

bestemmingsplan Ommel komgebied  
gemeente Asten

ALGEMENE INFORMATIE

status: vastgesteld  
datum: 22 november 2011  
projectnummer: 208050  
adviseur: RNU



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

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Vooraf	1
1.2	Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht	2
1.3	Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	3
1.4	Het bestemmingsplan ruimer opgezet en dynamisch tegelijk	3
1.5	Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008)	4
<b>2</b>	<b>Beleidskader Europa en Rijk</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006)	5
2.3	Nota mobiliteit	6
2.4	Nota Wonen: mensen, wensen, wonen (2000)	7
2.5	Nota Belvedere (1999)	8
2.6	Wet op de Archeologische Monumentenzorg	9
2.7	Natura 2000/Vogel- en habitatrictlijn	9
2.8	Kaderrichtlijn Water	9
2.9	Nationaal Waterplan (2009)	10
<b>3</b>	<b>Beleidskader provincie en regio</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)	11
3.3	Verordening Ruimte	13
3.4	Cultuurhistorische waardenkaart	14
3.6	Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008	14
<b>4</b>	<b>Beleidskader gemeente</b>	<b>15</b>
4.1	Inleiding	15
4.2	De Avance, toekomstvisie Asten	15
4.3	Woonvisie 2010 tot 2020	15
4.4	Woningbouwmonitor 2010 tot 2020	16
4.5	Welstandsnota	16
4.6	iDOP Ommel	17
4.7	Externe veiligheid	18
4.8	Probleeminventarisatie Opsporen Conventionele Explosieven d.d. 6 juli 2007	19
4.9	Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)	20
4.10	Waterplan	20
4.11	Arbeidsmigranten	20
4.12	Nota Archeologiebeleid gemeente Asten	21
4.13	Overig gemeentelijk beleid	22



<b>5</b>	<b>Cultuurhistorie en archeologie</b>	<b>23</b>
5.1	Cultuurhistorie en archeologie	23
5.2	Archeologie	23
5.3	Historisch landschapspatroom	25
5.4	Monumenten en beschermde dorpsgezichten	26
<b>6.</b>	<b>Milieuwetgeving en andere onderzoeksverplichtingen</b>	<b>27</b>
6.1	Inleiding	27
6.2	Geluidhinder	27
6.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	28
6.4	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	29
6.5	Externe veiligheid	30
6.6	Geur bedrijven	31
6.7	Geur veehouderijen	31
6.8	Ecologie	32
<b>7.</b>	<b>Water</b>	<b>33</b>
7.1	Inleiding	33
7.2	Waterschap Aa en Maas	33
7.3	Keur oppervlaktewater	33
7.4	Waterplan	34
7.5	Waterhuishouding en riolering	34
7.6	Waterhuishouding in de gemeente Asten	35
<b>8</b>	<b>Juridische opzet, algemeen</b>	<b>36</b>
8.1	Inleiding	36
8.2	De verbeelding	36
8.3	De regels	37
<b>9</b>	<b>Vergunningvrij bouwen</b>	<b>38</b>
9.1	Vergunningvrije bouwwerken.	38
<b>10</b>	<b>Toelichting op de bepalingen</b>	<b>39</b>
10.1	Toepassing van de regels	39





impressie plangebied

## 1 Inleiding

### 1.1 Vooraf

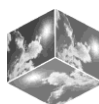
Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. Dit deel “algemene informatie” maakt als bijlage onderdeel uit van de toelichting.

In deze bijlage is die informatie opgenomen die in groter verband, voor het gehele grondgebied van de gemeente Asten, relevant is. Het betreft bijvoorbeeld het beleid van hogere overheden en een algemene uitwerking van de cultuurhistorische en archeologische waarden.

Die onderdelen die concreet toegesneden zijn naar een plangebied, zijn opgenomen in de toelichting.

Tevens is in dit deel “algemene informatie” een hoofdstuk opgenomen met daarin de wijze waarop bepaalde begrippen gelezen en gemeten dienen te worden. Voor de duidelijkheid is een relatie gelegd tussen het gebruik van een bepaald begrip in de ruimtelijke ordening en in de woningwet.

Als eerste wordt ingegaan op het doel van de actualisatie in relatie tot nieuwe ontwikkelingen en maatschappelijke veranderingen.





impressie plangebied



Impressie plangebied

## 1.2 Vigerende bestemmingsplannen doorgelicht

De diverse van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn van verschillende ouderdom. In tegenstelling tot vroeger wordt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting opgelegd om over actuele plannen (niet ouder dan 10 jaar) te beschikken. De in de gemeente Asten geldende bestemmingsplannen zijn nu al grotendeels gedateerd (sommige zelfs uit de vijftiger jaren).

Daarnaast zitten er voor de burger veel praktische nadelen aan de huidige bestemmingsplannen. Na realisatie van de (woon)bebouwing, heeft bijvoorbeeld geen bijstelling meer heeft plaatsgevonden van de regels voor bouwen en gebruik. Ook kunnen er nu van wijk tot wijk verschillende regels gelden. In het uiterste geval is misschien zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Deze actualisering staat in ieder geval garant voor het ongedaan maken van latente nadelen.

Vervolgens dient aan de hand van de geldende plannen gesignaleerd te worden of de infrastructuur, het groen, waterhuishouding en historische gegevens in overeenstemming met die geldende plannen zijn uitgevoerd, dan wel weergegeven. Hierdoor is het mogelijk om de bestaande situatie voor de toekomst goed vast te leggen.

Bijzondere aandacht verdient nog het niet onbewust ongedaan maken van bestaande rechten. Kan er minder dan vroeger? Daarvoor moeten wel dringende redenen aanwezig zijn. Beperkingen liggen daarbij niet voor de hand.



### **1.3 Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen**

Een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad, de instandhouding van de voorzieningen en het behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe vraagstukken die op de gemeente Asten afkomen. Dit bestemmingsplan moet juridisch en planologisch zodanig ingericht zijn dat op die vraagstukken, en de daaruit voortvloeiende veranderingen in vraag en aanbod van de benodigde ruimte, ingespeeld kan worden.

