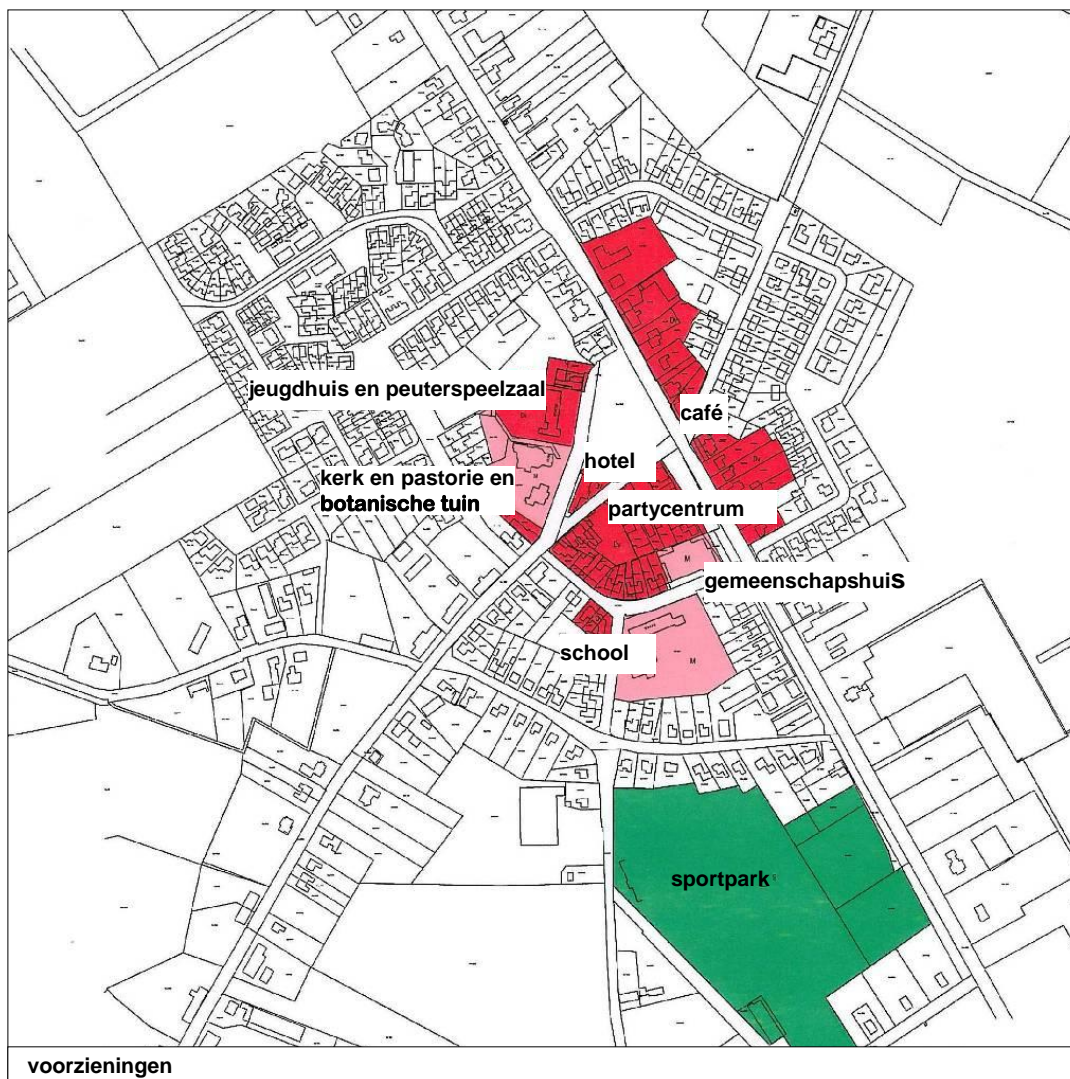
De verkeersleefbaarheid wordt bepaald door de veiligheid en niet in de buurt thuishorend doorgaand verkeer. De noodzaak van aanwijzing van en herinrichting tot woonerf en 30-kilometerzones in Heusden heeft reeds plaatsgevonden. De straten Voorste Heusden en Meijelseweg maken onderdeel uit van de hoofdontsluiting van kom Heusden.

Langs de Voorste Heusden is voor het overgrote deel een vrijliggend fietspad gelegen. In kom Heusden zijn de hoofdontsluitingswegen voorzien van een fietsuggestiestrook.

Openbaar vervoer is in Heusden aanwezig in de vorm van een buurtbus.

Met betrekking tot parkeernormen was het GVVP tot voor kort leidend. De gemeente is echter voornemens nieuw parkeerbeleid vast te stellen. In de tussentijd wordt terug gevalen op de regeling voor parkeren zoals deze is opgenomen in de bouwverordening. Derhalve is hiervoor geen regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk.





3.5 Voorzieningenstructuur

Het plangebied omvat ongeveer 500 woningen met circa 1.400 bewoners. Voorzieningen zijn hoofdzakelijk gelegen aan het Vorstermansplein. Hier zijn onder andere een supermarkt, een mini postagentschap, een kapper en een pinautomaat gevestigd.

Ook zijn aan het plein enkele horeca c.q. annex jeugdvoorzieningen gelegen, te weten:

- partycentrum de Pandoer, Vorstermansplein 24;
- hotel, Vorstermansplein 1;
- café De Canadees, Voorste Heusden 65;
- jeugdgebouw Jonosch, Vorstermansplein 10.

Het gemeenschapshuis Unitas is gelegen aan de Pastoor Arnoldstraat 2. In Heusden is één basisschool gelegen aan de Pastoor Arnoldstraat 3. Daarnaast is aan het Vorstermansplein 10 een peuterspeelzaal gevestigd. Het gymlokaal ligt aan de Pastoor Arnoldstraat 2 bij het gemeenschapshuis tegenover de basisschool.





voormalige volkstuintjes/speelplek 't Hoekske



locatie woningbouwontwikkeling Mistweg

Een recreatieve voorziening, het sportpark De Heikamp, is gelegen in het zuiden van de kern. Dit sportpark wordt gebruikt voor voetbal, korfbal, handbal, handboog en tennis. In het centrum is aan het Vorstermansplein een Botanische Tuin gelegen.

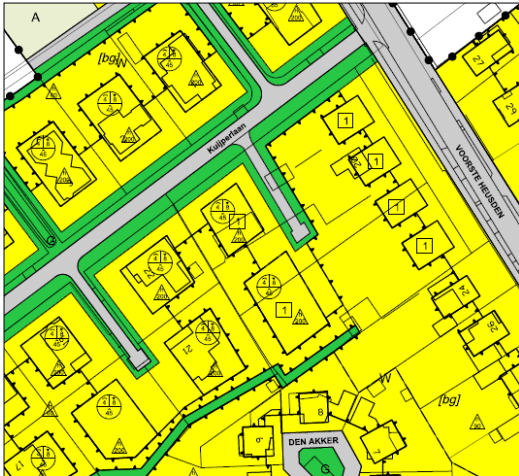
3.6 Bouwmogelijkheden wonen en bedrijven

Recentelijk hebben binnen het plangebied diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt door middel van artikel 19 WRO- dan wel wijzigingsprocedures. Deze ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan overgenomen. Het betreft:

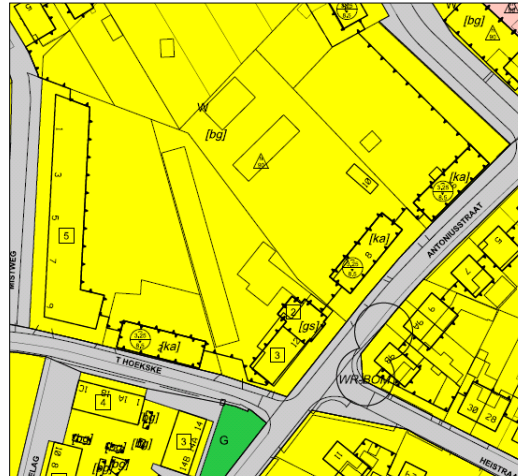
- Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Vaarsenhof in het noorden van de kern. De gemeente heeft hiervoor grond ingebracht in de ontwikkelingsmaatschappij die de Ruimte voor Ruimte-regeling uitvoert. De voorheen rafelige rand van de kom Heusden is hierdoor afgerond en er is natuurlijke overgang gecreëerd naar het aangrenzende buitengebied. De locatie heeft een oppervlak van ongeveer 3,4 ha en biedt netto ruimte voor 20 percelen met een gemiddelde grootte van 1.000 tot 1.500 m².
- In het gebied tussen 't Hoekske en de Wingerd langs de Mistweg zijn gronden gelegen die met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan de woonbestemming hebben gekregen. Op deze locatie zijn 6 woningen in aanbouw c.q. inmiddels gerealiseerd.
- De gronden tussen 't Hoekske en de Antoniusstraat waren voorheen in gebruik als groene speelplek, trapveld, met aangrenzend een aantal volkstuintjes. Hier zijn inmiddels 20 woningen met bijbehorende ontsluiting gerealiseerd.

Momenteel zijn diverse ontwikkelingen in voorbereiding. De volgende ontwikkelingen worden planologisch verankerd in het bestemmingsplan:





voorstel ontwikkeling Voorste Heusden 20-24

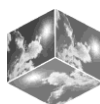


voorstel ontwikkeling Antoniusstraat 12

- Ter hoogte van Voorste Heusden 20 bestaat de intentie om het terrein te verkavelen in zes bouwkvavels. Naast de bestaande woning kunnen hierdoor 5 nieuwe woningen gerealiseerd worden. Vier van deze nieuwe bouwkvavels worden gesitueerd aan de Voorste Heusden. Achter deze woningen worden nog 2 vrijstaande woningen gerealiseerd die ontsloten worden op de Kuijperlaan. Hierdoor wordt de open ruimte rondom de woning Voorste Heusden 20 ingevuld.

De verkaveling sluit aan bij de verkaveling in de omgeving. Het bebouwingslint van de Voorste Heusden tot aan de Kuijperlaan wordt door de bouw van de 3 nieuwe woningen en de vervanging van de bedrijfswoning afgerond. De twee achterliggende woningen sluiten qua verkaveling aan bij de ruimte voor ruimte woningen Vaarsenhof.

- Het voormalige agrarische bedrijf op de locatie Antoniusstraat 12 wordt omgezet naar een woonbestemming. De intentie bestaat om de bestaande boerderij te verbouwen tot drie grondgebonden woningen en twee appartementen (één op begane grond en één op verdieping). De nog binnen het plangebied aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Op het achterterrein worden een aantal garages en parkeerplaatsen gerealiseerd. De garages worden gedeeltelijk ontsloten op 't Hoekske en gedeeltelijk op de Antoniusstraat. Een parkeervoorziening is toegankelijk vanaf 't Hoekske en grenst aan de tuinen van de grondgebonden woningen.
- Voor de locatie 't Hoekske 10 is een verzoek ingekomen om een mantelzorgvoorziening te realiseren door splitsing van de voormalige woonboerderij in twee afzonderlijke woningen. Omdat woningsplitsing van karakteristieke panden zoals het Hoekske 10 past binnen de uitgangspunten van dit bestemmingsplan wordt hieraan medewerking verleend. Voor woningsplitsing is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het planvoornemen voldoet aan het criterium dat woningsplitsing binnen de bestaande bouwmassa moet plaatsvinden. Derhalve wordt woningsplitsing ter plaatse van het Hoekske 10 rechtstreeks toegestaan. Tevens wordt ter plaatse de bouw van een tweede bijgebouw toegestaan. Met een ontheffingsprocedure als bedoeld in artikel 3.23 Wro



heeft de gemeente tijdelijk medewerking verleend om dit bijgebouw tijdelijk te gebruiken als mantelzorgvoorziening. Nadat de woningsplitsing is uitgevoerd is het niet meer toegestaan om dit bijgebouw voor bewoning te gebruiken.

- Het voormalige agrarische bedrijf op de locatie Meijelseweg 17 wordt omgezet naar een woonbestemming. De milieuvergunning van het bedrijf is al ingeleverd en de agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. In ruil daarvoor wordt de bouw van een extra woning, naast de te handhaven voormalige bedrijfswoning, mogelijk gemaakt. De beëindiging van het agrarische bedrijf heeft een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee gebracht. Er is geen sprake meer van overlast voor de aangrenzende woonbebouwing in de kom, noch kan overlast ontstaan voor de in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie Heusden Oost. Daarnaast is een grote hoeveelheid verouderde agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd. Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering rechtvaardigt de bouw van een extra woning op deze locatie binnen het bestaand stedelijk gebied (de eigenlijke woning)/het zoekgebied voor verstedelijking (achtertuin met bijgebouw). In dit zoekgebied is ook de woningbouwlocatie Heusden Oost gelegen. Een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling is opgenomen als bijlage 7: Ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg 17(a) te Heusden. In deze ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf '1.3 Voorgeschiedenis' onder de kop 'Bestemmingsplan Heusden komgebied' ook aangegeven waarom dit initiatief pas na de ontwerpfase in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen.

Met het oog op de planologische verankering van deze ontwikkelingen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, teneinde de planologische aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen aan te tonen. De conclusies uit de benodigde (milieu)onderzoeken zijn in paragraaf 4.14 tot en met 4.16 opgenomen.

De gemeente heeft het perceel van de autogarage aan de Vlinkert 80 aangekocht. Het bedrijf is inmiddels verhuisd naar het bedrijventerrein. De gemeente zal het perceel Vlinkert 80 als bouwkaavel uitgeven. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor reeds een bouwmogelijkheid opgenomen. Deze is overgenomen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de bestemmingen bedrijfsdoeleinden, agrarisch bedrijf en maatschappelijke doeleinden te wijzigen in woondoeleinden. Hierdoor is bijvoorbeeld op de bedrijfslocatie aan het Vorstermansplein woningbouw indirect mogelijk (locatie Hartman). Andere voorbeelden zijn:

- wijzigen bestemming locatie Unitas naar wonen;
- wijziging bestemming percelen Antoniusstraat naar wonen.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omzetting van het perceel Meijelseweg tussen 19 en 21 (agrarisch gebied) in de bestemming Bedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid is ook in dit plan overgenomen.



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 verbeeldingen 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 gehele bebouwde kom is ingericht als 30 km/h-zone, waardoor vrijwel alle in het plangebied gelegen wegen niet zoneplichtig zijn. Een uitzondering hierop vormt de Meijelseweg ter hoogte van de locatie Meijelseweg 17/17(a). Hier is geen sprake van een 30 km/h-zone, waardoor voor de nieuwe woning akoestisch onderzoek noodzakelijk is gebleken.