Onderstaande maatschappelijke veranderingen blijken daarbij een grote invloed op de ruimtelijke ontwikkeling in een gemeente te hebben:

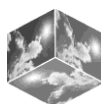
- veranderingen in de bevolkingssamenstelling (stagnerende groei, vergrijzing/ontgroening);
- behoefte aan kwaliteit in de leefomgeving;
- behoefte aan door de overheid geregelde (sociale) veiligheid;
- meer vrije tijd en toenemende vraag naar recreatieve voorzieningen;
- toenemend autogebruik en autobezit;
- toenemend milieubesef.

De mate waarin hierop ingespeeld kan worden bepaalt in hoge mate de leefbaarheid. In tegenstelling tot vroeger, toen groeifactoren de ruimtelijke ontwikkeling bepaalden, ligt nu de nadruk op verandering en vernieuwing. Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn: beheer van het bestaande, duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik, kwaliteit en behoud van de leefbaarheid.

### **1.4 Het bestemmingsplan ruimer opgezet en dynamisch tegelijk**

De genoemde maatschappelijke veranderingen hebben consequenties voor de inhoud van de bestemmingsplannen voor de woongebieden binnen de gemeente Asten. Het ten gevolge van de veranderingen gevoerde beleid zal naar de regels vertaald worden.

Teneinde de nodige flexibiliteit in te bouwen om ook in de toekomst op de zich aandienende maatschappelijke veranderingen in te kunnen spelen, is in het plan ook een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden ingebouwd. Per bevoegdheid zijn de bij de afweging te betrekken criteria vastgelegd.





### **1.5 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008)**

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening van kracht. Deze wet vervangt de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

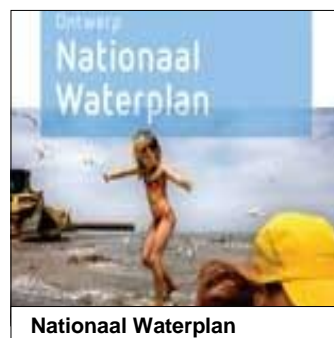
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat over het maken van ruimtelijke plannen. Ruimtelijke plannen regelen hoe Nederland er nu en in de toekomst uit moet zien. De Wro bepaalt hoe we deze plannen moeten maken en hoe we ze kunnen wijzigen. Het regelt daarbij de overheidstaken en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen. In dat kader dient de gemeente voor haar gehele grondgebied een bestemmingsplan vast te stellen. Deze bestemmingsplanactualisatie is hiervan de uitwerking.

Per 1 januari 2010 moeten alle bestemmingsplannen digitaal zijn. Gemeenten moeten dan in staat zijn om ruimtelijke plannen digitaal te maken, ruimtelijke ordeningsprocessen en -procedures te gebruiken en beschikbaar te stellen voor RO-online. De voorwaarden waaraan deze digitale ruimtelijke plannen moeten voldoen, zijn opgenomen in de Wro. Daarnaast gelden er voor bestemmingsplannen specifieke voorwaarden over de opbouw en de verbeelding. Deze zijn opgenomen in de SVBP2008. Bestemmingsplannen worden hierdoor in heel Nederland op een vergelijkbare wijze opgebouwd en op dezelfde manier verbeeld.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Door deze wet dient een aantal termen die gebruikt worden in de SVBP2008 aangepast te worden. Deze aanpassingen zijn vastgelegd in een werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo.







## 2 Beleidskader Europa en Rijk

### 2.1 Inleiding

Het Rijk heeft de afzonderlijke nota's met daarin de diverse aspecten van het ruimtelijke beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. De Nota Ruimte is als integraal product van betekenis voor het ruimtelijke beleid.

Naast de Nota Ruimte zijn ook de Nota Belvedere, het Verdrag van Malta, de Natura 2000-richtlijnen en het Nationaal Waterplan van invloed op het te voeren beleid door de gemeente in een bestemmingsplan.

### 2.2 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006)

In de Nota Ruimte wordt "ruimte voor ontwikkeling" als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

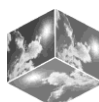
In de Nota wordt de nationale Ruimtelijk Hoofdstructuur (RHS) vastgelegd. Het gaat om elementen van economie, infrastructuur en verstedelijking en om elementen van water, natuur en landschap, die voor het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Het grondgebied van de gemeente Asten is niet gelegen binnen de RHS.

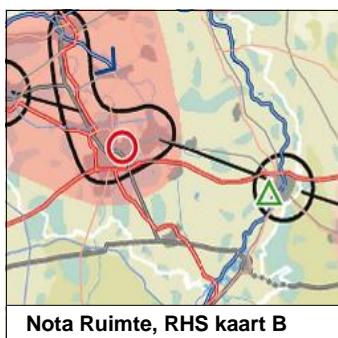
Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen, waartoe Asten behoort, en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeervaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

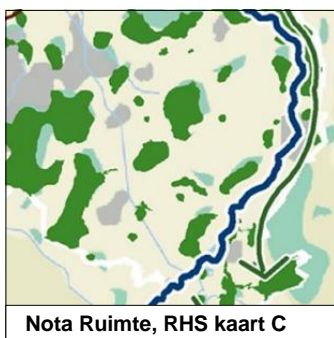
Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Van de vier genoemde pijlers is vooral de eerste van belang voor een komplan.

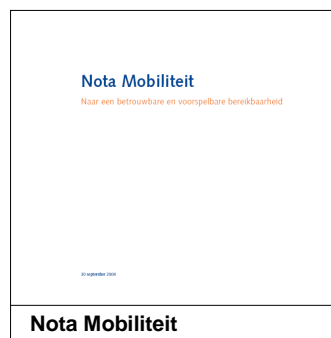




Nota Ruimte, RHS kaart B



Nota Ruimte, RHS kaart C



Nota Mobiliteit

Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Eveneens dient voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Binnen het bestemmingsplan zijn die bouwplannen die reeds planologisch verankerd zijn meegenomen. Voor de plannen die nog in ontwikkeling zijn, dient afgewogen te worden of ze in dit bestemmingsplan meegenomen worden of dat deze middels aparte procedures gerealiseerd gaan worden. De keuze valt op de laatste optie.

### 2.3 Nota mobiliteit

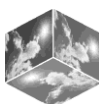
De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

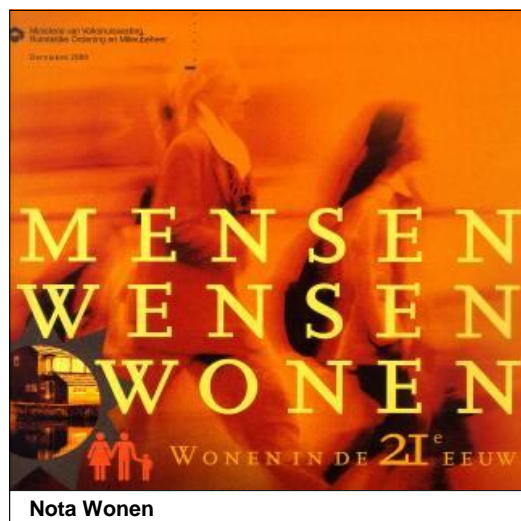
Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden. In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. In 2010 dienen voor bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurgemeenten, verladers, vervoerders en detailhandel.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden.

Gezien vanuit het oogpunt van veiligheid is de gemeente in samenwerking met rijk, provincie en waterschap verantwoordelijk voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid en de sociale veiligheid.





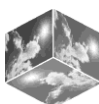
Bij verkeersveiligheid gaat het om een reductie van het aantal verkeerdoden en ziekenhuisgewonden. Bij sociale veiligheid gaat het om de integrale keten van opvang, toezicht, handhaving en vervolging.

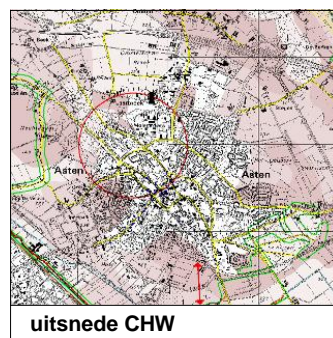
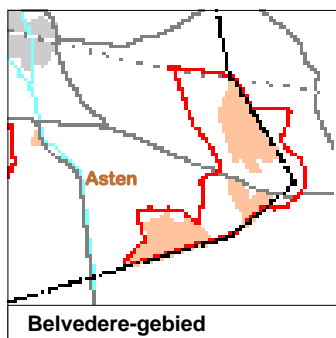
#### 2.4 Nota Wonen: mensen, wensen, wonen (2000)

In deze nota wordt de visie op wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw gegeven. Een van de kernthema's is "meer ruimte voor groene woonwensen". De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden zijn woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.

Binnen het stedelijke gebied staat integratie, interactie en innovatie voorop. Ontwikkelingen moeten meer aansluiten bij woonmilieuvorkeuren. Er moet meer samenhang tussen sociale, economische en fysieke interventies in het bestaande gebied zijn. Ontwikkelingen moeten meer aansluiten bij de dynamiek en kansen van wijken en alle mogelijkheden benutten voor verhoging van de woonkwaliteit voor de bewoners.

Uiteindelijk ligt de nadruk op 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 prominent terug.





## 2.5 Nota Belvedere (1999)

De beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Cultuurhistorische waarden geven het landschap en de dorpskom of wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte aan verhalen en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor.

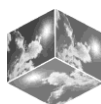
De cultuurhistorie in het landschap kan toeristen en recreanten trekken. Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijker dan een eenheidsworst.

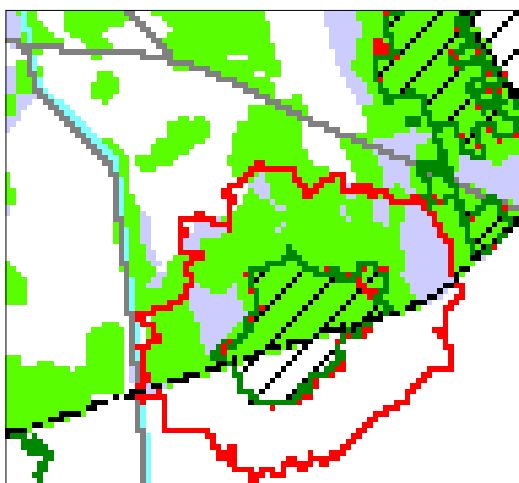
Een eerste vereiste is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief (-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden.

Het Belvederegebied Griendsveen-Helenaveen is in de nabijheid gelegen en beslaat gedeeltelijk het zuidelijk deel van de gemeente Asten.

In dit bestemmingsplan wordt in dit kader in ieder geval rekening gehouden met:

- archeologie;
- het historische landschapspatroon: paden, wegen, pleinen, velden, etc.;
- monumenten (beschermd dorpsgezichten) en beeldbepalende panden;
- de informatie uit lokaal onderzoek (heemkundekring).





ligging Natura 2000 gebied



ligging Natura 2000 gebied

## 2.6 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Met de, in op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de Archeologische Monumentenzorg, wordt bepaald dat archeologische waarden een onvervangbaar onderdeel uitmaken van het lokale en regionale culturele erfgoed. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen dient dit expliciet te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen, in situ dus. Voor gebieden waar zich bekende archeologische waarden bevinden, zijn bodemversturende activiteiten in beginsel uitgesloten.

Het Verdrag van Malta is een Europees verdrag waarin de ondertekende landen, waaronder Nederland, afgesproken hebben bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Sinds kort valt dit verdrag onder de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

## 2.7 Natura 2000/Vogel- en habitatrictlijn

De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura 2000. Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrictlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrictlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

In het zuiden van de gemeente is een Natura 2000-, vogel- en habitatrictlijngebied gelegen.

## 2.8 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die voorschrijft dat de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2015 aan bepaalde eisen moet voldoen. In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Het stroomgebied van de Maas is één van de vier stroomgebieden in Nederland



(Eems, Maas, Rijndelta en Schelde) waarop de KRW van toepassing is en waarvoor een Stroomgebiedbeheerplan is opgesteld. Heusden en daarmee het plangebied maakt geen deel uit van de in het Stroomgebiedbeheerplan aangewezen beschermde gebieden, waar het gaat over oppervlaktewater- en grondwaterlichamen met onttrekkingen voor menselijke consumptie.