4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De bodem in kom Heusden 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

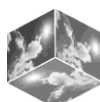
Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden. Alleen wanneer sprake zou zijn van de bouw van meer dan 500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten worden.

In kom Heusden 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. Binnen het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.





benzine- en fietsenwinkel



roestvrijstaalproductie



bouwmarkt

Er zijn geen tankstations met LPG binnen het plangebied gelegen. Verder zijn er evenmin inrichtingen gelegen die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren. Ook buiten het plangebied zijn in de nabije omgeving geen inrichtingen gelegen, waarvan de zonering van invloed is op het plangebied.

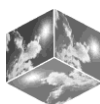
4.6 Milieuhindercontouren voorzieningen

De in het plangebied aanwezige bedrijven betreffen maximaal categorie 3-bedrijven, conform de VNG publicatie: Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie wordt voor categorie 3-bedrijven een indicatieve afstand aanbevolen tot de woonomgeving van 10 tot 50 m (zie toegesneden lijst, bij de voorschriften).

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

In het bestemmingsplan Heusden komgebied zijn de volgende bedrijven aanwezig, onderscheidende naar de aard van hun milieucategorie (VNG-publicatie):

- categorie 3.1:
 - Vorstermansplein, bouwbedrijf;
 - Meijelseweg 21, productie roestvrijstaal;
 - Meijelseweg 23, meubel- en interieurbouw, compact disc;
 - Heikamperweg 18, installatiebedrijf (COGAS).
- categorie 2:
 - Pastoor Arnoldstraat 2, gemeenschapshuis;
 - Voorste Heusden 43, benzinepomp zonder LPG;
 - Voorste Heusden 45 1-6, bedrijfsverzamelgebouw (bouwmarkt, Hongwell Houseware, modehuis, tegelzettersbedrijf, ABB onderhoud energiesystemen, Van Schalen en Van Keulen);
 - Voorste Heusden 37, stucadoorsbedrijf;
 - Voorste Heusden 55, garage.
- categorie 1:
 - Voorste Heusden 47, drukkerij;



Voorste Heusden 65, café;
Antoniusstraat 19, kapsalon;
Vorstermansplein 32, kapsalon.

Voor het overige zijn respectievelijk bestemd als detailhandel, dienstverlening, horeca, nutsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden, met:

- categorie 2:
supermarkt, veldsportcomplexen met verlichting, tennisbanen met verlichting, gymnas-
tieklokalen, kerkgebouw, restaurants, hotels, snackbars;
- categorie 1:

detailhandel voor zover niet elders genoemd, telecommunicatie, scholen voor basison-
derwijs, begraafplaats en kantoren.

In Heusden is een begraafplaats ter hoogte van de Hoodries, achter de kerk, gelegen. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder. De VNG aanbeveling van 10 m wordt hier reëel geacht en gemakkelijk gehaald.

Naast het kerkhof is een GSM-installatie gelegen. Dit betreft een categorie 1-instelling met een afstand van 10 meter. Tevens zijn er tussen de Meijelseweg, buiten het plangebied een tweetal gasstations gelegen met eveneens een grootste afstand van 10 m.

Ten westen van de nieuwbouwwijk Vaarsenhof is een rioolgemaal gelegen met een mini-
male grootste afstand tot de woonomgeving van 30 meter.

Aan de Voorste Heusden is een tankstation gelegen. Het betreft een station zonder LPG. De minimumafstand waaraan volgens de VNG voldaan moet worden bedraagt 30 meter ten aanzien van geur, geluid en gevaar.

4.7 Milieubeschermingsgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwater-
beschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

4.8 Geurcontouren

In de kernrand van Heusden is nog een aantal agrarische bedrijven gelegen. Geen van deze agrarische bedrijven valt binnen het plangebied. De bij deze geurbelasting behoren-
de contouren van deze bedrijven zijn echter wel 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. 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.



Rapportage voor kilometerhek X:181 / Y:377					
Soortgroep	FF*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Actualiteit*
Vaartplanten				slecht	1/1/90-1/10/01
Mossen				niet onderzocht	1/1/80-1/8/03
Korstmossen				niet onderzocht	1/1/80-1/8/03
Paddenstoelen				niet onderzocht	1/1/75-1/1/03
Zoogdieren				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03
Broedvogels	36		1	goed	1/1/90-1/1/02
Watervogels	0			goed	'90/'91-01/'02
Reptielen				niet onderzocht	1/1/85-1/1/03
Amfibieën				niet onderzocht	1/1/85-1/1/03
Vissen				niet onderzocht	1/1/85-1/1/03
Degevlinders				niet onderzocht	1/1/92-1/4/03
Nachtvlinders				niet onderzocht	1/1/80-1/1/03
Libellen				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03
Sprinkhanen				matig	1/1/90-1/1/03
Overige ongewervelden				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03

quickscan Heusden zuidwest

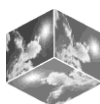


4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. De oude kern van Heusden is aangeduid als 'gebied van archeologische waarde' (categorie 3). Daar omheen is sprake van 'gebied verwachtingswaarde hoog' (categorie 4) en, ter plaatse van de latere uitbreidingen, 'gebied verwachtingswaarde middelhoog' (categorie 5). Voor de gronden met archeologische waarde of een hoge verwachtingswaarde dient bij een ontwikkeling waarbij de grond met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 40 cm geroerd wordt een verkennend archeologische onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de gronden met een middelhoge verwachtingswaarde is dit noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond met een oppervlakte van meer dan 2500 m² en dieper dan 40 cm geroerd wordt.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is binnen Heusden geen gebied aangeduid als een provinciaal belang. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 is een aantal wegen binnen de kern aangeduid als lijn met een redelijk hoge historische geografie (op verbeelding bestemd met Waarde - Cultuurhistorie) en is een drietal objecten aangeduid als waardevolle bouwkunst (Vorstermansplein 10-12, Vorstermansplein 14 en Antoniusstraat 32). Op de verbeelding zijn deze panden aangeduid als 'karakteristiek' (eveneens bestemd met Waarde – Cultuurhistorie).

De voormalige school aan Vorstermansplein 10-12 is aangewezen als rijksmonument. De kerk en de pastorie aan Vorstermansplein 14 en 16 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Deze vallen onder de beschermende werking van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bedrijfsverzamelgebouw Voorste Heusden 45 is als voormalig pakhuis/fabrieksgebouw, gelet op de markante verschijningsvorm en de waarde voor de ontstaansgeschiedenis in een periode van toenemende industrialisering, aangemerkt als beeldbepalend. Als karakteristiek zijn tot slot de woonboerderijen (voormalige langgevelboerderijen) gelegen aan de oorspronkelijke wegenstructuur aangemerkt. De ligging en verschijningsvorm van deze woonboerderijen zijn exemplarisch voor de ontstaanswijze van Heusden als agrarische kern. Gelet op de waarde voor de ontstaansgeschiedenis van Heusden is bescherming van deze woonboerderijen ook gewenst. Op de



verbeelding zijn de hiervoor genoemde objecten aangeduid als 'karakteristiek' en zijn inclusief de bijbehorende percelen onder de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie gebracht.

4.10 Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied of in de ecologische hoofdstructuur.