## **2.9 Nationaal Waterplan (2009)**

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding en is gelijktijdig met de Waterwet op 22 december 2009 in werking getreden.

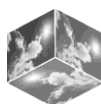
Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

De gemeente Asten is niet gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de Nota Ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur heeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheid. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.



## 3 Beleidskader provincie en regio

### 3.1 Inleiding

Het beleid van de provincie is vastgelegd in een structuurvisie en een verordening Ruimte. Daarnaast heeft de provincie in 2008 een bevolkings- en woningbehoefteprognose opgesteld.

### 3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, vastgesteld op 1 oktober 2010 en per 1 januari 2011 in werking, vervangt samen met de Verordening Ruimte (fase 1 en 2) de Interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Daarnaast worden in de gebiedspaspoorten, die geïntegreerd zijn in de SVRO, de ruimtelijke visie op het landschap gegeven.

De SVRO geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft het evenwicht in de markt is het van belang dat de gunstige ligging van de provincie wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook vanuit het oogpunt van het beheer van het landschap.





uitsnede SRVO



gebiedspaspoort Peelrand

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

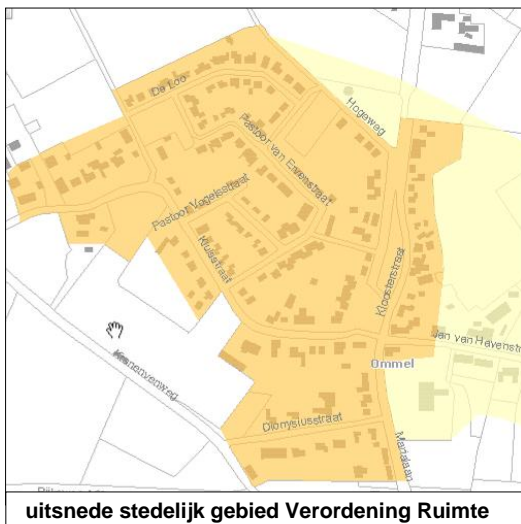
Asten is gelegen binnen het deelgebied de Peelrand. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen.

De ambities voor Peelrand zijn:

1. Versterken kleinschalig en afwisselend karakter van het landschap van de Peelrand.
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeiland Asten-Deurne".
4. Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en de zichtbaarheid in het landschap. Wijst is een zeldzaam geohydrologisch verschijnsel waarbij ijzerrijk grondwater langs diepe breuken in de ondergrond naar het oppervlak gestuwd wordt, om daar na een veelal langdurig ondergronds verblijf in sloten, greppels of tot in het maaiveld uit te treden.
5. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende planten diersoorten van halfopen landschap met bomenlanen (zoals de geelgors, de akkerleeuwenbek en de knoflookpad), het kleinschalig besloten landschap (zoals de nachtegaal en de das) en sloten en vaarten (kroeskarper) goede indicatoren zijn. De natuurkern van De Maashorst ontwikkelen met ecologische verbindingen naar de omgeving en specifiek het verbinden van de natuur in de Maashorst met die van de Stippelberg via de oostrand van de Peelrand.







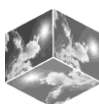
### 3.3 Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn de volgende onderwerpen uit de provinciale structuurvisie nader uitgewerkt:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (integrale zonerings, glas, TOV).

Doel van het provinciale beleid is zorgvuldig omgaan met de ruimte in Noord-Brabant en de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plek krijgen binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hiervoor geen mogelijkheden zijn of de geplande ontwikkeling hier niet inpasbaar is, wordt gezocht naar de best mogelijke plek in het buitengebied om nieuwe ruimte aan te snijden. Dit is het principe van de zogenaamde SER-ladder die de provincie hanteert bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied en die is opgenomen in de Verordening Ruimte, fase 1. Voor ontwikkelingen in het landelijk gebied is dit principe uitgewerkt in de Verordening ruimte, fase 2.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De Verordening Ruimte fase 2 is opgesteld nadat de SRVO is vastgesteld. Provinciale Staten hebben de Verordening Ruimte, fase 2 op 17 december 2010 vastgesteld. Op 1 maart 2011 is de verordening in werking getreden.



### **3.4 Cultuurhistorische waardenkaart**

De Cultuurhistorische waardenkaart 2010 (CHW 2010) is op 21 december 2010 vastgesteld en per 1 februari 2011 van kracht. De CHW 2010 geeft informatie over het ruimtelijk erfgoed van Brabant.

De gemeente Asten is volgens de CHW 2010 gelegen binnen de regio Peelrand en het archeologisch landschap 'Dekzandeiland Asten-Deurne'. De regio Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. De oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Voor de regio geldt als ontwikkelingsstrategie behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuur. De cultuurhistorische waarden dienen in hun samenhang verder ontwikkeld, beschermd en toeristisch-recreatief ontsloten te worden. Voor het Dekzandeiland Asten-Deurne geldt specifiek het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

Het Dekzandeiland bestaat uit de met oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandgronden. De eilanden worden gescheiden door de beken. Het landschap heeft een relatief lage dichtheid aan archeologische vindplaatsen. De omvang van AMK-terreinen is daarentegen het grootst van alle landschappen in Brabant. Het bestaat voornamelijk uit zeer grote terreinen met laatmiddeleeuwse archeologische waarden.

### **3.6 Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008**

Het beleid van de provincie is er in beginsel op gericht om gemeenten te laten bouwen voor de eigen behoefte (zogenaamd migratie is 0). In 2008 is door de provincie een Bevolkings- en Woningbehoefteprognose aangeleverd. Uit deze prognose is de gemeentelijke taakstelling woningbouw behorend bij migratiesaldo 0 af te leiden. Deze taakstelling houdt concreet in dat in de periode 2010 tot 2020 in de gemeente Asten ruim 575 woningen moeten worden gerealiseerd.





impressie plangebied

## 4 Beleidskader gemeente

### 4.1 Inleiding

De gemeente Asten heeft voor het voeren van beleid, diverse beleidsstukken voorhanden. Deze stukken kunnen ook van invloed zijn op het bestemmingsplan. Hierna worden de diverse stukken kort toegelicht en daar waar nodig wordt het beleid opgenomen in de regels en op de verbeeldingen.

### 4.2 De Avance, toekomstvisie Asten

In 'De Avance', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2006, is voor de gemeente Asten een toekomstvisie voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd.

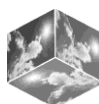
In de toekomstvisie wordt integraal aandacht besteed aan de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke pijlers voor de gemeente Asten. De ruimtelijke pijler dient eveneens als StructuurvisiePlus. Deze bestaat uit een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) en een Ruimtelijk Model. Het DRS geeft inzicht in de kwaliteiten en geeft aan wat behouden, verbeterd en veranderd zou moeten worden. De te volgen strategieën zijn hierbij aangegeven. Het Ruimtelijk Model geeft de keuzes weer voor de middellange termijn.

De kernen binnen de gemeente Asten zijn in het DRS aangeduid als bebouwingskern met sportpark en bedrijventerrein en bebouwingslint of –cluster. Het zijn de concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. De kern Asten is hierbij de hoofdkern. De andere kernen zijn kleiner en zijn wat betreft voorzieningen dan ook in sterke mate op de kern Asten aangewezen.

De Avance beschrijft een woningbehoefte van 726 woningen voor de periode 2006 –2021.

### 4.3 Woonvisie 2010 tot 2020

Sinds 1 januari 2010 beschikt de gemeente Asten over een Woonvisie. Met dit beleidskader op het terrein van wonen heeft de gemeente de ambitie om haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als een perspectief op het wonen in de wijken van Asten en de kernen Heusden en Ommel. Met de Woonvisie heeft de gemeente, samen met andere partijen een goede basis om concrete woonprojecten op te pakken.



De Woonvisie geeft de kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente. De gemeente spreekt vanuit haar rol als gebiedsautoriteit over de gewenste ontwikkeling van kernen. Ontwikkelaars en corporaties hebben vervolgens rekening te houden met deze democratisch bepaalde ontwikkelingsrichting. Via deze lijn is de Woonvisie een belangrijk richtinggevend document voor de ontwikkeling van vitale kernen. Het geeft de gemeente een instrument in handen om te sturen en, minstens zo belangrijk, om de koers vast te houden.

In de Woonvisie zijn voor de gemeente Asten zes woonopgaven geformuleerd:

1. Vergrijzing → inspelen op de veranderingen in de bevolkingssamenstelling.
2. Vermaatschappelijking van de zorg → woonserviceontwikkeling.
3. Veel plancapaciteit in de voorraadkast → prioriteren op kwaliteit.
4. Huisvesting arbeidsmigranten → inspelen op permanent verblijf.
5. Drie verschillende kernen → maatwerk door bouwen naar behoefte.
6. Wonen en leven doe je samen → gemeente als regisseur en speler.

Om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren zijn acties noodzakelijk. De Woonvisie wordt dan ook onder andere gebruikt als toetsingskader voor het goedkeuren van (ontwikkel)initiatieven en 'parkeren' van minder passende woningbouwinitiatieven. De goedgekeurde initiatieven zullen uiteindelijk vertaald moeten worden naar een bestemmingsplan om ook daadwerkelijk gerealiseerd te kunnen worden.

#### **4.4 Woningbouwmonitor 2010 tot 2020**

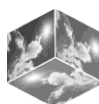
Rekening houdend met de volkshuisvestelijke kaders uit de Woonvisie is het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode 2010 tot 2020 opgesteld. Tevens is een woningbouwmonitor voor deze periode ontwikkeld. Aan de hand van deze monitor wordt halfjaarlijks de stand van zaken van de woningbouwproductie binnen de gemeente Asten in beeld gebracht.

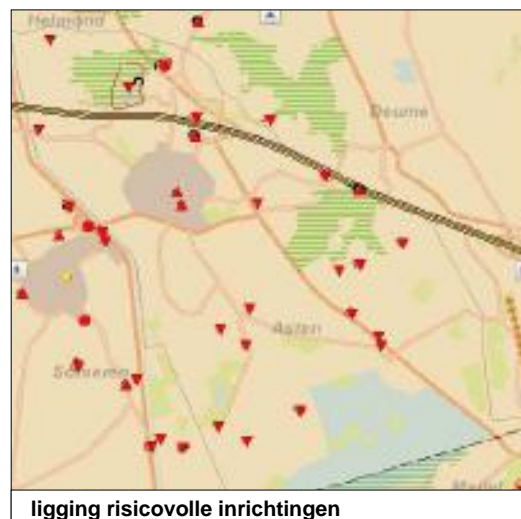
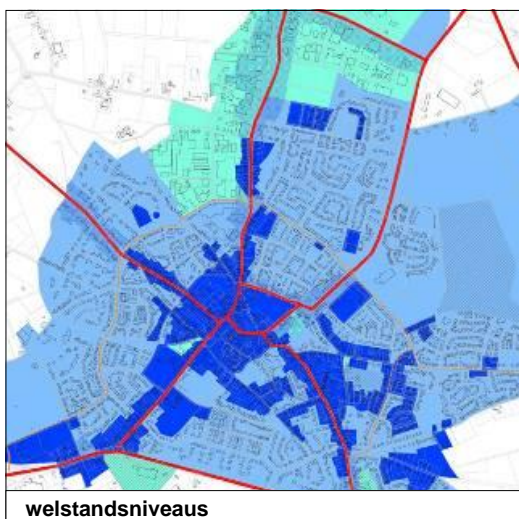
#### **4.5 Welstandsnota**

Afhankelijk van de benodigde vergunning gelden voor een bouwwerk eisen ten aanzien van Welstand (preventieve toets). Indien geen vergunning is vereist, wordt een bouwwerk achteraf, na realisatie, aan welstand getoetst (repressieve toets). Hierdoor kan het mogelijk zijn dat het bouwwerk moet worden aangepast.

Middels welstandsniveau 1 t/m 4 worden de ambitieniveaus weergegeven.