Uit een quick scan (bron natuurloket) blijkt dat in het plangebied voornamelijk algemeen voorkomende soorten aanwezig zijn. Alleen broedvogels zouden binnen het plangebied voor kunnen komen (afb. 1 omvat het grootste gedeelte van de kom Heusden, de overige delen zijn meer in het buitengebied gelegen dan in de kom). Echter naar alle waarschijnlijkheid bevinden zij zich in het buitengebied.

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

Op de grens van het plangebied, ter hoogte van 't Hoekske 14 is oppervlaktewater aanwezig. Het betreft een leggerwatergang die positief bestemd dient te worden. Ten oosten en zuiden van het plangebied zijn twee lopen gelegen. Te weten de Voordeldonksche Broekloop en Eeuwelse Loop. Uiteindelijk wateren beide af op de Aa of Astensche Aa..

Grondwater

Bij het realiseren van woningen en bedrijven moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de aanwezigheid van waterwingebieden, beschermingszones en boringsvrije zones. Heusden komgebied maakt geen onderdeel uit van voornoemde zones.

De kom Heusden is 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 rioolgemeel aan de westzijde van Vaarsenhof.



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 rioleringsystemen.

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

4.12 Kabels en leidingen

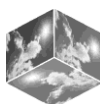
Binnen het plangebied zijn geen gas- en/of elektraleidingen gelegen die juridisch planologisch om bescherming vragen. Wel loopt over de percelen Meijelseweg 21 en 23 een waterleiding. Deze krijgt in het bestemmingsplan een planologische bescherming door middel van het vastleggen van een beschermingszone.

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.

In het bestemmingsplan zijn vier nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het betreft de woningbouwprojecten Voorste Heusden 20 en Antoniusstraat 12, de woningsplitsing 't Hoekske 10 en de vervanging van een agrarisch bedrijf door twee burgerwoningen (voormalige bedrijfswoning en nieuwe woning) op Meijelseweg 17(a). In alle gevallen betreft het particuliere initiatieven. Voor de gemeente zijn aan deze projecten geen financiële risico's verbonden. In de eerste drie gevallen, omdat in anterieure overeenkomsten tussen de initiatiefnemers en de gemeente is vastgelegd dat de kosten van de afzonderlijke grondexploitaties voor rekening van initiatiefnemers zijn. In het laatste geval is de ontwikkeling opgenomen in de overeenkomst die de gemeente heeft gesloten met de initiatiefnemer in het kader van de verwerving van de gronden ten behoeve van het uitbreidingsplan Heusden Oost. In die overeenkomst is opgenomen dat de kosten verbonden aan het initiatief voor rekening van de gemeente zijn. Dit betekent dat de procedurekosten, de kosten voor aanpassing van het openbaar gebied en de eventuele planschade voor rekening komen van de gemeente (deze worden ten laste gebracht van de exploitatie van de woningbouwlocatie Heusden Oost). De sloop- en bouwkosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In



de overeenkomst is vastgelegd dat qua exploitatiebijdrage, deze met de uitvoering van de overeenkomst wordt geacht te zijn voldaan.

De financiële haalbaarheid van de overige ontwikkelingen, zoals genoemd in hoofdstuk 3.6, is dan wel moet worden aangetoond in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen van deze ontwikkelingen.

Mogelijk zullen zich in de planperiode binnen het plangebied meer 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 ruimtelijke onderbouwing of een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

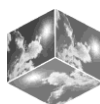
De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden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

In het bestemmingsplan Heusden komgebied is, met uitzondering van de ontwikkelingen Voorste Heusden 20, Antoniusstraat 12, 't Hoekske 10 en Meijlenseweg 17(a), geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Nu voor de vier genoemde ontwikkelingen anterieure of daarmee vergelijkbare overeenkomsten zijn gesloten, hoeft aan het bestemmingsplan Heusden komgebied 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 hoofdstuk 6 weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 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 hoofdstuk 6 opgenomen.



De ontwikkeling Meijelseweg 17(a) maakte tot en met de ontwerpfase geen deel uit van het bestemmingsplan en was daarom geen onderwerp van inspraak en zienswijzen. In de 'Ruimtelijke onderbouwing Meijelseweg 17(a) te Heusden' (bijlage 7) is in paragraaf '1.3 Voorgeschiedenis' onder de kop 'Vrijstellingsprocedure' de procedure omschreven die dit planvoornemen reeds heeft doorlopen, alsmede op welke wijze van de mogelijkheden gebruik is gemaakt om in die procedure tegen het planvoornemen levende bezwaren kenbaar te maken.

4.14 Milieuonderzoeken ontwikkeling Voorste Heusden 20-24

In het kader van dit bestemmingsplan zijn voor de ontwikkeling Voorste Heusden 20-24 onderzoeken in het kader van de Wet milieubeheer uitgevoerd. De conclusies uit de diverse onderzoeken zijn hierna weergegeven. De onderzoeken zelf zijn als losse bijlage beschikbaar (zie bijlage 5).

1. Archeologie

Uit het inventariserend veldonderzoek, deel karterend, blijkt dat voor het plangebied sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Derhalve is geadviseerd een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren.

Uit het selectieadvies naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek blijkt dat binnen de grenzen van het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetroffen. Om die reden is geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstorende activiteiten.

Het selectiebesluit archeologie van de gemeente Asten (eveneens opgenomen in bijlage 5) luidt dat het plangebied wat betreft het aspect archeologie vrij gegeven kan worden voor de verdere ontwikkeling. Alleen wanneer tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij de bevoegde overheid, de gemeente Asten.

2. Bodem

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een lichte verontreiniging met zware metalen in het grondwater. Deze geconstateerde verhogingen zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot diffuse verspreiding van zware metalen in de bodem en de uitloging daarvan naar het grondwater. Deze hebben geen directe relatie met de onderzoekslocatie, daar de genoemde verhogingen in de grond niet zijn aangetroffen. Een nader onderzoek is gezien de geconstateerde gehalten niet noodzakelijk. De lichte verontreinigingen leveren bovendien geen gevaar op voor de volksgezondheid.

Hergebruik van grond, die mogelijk vrijkomt bij de bouwactiviteiten, dient overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit te geschieden.



Geconcludeerd kan worden dat in relatie tot de ruimtelijke procedure en de latere bouw-aanvragen voor de nieuwe woningen er geen directe belemmeringen bestaan uit het oogpunt van bodemgesteldheid.

3. Water

Uit het infiltratie-onderzoek kan worden geconcludeerd dat de in het veld gemeten infiltratiesnelheid voldoende is om het hemelwater succesvol af te voeren naar de bodem. Infiltratie kan worden bewerkstelligd door een infiltratievoorziening met voldoende afmeting. Voor het planvoornemen betekent dit dat bij een verhard oppervlak van 1.200 m² een infiltratie- of bergingsvoorziening gerealiseerd moet worden met een inhoud van minimaal 65 m³. Op de toekomstige woonkavels is onvoldoende ruimte aanwezig voor een vijver, zodat een overstortvoorziening naar de riolering gerealiseerd dient te worden. Als oppervlaktewater in de buurt aanwezig is mag hierop worden aangesloten na overleg met de gemeente en/of het waterschap.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige watertoets voldaan kan worden aan de uitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Asten.