De gemeente Asten is verdeeld naar tien welstandsthema's. Aan ieder thema zijn afzonderlijke afwegingscriteria gesteld waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat daarbij om de ruimtelijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit.





De welstandsthema's die in de gemeente voorkomen zijn:

- 1a. historisch centrum Asten;
- 1b. historisch linten;
2. tuindorpen en tuinwijken;
3. woonwijken in traditionele blokverkaveling;
4. woonerven;
5. thematische bouw;
6. woningbouw met een individueel karakter;
- 7 instellingen en instituten;
- 8 bedrijven;
9. buitengebied;
10. parken, groengebieden en sportcomplexen.

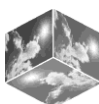
Van deze gebieden zijn de waarden beschreven en is aangegeven in hoeverre deze bescherming behoeven. Ook storende elementen zijn omschreven. Uit deze waardebeoordeling volgen de welstandscriteria voor nieuw- en verbouw in deze gebieden.

Daarnaast zijn in de welstandnota de rijksmonumenten en beeldbepalende panden opgenomen.

#### 4.6 iDOP Ommel

Het iDOP staat voor integraal DorpsOntwikkelingsProgramma: een programma voor de ontwikkeling van het toekomstige Ommel. Hoofddoelstelling van het iDOP is een sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal Heusden. Het dorpsontwikkelingsprogramma is samen met de Ommelnaren opgesteld. De uitkomsten van de dorpsgesprekken hebben geleid tot een agenda voor de toekomst.

Op basis van deze agenda maken de gemeente, de bewoners en alle betrokken partijen afspraken met elkaar: het startsein voor het werken aan leefbaarheid.





Voor de kern Ommel zijn in het iDOP de volgende uitgangspunten beschreven:

- Geen grote, maar constante groei, circa 3 à 4 tot (incidenteel) 10 woningen per jaar.
- Nadruk op starters die nu noodgedwongen uit Ommel verhuizen vanwege weinig en duur vrijkomend aanbod en stagnatie in nieuwbouw. Behoeft aan kleine kavels en mogelijk ook huurwoningen, er is maar beperkt behoefte aan appartementen. Betaalbaarheid voor met name starters is essentieel. De constructie 'Bouwen in Eigen Beheer' is hiervoor een goede optie.
- Voor senioren moeten bestaande woningen worden aangepast en nieuwbouw moet levensloopbestendig zijn. Dit betekent bouw van geschikte zorgwoningen.

#### 4.7 Externe veiligheid

De gemeente Asten beschikt over een rapport "Onderzoek externe veiligheid" (2007), een "Basisdocument externe veiligheid" (2008), een "Beleidsvisie Externe veiligheid Asten" (2008).

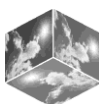
In het kader van externe veiligheid staan twee doelstellingen centraal:

1. de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen (het plaatsgevonden risico PR);
2. de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (het groepsrisico GR).

Met het van kracht worden van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is de norm van het plaatsgebonden risico wettelijk vastgelegd. Voor groepsrisico daarentegen geldt geen wettelijk vastgelegde normering. Nieuwe ontwikkelingen en plannen moeten door het bevoegde gezag aan de normstelling/oriënterende waarde worden getoetst.

Binnen de gemeente Asten zijn 26 risicovolle objecten gelegen waaronder twee niet urgente saneringssituaties. Het betreft LPG-stations aan de Emmastraat en Tuinstraat. Het vulpunt van het LPG-station aan de Emmastraat is verlegd en voor de Tuinstraat zal de doorzet vastgezet worden op < 1000 m<sup>3</sup>/jaar, waardoor niet meer gesaneerd hoeft te worden.

Voor een bedrijf aan de Ommelse Bos dient een nieuwe risicoanalyse uitgevoerd te worden. Het groepsrisico is bij geen van de risicovolle objecten een probleem. Het betreffen bestaande, vergunde situaties die derhalve niet verantwoord hoeven te worden. Wel dient nagegaan te worden of de toegankelijkheid en secundaire blusvoorzieningen op de huidige bedrijventerrein voldoende toereikend zijn.



Bij het PR verdient het aanbeveling te letten op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in het invloedsgebied van de aanwezige risicobronnen komen. Bij GR dient bij toekomstige ontwikkelingen een beperkte of uitgebreide verantwoording te worden doorlopen.

Binnen de geldende veiligheidscontouren van de hoogspanningsleidingen bevinden zich geen kwetsbare objecten.

Voor de twee ondergrondse hogedruk aardgasleidingen gelden in principe geen beperkingen. Wel wordt momenteel nieuwe regelgeving opgesteld waaraan nog getoetst zal moeten worden.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen zijn de A67 en de N297 relevant. De transporten over de A67 overschrijden de ondergrens wat significante risico's oplevert. Op grond hiervan zijn veiligheidscontouren aanwezig. Voor de N297 zijn de risico's verwaarloosbaar. Daarnaast is de parkeerplaats bij Motel Nobis aandachtspunt. Hier parkeren ook tankauto's met gevaarlijke stoffen.

Voor nieuwe ontwikkelingen binnen 100 meter uit provinciale en gemeentelijke wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt dient onderzocht te worden of verhoging van het GR aanvaardbaar is.

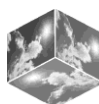
Overige factoren zijn niet van belang voor de gemeente Asten omdat deze niet binnen de gemeente aanwezig zijn.

In het kader van het bestemmingsplan zal bij nieuwe ruimtelijke plannen een beperkte of uitgebreide verantwoording van het groepsrisico gegeven moeten worden. Een en ander is afhankelijk van het gebied (risicoluw, gemengd of intensief) Deze gebieden zijn gedefinieerd in de beleidsvisie. Het betreft een visie, met de 0-situatie als vertrek- en uitgangspunt, van waaruit nadere stappen worden gedefinieerd, waaronder de actiepunten en het werkprogramma voor de gemeente.

#### **4.8 Probleeminventarisatie Opsporen Conventionele Explosieven d.d. 6 juli 2007**

De gemeente Asten heeft een gemeentebrede probleeminventarisatie uit laten voeren om inzicht te krijgen in welke gedeelten van de gemeente een verhoogd risico aanwezig is op het aantreffen van Conventionele Explosieven (CE) tijdens bodemactiviteiten.

Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat gedurende de Tweede Wereldoorlog diverse oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden binnen en boven de gemeente Asten. Binnen de gehele gemeenten kunnen dan ook bij toekomstige werkzaamheden CE aange troffen worden. Geadviseerd wordt om voor toekomstige projecten waar (grond-)werkzaamheden plaatsvinden een Probleemanalyse Opsporen Conventionele Explosieven uit te voeren.



#### **4.9 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)**

Op 24 oktober 2006 is het GVVP voor de gemeente Asten vastgesteld. In dit GVVP wordt inzicht gegeven in de knelpunten en probleemsituaties in de bestaande verkeersstructuur. Het GVVP vormt het kader voor nieuwe ontwikkelingen op verkeers- en vervoerniveau.

Een belangrijk onderdeel van het GVVP is het MeerjarenUitvoeringsProgramma (MUP). Hierin staan de maatregelen die nodig zijn om de doelstelling van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem waar te kunnen maken. Maatregelen afgestemd op de groei van de mobiliteit enerzijds en de groei van Asten in ruimtelijke zin anderzijds.

De groei van de mobiliteit uit zich naar verwachting vooral in de groei van het gemotoriseerde verkeer. Maatschappelijk gezien is mobiliteit belangrijk. Duurzame mobiliteit, waarbij mensen een bewuste keuze maken voor het vervoermiddel, is daarnaast voor de gemeente Asten van belang. Daarom is er in het verkeersbeleid vooral aandacht voor het verbeteren van de positie van het langzame verkeer.

Een groter fietsgebruik en minder autogebruik komen tenslotte de leefbaarheid ten goede. Gezien de korte fietsafstanden liggen hier kansen. Daarnaast biedt dit een kwaliteitsimpuls voor het toeristisch-recreatieve product Asten.

In het bestemmingsplan wordt zover mogelijk rekening gehouden te worden met mogelijke toekomstige aanpassingen van de wegstructuur. Binnen de bestemming verkeer worden naast bestaande wegen ook de bijbehorende bermen opgenomen.

Het in het GVVP opgenomen parkeerbeleid is niet meer van toepassing. Door de gemeente Asten wordt nieuw parkeerbeleid voorbereid. In de tussentijd wordt teruggevallen op de regeling voor parkeren, zoals die is opgenomen in de bouwverordening.

#### **4.10 Waterplan**

Zie hiervoor paragraaf 7.4.

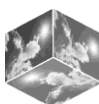
#### **4.11 Arbeidsmigranten**

De gemeente Asten heeft een discussiestuk voor de huisvesting van buitenlandse werknemers opgesteld. In juni 2009 is deze nota door de raad vastgesteld

De vraag naar de huisvesting van arbeidsmigranten is de laatste tijd enorm toegenomen. Bij de totstandkoming van nieuw beleid is het noodzaak om te weten welke knelpunten er zijn. Tevens is het belangrijk om de randvoorwaarden voor huisvesting te bepalen.

Uitgangspunt bij de huisvesting van buitenlandse werknemers is onder andere dat:

- er sprake is van veilige en humane huisvesting van arbeidsmigranten;
- het nieuwe beleid zowel richting geeft aan de werkgevers en andere initiatiefnemers maar ook voor de toetsing door de gemeente van binnen gekomen verzoeken;





- er transparant en tijdig gecommuniceerd wordt met alle betrokkenen zodat er draagvlak en begrip ontstaat;
- voorkomen van belemmeringen voor omliggende functies/bedrijven;
- overlast wordt voorkomen;
- er sprake is van een duidelijk en eenduidig registratiesysteem.

De voorkeur van de gemeente gaat ervan uit dat arbeidsmigranten structureel kunnen worden gehuisvest. Alleen voor de vollegrondstuinbouw zou een tijdelijke voorziening voldoende kunnen zijn. Bij alle voorzieningen geldt dat:

- de voorziening bouwtechnisch gezien voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit, de Bouwverordening, de Woningwet etc;
- de huisvesting op een humane wijze geschiedt;
- de huisvesting op een brandveilige manier plaatsvindt;
- er geen verdere verstening plaatsvindt van het buitengebied;
- het structureel huisvesten van arbeidsmigranten niet mag leiden tot het permanent bewonen van bijvoorbeeld (voormalige) bedrijfsgebouwen, wanneer de bedrijfsbehoefte niet (meer) aanwezig is.

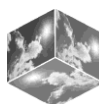
De huisvesting van arbeidsmigranten kan plaatsvinden in bedrijfsgebouwen en –woningen, reguliere woningen in het buitengebied en de kernen, nieuwe grootschalige voorzieningen, grootschalige complexen, voormalige kantoorgebouwen, kamerverhuur en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Om te voorkomen dat in een bepaalde omgeving teveel woningen gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, wordt aan de regeling de voorwaarde toegevoegd dat binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan.

#### **4.12 Nota Archeologiebeleid gemeente Asten**

De gemeente Asten heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit beleid is in de Nota archeologiebeleid gemeente Asten vastgesteld. Hierin worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. Daarnaast is een instrumentarium aangeleverd dat dient ter implementatie van het beleid.

Ter onderbouwing van het beleid is een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden binnen de gemeente. Dit heeft geresulteerd in de Gemeentelijke Archeologiekarta van Asten 2010, een rapport met een reeks kaarten, waaronder een archeologische waarden en -verwachtingenkarta en een archeologische beleidskarta. Met deze documenten in huis, is de gemeente Asten in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.

De gemeente Asten bestaat uit de kernen Asten, Heusden en Ommel, en het omliggende, grotendeels agrarische, buitengebied. In het rapport behorende bij de Gemeentelijke Ar-



cheologiekaart wordt een toelichting gegeven op de archeologische monumenten- en verwachtingenkaart, die het resultaat is van een gebiedsdekkende inventarisatie van alle relevante archeologische en historisch-geografische informatie. De verwachtingenkaart is vetaald naar een beleidskaart. Deze laatste dient de basis te gaan vormen voor toekomstige afwegingen omtrent de omgang met archeologische waarden bij ruimtelijke beslissingen, met name voor bestemmingsplanprocedures. Daartoe voorziet het aangeleverde instrumentarium ook in het opnemen van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie voor diverse onderscheiden gebiedscategorieën.