4. Flora en fauna

Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat in het gebied een aantal beschermde broedvogelsoorten kunnen voorkomen. Op de onderzoekslocatie is een aantal inheemse broedvogelsoorten waargenomen. Andere soorten zijn op of nabij het plangebied niet waargenomen. Ook zijn er geen andere beschermde diersoorten of hun habitat waargenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de invloed op de natuurwaarden door de bouw van de nieuwe woningen als beperkt kan worden beschouwd. Er gelden dan ook geen beperkingen voor de uitvoering van de nieuwbouw van de woningen.

5. Haalbaarheid

De gemeente is met de initiatiefnemers schriftelijk overeengekomen dat planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer (overeenkomst over de grondexploitatie).

6. Algehele conclusie

Aan de uitvoering van het planvoornemen voor de woningbouwontwikkeling Voorste Heusden 20-24 gelden op basis van de uitgevoerde onderzoeken geen beperkingen.

4.15 Milieuonderzoeken ontwikkeling Antoniusstraat 12

In het kader van dit bestemmingsplan zijn voor de ontwikkeling Antoniusstraat 12 onderzoeken in het kader van de Wet milieubeheer uitgevoerd. De conclusies uit de diverse onderzoeken zijn hierna weergegeven. De onderzoeken zelf zijn als losse bijlage beschikbaar (zie bijlage 5).



1. Archeologie

Uit het inventariserend veldonderzoek, deel karterend, blijkt dat voor het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting. Derhalve is geadviseerd een vervolgonderzoek voor de niet verstoorde delen uit te voeren. Dit omvat het gebied rondom en ter plaatse van het woonhuis.

Het onderzoek is voorgelegd aan het bevoegd gezag, de gemeente Asten. De gemeente heeft extern advies gevraagd. Uit dit externe advies blijkt dat de kans groot is dat het uiteindelijke resultaat van het vervolgonderzoek niet op gaat wegen tegen de kosteninvestering. De lokale historie van de gemeente Asten en Heusden is er wel bij gebaat dat met inzet van lokale heemkundigen/amateurarcheologen waarnemingen gedaan worden bij de ondergrondse sloop van de boerderij en het graven van nieuwe bouwputten op het terrein. De gemeente heeft op 10 februari 2009 besloten dit advies op te volgen. Bij afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit als voorwaarde gesteld worden.

2. Bodem

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er op basis van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters geconcludeerd kan worden dat er aan het gebruik van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen dan wel belemmeringen worden gesteld ten behoeve van het toekomstige gebruik van het terrein als zijnde woondoel-einden.

Geconcludeerd kan worden dat in relatie tot de ruimtelijke procedure en de latere bouw-aanvragen geen directe belemmeringen bestaan uit het oogpunt van bodemgesteldheid.

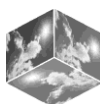
3. Water

Voor de berekening van de waterberging is een berekening gemaakt op basis van de HNO tool van Waterschap Aa en Maas en gegevens uit het verkennend bodemonderzoek. In het plangebied wordt een opvangbak/infiltratievoorziening gemaakt van 15 tot 20 m³. Uit de berekening blijkt dat bij een normale bui en bij neerslag T=10 jaar alles te bergen is. Bij een neerslaghoeveelheid van T=100 jaar zal 1/3 deel van het oppervlak onder water staan.

Geconcludeerd kan worden dat de geplande voorziening voldoet aan de gewenste bergingscapaciteit van het Waterschap Aa en Maas.

4. Flora en fauna

Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat in het gebied een aantal beschermde broedvogelsoorten kunnen voorkomen. Op de onderzoekslocatie of in de directe omgeving zijn deze echter bij veldonderzoeken niet waargenomen. Ook zijn geen andere beschermde diersoorten of hun habitat waargenomen op de locatie. Ook in de bebouwing zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde diersoorten.



Geconcludeerd kan worden dat de invloed op de natuurwaarden door de bouw van de nieuwe woningen als beperkt kan worden beschouwd. Er gelden dan ook geen beperkingen voor de uitvoering van de nieuwbouw van de woningen.

5. Haalbaarheid

De gemeente is met de initiatiefnemers schriftelijk overeengekomen dat planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. De partijen hebben dit vastgelegd in een overeenkomst over de grondexploitatie.

6. Algehele conclusie

Aan de uitvoering van het planvoornemen voor de woningbouwontwikkeling Antoniusstraat 12 gelden op basis van de uitgevoerde onderzoeken geen beperkingen.

4.16 Milieuonderzoeken ontwikkeling 't Hoekske 10

In het kader van dit bestemmingsplan zijn voor de ontwikkeling 't Hoekske 10 onderzoeken in het kader van de Wet milieubeheer uitgevoerd. De conclusies uit de diverse onderzoeken zijn hierna weergegeven. De onderzoeken zelf zijn als losse bijlage beschikbaar (zie bijlage 5).

1. Archeologie

Uit het inventariserend veldonderzoek, deel karterend, blijkt dat niet volledig uit te sluiten is dat binnen het onderzochte gebied geen archeologische resten voorkomen. Geadviseerd is om bij het uitvoeren van de grondwerkzaamheden de uitvoerder erop te wijzen dat in artikel 53 van de Monumentenwet is opgenomen dat mogelijke archeologische vondsten gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag.

Het onderzoek is voorgelegd aan het bevoegd gezag, de gemeente Asten. De gemeente heeft extern advies gevraagd. Uit dit externe advies blijkt dat het perceel voor wat betreft het aspect archeologie vrij gegeven mag worden voor verdere ontwikkeling. Tijdens de graafwerkzaamheden worden amateurarcheologen van de heemkundekring De Vonder uitgenodigd om tijdens de graafwerkzaamheden een toetsende waarneming uit te voeren.

2. Bodem

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de toplaag van de vaste bodem licht verontreinigd is met cadmium en zink. De aangetoonde gehalten aan cadmium en zink zijn echter dermate laag, dat het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek hiervoor niet zinvol wordt geacht. Zowel de ondergrond van de vaste bodem als het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Geconcludeerd wordt dat er tegen het opsplitsen en het mogelijk verbouwen van de boerderij ter plaatse geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren zijn aan te voeren.



3. Flora en fauna

Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat het niet waarschijnlijk is dat in het gebied beschermende flora of fauna voor kunnen komen. De splitsing van de boerderij en de nieuwbouw van het bijgebouw zullen qua impact op de natuurwaarden als zeer beperkt kunnen worden beschouwd. Bij de realisatie van de nieuwe bebouwing dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen.

Geconcludeerd kan worden dat er op grond van de inventarisatie geen belemmeringen gelden voor de plannen op grond van natuurwaarden.

4. Haalbaarheid

De gemeente is met de initiatiefnemers schriftelijk overeengekomen dat de kosten voor de ontwikkeling en eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. De partijen hebben dit vastgelegd in een overeenkomst over grondexploitatie.

5. Algehele conclusie

Aan de uitvoering van het planvoornemen voor de woningsplitsing en bouw van een bijgebouwen op het perceel 't Hoekske 10 gelden op basis van de uitgevoerde onderzoeken geen beperkingen.

4.17 Milieuonderzoeken ontwikkeling Meijelseweg 17(a)

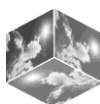
In het kader van dit bestemmingsplan zijn voor de ontwikkeling Meijelseweg 17(a) onderzoeken in het kader van de Wet milieubeheer uitgevoerd. De conclusies uit de diverse onderzoeken zijn hierna weergegeven. De onderzoeken zelf zijn als losse bijlage beschikbaar (zie bijlage 5).

1. Bodem

Uit het in 2007 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek bleek dat de aangetroffen bodemkwaliteit vooralsnog niet aanvaardbaar kon worden geacht en zodoende vooralsnog een belemmering vormde voor de geplande nieuwbouw van de woning. Nader onderzoek werd noodzakelijk geacht.

Op basis van de resultaten van het vervolgens uitgevoerde separate deelmonsteronderzoek kon worden geconcludeerd dat de eerder aangetoonde sterke verontreiniging met zink in de bovengrond waarschijnlijk een 'piekwaarde' betreft. Verder onderzoek was niet noodzakelijk.

De gronden zijn recent (2011) nogmaals onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat in relatie tot de ruimtelijke procedure geen directe belemmeringen bestaan uit het oogpunt van bodemgesteldheid.



2. Geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het bouwplan met 8 dB wordt overschreden ten gevolge van de geluidsbelasting van de Meijlsegweg. Het treffen van maatregelen wordt uit financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht. De procedure hogere grenswaarde is gevoerd en een hogere grenswaarde van 56 dB is vastgesteld.

3. Water

Voor de berekening van de waterberging is een berekening gemaakt op basis van de HNO tool van Waterschap Aa en Maas. In het plangebied wordt een infiltratievoorziening gemaakt van 12 tot 15 m³. Uit de berekening blijkt dat bij een normale bui en bij neerslag T=10 jaar alles te bergen is. Bij een neerslaghoeveelheid van T=100 jaar zou een bergingscapaciteit noodzakelijk zijn van 16 m³.

Geconcludeerd kan worden dat de geplande voorziening voldoet aan de gewenste bergingscapaciteit van het Waterschap Aa en Maas.

4. Flora en fauna

Een quickscan flora en fauna heeft aangetoond dat er op de locatie geen beschermde soorten zijn aangetroffen die nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk maken.

Geconcludeerd kan worden dat er op grond van de quickscan geen belemmeringen gelden voor de plannen op grond van flora- en faunawaarden.

5. Haalbaarheid

De gemeente is met de initiatiefnemers schriftelijk overeengekomen dat de kosten verbonden aan het initiatief voor rekening van de gemeente zijn. Dit betekent dat de procedurekosten, de kosten voor aanpassing van het openbaar gebied en eventuele planschade voor rekening komen van de gemeente. De sloop- en bouwkosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De partijen hebben dit vastgelegd in de overeenkomst die is gesloten in het kader van de verwerving van de gronden voor het uitbreidingsplan Heusden Oost. Deze overeenkomst is in deze te zien als een anterieure overeenkomst.

5. Algehele conclusie

Aan de uitvoering van het planvoornemen voor de sanering van het agrarisch bedrijf in ruil voor de verbouw van de voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning en de bouw van een extra burgerwoning op het perceel Meijlsegweg 17a gelden op basis van de uitgevoerde onderzoeken geen beperkingen.



5 Juridische opzet

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 overgang naar het buitengebied. 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 Bedrijf

Het beleid

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. Het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van nadelige effecten op de omgeving, bijvoorbeeld parkeerdruk, binnen de woonomgeving wordt voorkomen. Naar de woonomgeving toe geredeneerd zijn dan ook niet alle bedrijven zomaar in te passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat nog acceptabel is (bijlage 1 bij de regels).



3. (Nieuw)vestiging van categorie 3-bedrijven is alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' toegestaan.

4. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.

Het bouwvlak.

Binnen de bestemming Bedrijf 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 voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging in een woonomgeving.

5.5 Bestemming Bedrijf-Verkooppunt Motorbrandstoffen zonder lpg

Het beleid

Binnen het plangebied is één benzinstation aan de Voorste Heusden 43 gelegen. Het beleid is gericht op:

1. Continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Hiertoe wordt een reële uitbreidingsmogelijk geboden, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.

2. De verkoop van motorbrandstoffen is toegestaan uitgezonderd LPG.

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.

5.6 Bestemming Centrum

Het beleid

Detailhandel, horeca, bedrijven, dienstverlening en kantoren zijn van oorsprong aan het Vorstermansplein en in de aanloopstraten daar naartoe gelegen. Het beleid is gericht op:

1. Vrije uitwisseling van de diverse functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoor, consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven en wonen. Horeca is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding horeca toegestaan. Hierdoor wordt bijgedragen aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen in Heusden en is het ook altijd mogelijk om de functies af te stemmen op het aanwezige draagvlak.

2. De functies, behoudens wonen, zijn alleen op de begane grond toegestaan.

3. Een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waarmee men rekening dient te houden. Alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is onder voorwaarden toelaatbaar.



4. Met een afwijkingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om bij een woning als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening toe te staan. De gebruikruimte voor een bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m² met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming Centrum 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.

5.7 Bestemming Groen

Het beleid

Groen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan 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 bestemmingsplanelementen 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.

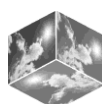
5.8 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

Voor maatschappelijke voorzieningen geldt primair dat:

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 acceptabel is, 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.



5.9 Bestemming Sport

Het beleid

Voor het sportcomplex binnen het plangebied is het beleid gericht op:

1. Handhaving van de bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde een voetbalcomplex.
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

Binnen de bestemming Sport is een drietal bouwvlakken opgenomen. Uitbreiding is mogelijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Buiten het bouwvlak mogen gebouwen, van ondergeschikte betekenis, worden opgericht tot een maximaal van 40 m² per vereniging.

5.10 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. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. 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 dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf zijn door middel van gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. De oppervlakte van bebouwing dat voor zo'n beroep of bedrijf gebruikt mag worden, bedraagt maximaal 50 m².
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningssplitsing) is niet, behoudens 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 aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek'. In bijlage 2 van de regels is een overzicht opgenomen met de karakteristieke woonboerderijen in het komgebied van Heusden.



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. 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.

Een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw is door middel van gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid 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.

8. Door middel van gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om bij een woning als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening toe te staan. De gebruikruimte voor een bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m² met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden.

Het bouwvlak

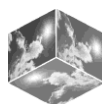
In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. In de meeste gevallen bestaat dit gebouw (de woning) uit twee bouwlagen.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsdiepte van ongeveer 4 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding doorgaans 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-aangebouwde woningen = max. 12 meter;
- vrijstaande woningen = max. 14 meter.



Deze bouwvlakdiepte 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 achterliggende 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 een 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 zoveel als mogelijk in stand gehouden en worden ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen.

Deze concrete bouwmogelijkheden zijn vertaald naar bouwvlakken. 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 aangegeven.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwde bijgebouwen), luifels en balkons zijn buiten het bouwvlak 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 het 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 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 1,00 meter uit de perceelsgrens. Echter daar



waar het perceel grenst aan de achterliggende woning is de voorgevelrooilijn van de achterliggende woning doorgetrokken tot 3,00 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 bouwaanduiding bijgebouwen 1,00 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.

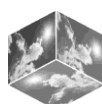
Afhankelijk van de vigerende mogelijkheden, het woningtype en de perceelsomvang, mogen binnen het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen tot maximaal 60, 90 of 120 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Als randvoorwaarde geldt daarbij wel dat niet meer dan 50% van het vlak bebouwd mag worden. Ter plaatse van Antoniusstraat 32 is daar conform de geldende bestemmingsregeling aan toegevoegd dat op het achterterrein nog maximaal 20 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht. In het kader van de toegestane detailhandel is momenteel een groter oppervlak aan bijgebouwen aanwezig. Gelet op de toegestane detailhandel wordt het bestaande oppervlak aan bijgebouwen toegestaan. Ter plaatse van Meijelseweg 17(a) wordt, voortkomend uit de daartoe gesloten overeenkomst, daaraan toegevoegd de mogelijkheid om een extra stallingsruimte (paardenstal) te realiseren met een oppervlak van maximaal 100 m².

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter bedragen. Het bijgebouw mag plat of met kap worden afgedekt tot een maximale nokhoogte van 5,50 meter.

Overige regels

Voor erfafscheidingen gelden aanvullende regels. De hoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan 1,00 meter, tenzij deze minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn 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 voorgevelrooilijn 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. De oppervlakte van de carport mag buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen maximaal 25 m² bedragen.



5.11 Bestemmingen Bedrijf - Nutsvoorziening, 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. Hierbij geldt dat:

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 specifiek bestemd is 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.

5.12 Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de 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:

- Leiding (water);
- Waarde (archeologie, cultuurhistorie en bomen);
- Waterstaat (beschermingszone).

5.12.1 Leiding - Water

Het beleid

Binnen het plangebied loopt een waterleiding. Deze leiding heeft een beschermingszone van 10 meter (5 meter uit het hart van de leiding). Binnen deze zone is het beleid binnen gericht op:

1. het bebouwingsvrij houden van de gronden in verband met het functioneren en het onderhoud van de leiding. Het oprichten van bouwwerken is ter plaatse van deze zone dus niet toegestaan.
2. activiteiten als het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de zakelijke rechtstrook kan niet zonder toestemming van de eigenaar plaatsvinden.



5.12.2 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 gestreefd 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. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde is daarbij sprake van Archeologie 3/4 of Archeologie 5.

5.12.3 Waarde - Bomen

Het beleid

Ten behoeve van het behoud van karakteristieke en beeldbepalende bomen wordt gestreefd naar het zolang mogelijk behouden c.q. in stand houden van deze beschermwaardige 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.

5.12.4 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 raamindeeling, 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 wijzigingen van 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.

5.12.5 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.

5.13 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 een afgegeven vergunning of anderszins, 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 basiseisen 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.

5.14 Algemene aanduidingsregels

Behalve (dubbel)bestemmingen worden binnen het bestemmingsplan aanduidingen onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van (dubbel)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen.



Wro-zone – Wijzigingsgebied

Van een aantal gebieden binnen het plangebied is bekend dat er mogelijk de komende jaren een ontwikkeling plaatsvindt. Deze ontwikkelingen zijn nog niet zo concreet dat deze nu direct meegenomen kunnen worden. Om aan te geven dat in deze gebieden de komende jaren ontwikkelingen te verwachten zijn, zijn deze gebieden aangeduid als wijzigingsgebied. Aan deze wijzigingsgebieden zijn per situatie voorwaarden gekoppeld waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen.

5.15 Bijlagen bij de regels

Bij de regels zijn vijf bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1 toegesneden lijst van bedrijfstypen;
- bijlage 2: overzicht monumenten, beeldbepalende panden en woonboerderijen;
- bijlage 3: overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep;
- bijlage 4: overzicht beschermwaardige bomen
- bijlage 5: stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie Unitas

In bijlage 1 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de bestemming bedrijf 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.

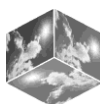
Alleen soortgelijke of lichtere vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk. Dit is in principe alleen categorie 1 en 2. Met betrekking tot categorie 3 bedrijven is dit aangegeven. De omvang van het betreffende bestemmingsvlak is zo beperkt dat er geen ruimte voor zware bedrijven is.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle en monumentale bebouwing (Rijks- en gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en woonboerderijen) welke bescherming behoeven.

Bijlage 3 geeft een overzicht van beroepen die onder aan huis gebonden beroep of bedrijf vallen.

In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de binnen Heusden voorkomende beschermwaardige bomen. Deze bomen zijn op de verbeelding aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Bomen.

Bijlage 5 geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die door de gemeente Asten zijn vastgelegd voor de locatie van de basisschool en locatie Unitas. Voor de ontwikkeling op de locatie van de basisschool is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Vooralsnog zijn er voor de locatie Unitas nog geen concrete ontwikkelingsplannen opgesteld. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden opgenomen. Een van die voorwaarden is dat een toekomstige ontwikkeling op deze locatie moet voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgenomen in deze bijlage.



6 De procedure

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 overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
inspraak
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
vaststelling door de raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
behandeling beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

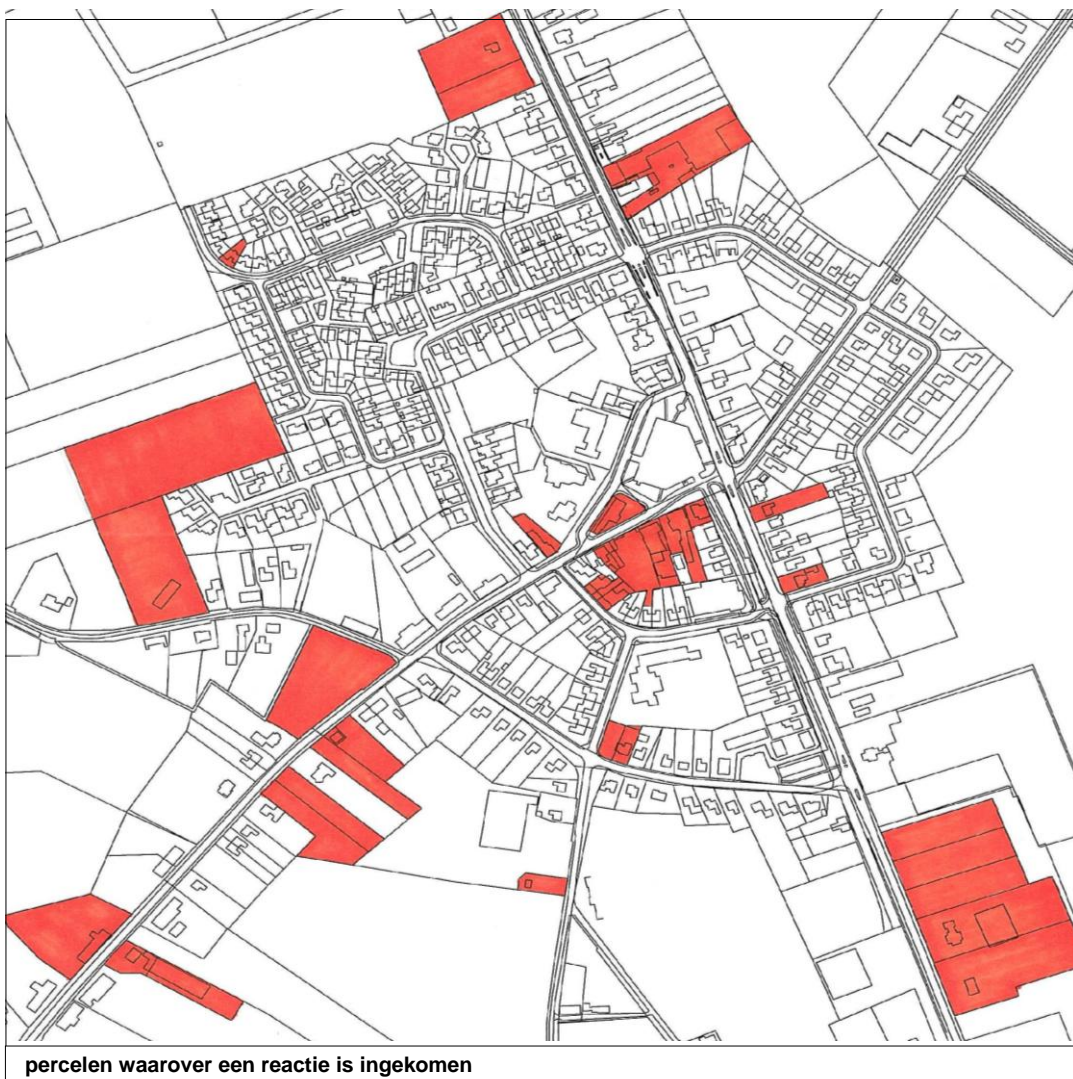
Op het voorontwerp van het bestemmingsplan kunnen door iedereen inspraakreacties ingediend worden. In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen 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 inventarisatiekaart

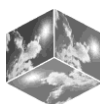
Voorafgaand aan de bestemmingsplanopstelling heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor het gehele plangebied aangegeven wat het huidige gebruik is. Dit gebruik is vergeleken met de huidige bestemming. De waargenomen afwijkingen zijn middels een raster op kaart weergegeven.

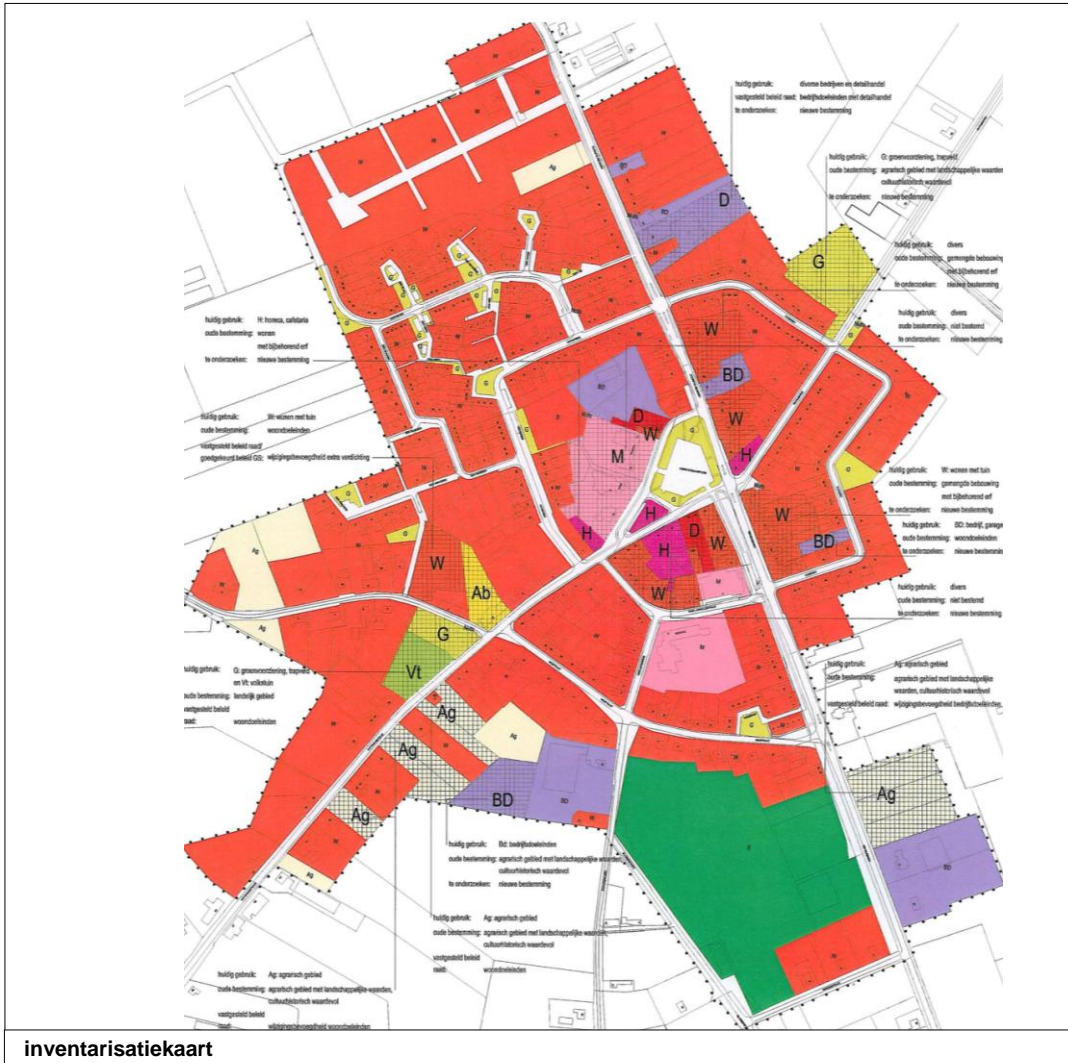




De inventarisatiekaart is op 9 november 2004 aan de inwoners van Heusden en belangstellenden gepresenteerd. Daarnaast heeft de kaart tot 20 november 2004 in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

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. In bijlage 1 bij de toelichting is een overzicht van deze reacties opgenomen. Aan de hand van deze reacties is de inventarisatiekaart aangepast. Inwoners en belanghebbenden zijn hierdoor al in een vroeg stadium bij het bestemmingsplanproces betrokken.



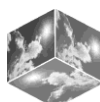


Wat opvalt, als naar de inventarisatiekaart wordt gekeken, is dat vooral in het centrum van Heusden afwijkingen gemeld zijn.

In het verleden waren rondom het Vorstermansplein en directe omgeving veel kleinschalige voorzieningen gelegen. In de loop der tijd zijn deze echter uit het straatbeeld verdwenen en hebben de panden voornamelijk een woonfunctie gekregen. Voor dit gebied is het zinvol om ook in de toekomst de dubbele gebruiksmogelijkheid (wonen en voorziening) te behouden zodat initiatiefrijke ondernemers “dorpsvoorzieningen” kunnen blijven exploiteren.

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.



Op basis van het gebruik en de geldende bestemmingen is van daaruit de verbeelding opgesteld. De inventarisatiekaart moet dan ook puur en alleen gezien worden als communicatiemiddel. Aan deze kaart kunnen geen rechten ontleend worden.

6.3 Het vooroverleg en de 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 bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. VeiligheidsRegio Brabant-Zuidoost;
3. VROM-inspectie;
4. Waterschap Aa en Maas;
5. Stichting VAC.

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 Heusden komgebied heeft van 11 december 2009 tot en met 7 januari 2010 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Asten. Tevens is er voorafgaand aan deze periode een informatieavond gehouden op 10 december 2009.

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 21 personen gebruik gemaakt. De inspraakreacties zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Bijlage 4 bevat deze beoordeling. Het bestemmingsplan is conform deze beoordeling aangepast.