#### **4.13 Overig gemeentelijk beleid**

Naast de genoemde beleidsstukken beschikt de gemeente over een bomenbeleidsplan, landschapsbeleidsplan, speelruimteplan, gemeentelijke monumentenlijst en beleid ten aanzien van de vestiging van een seksinrichting/escortbedrijf.

In het Bomenbeleidsplan – Module beschermwaardige bomen (vastgesteld 20-12-2005) zijn beschermwaardige bomen, bomen die de moeite van het behouden waard zijn, opgenomen. Binnen de kroonprojectie van deze bomen geldt een bouwverbod en mag maar een bepaald aantal werkzaamheden in de grond zonder omgevingvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden uitgevoerd worden.

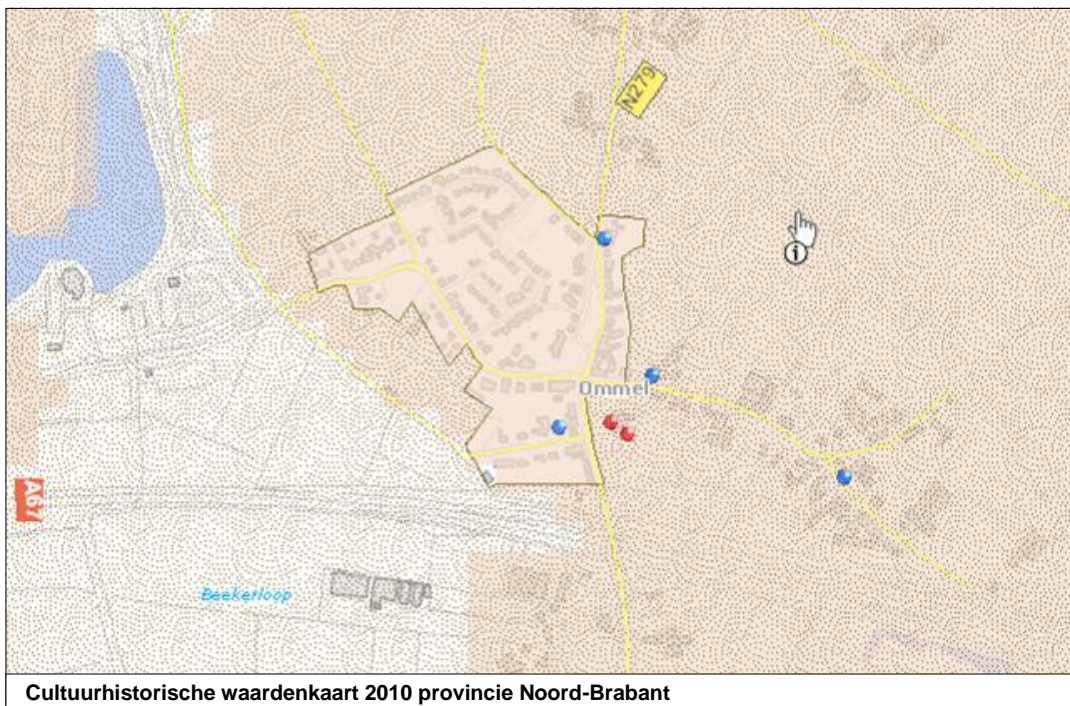
Het landschapsbeleidsplan vormt een waardevol instrument voor de verdere ontwikkeling van het landschap. Het betreft met name beleid voor het buitengebied. Voor de komplanen is dit beleid verder niet relevant.

Het doel van het speelruimteplan is het formuleren van beleid voor de realisering, de aanpassing en het onderhoud van speelplekken. Tevens wordt er op toegezien dat de doelstellingen worden gehaald. Speelplekken zijn binnen de bestemming groen toegestaan. Binnen deze bestemming is het direct mogelijk om speeltoestellen op te richten.

Op de gemeentelijke monumentenlijst staan panden opgenomen die naar oordeel van de gemeente cultuurhistorisch waardevol en derhalve beschermwaardig zijn. Deze bebouwing dient in het kader van het bestemmingsplan dan ook extra beschermd te worden.

In de bestemmingsplannen van de gemeente Asten wordt de vestiging van een seksinrichting/escortbedrijf uitgesloten. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is bepaald dat om vergunning te kunnen verlenen de vestiging in overeenstemming dient te zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Door de vestiging van een seksinrichting/escortbedrijf in de bestemmingsplannen uit te sluiten, zal bij een ingediend verzoek tot vestiging aangetoond moeten worden dat een dergelijke voorziening planologisch aanvaardbaar is. In het kader van het voeren van een afzonderlijke procedure zal dit dan ook uit het oogpunt van woon- en leefklimaat onderbouwd moeten worden. Bij een negatieve uitkomst van dit onderzoek kan het verzoek wegens strijd met het bestemmingsplan worden afgewezen.





## 5 Cultuurhistorie en archeologie

### 5.1 Cultuurhistorie en archeologie

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met:

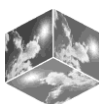
- archeologie;
- het historisch landschappatroom;
- monumenten en beschermde dorpsgezichten.

Vandaar een uitgebreide beschrijving.

### 5.2 Archeologie

De geomorfologie van Asten wordt gekenmerkt door een dekzandlandschap dat begrensd en deels doorsneden wordt door de beekdalen en de zijtakken van de Aa en de Astense Aa, die in de Peel ontspringen. Het dekzand bestaat deels uit zandvlakten, zandwelingen en zandruggen met daartussen verschillende moerassige laagten.

Verspreid over de gemeente zijn diverse archeologische vindplaatsen bekend. In het plangebied zullen dan ook ongetwijfeld nog overblijfselen van de hierboven beschreven ontstaansgeschiedenis (zichtbaar) aanwezig zijn. Archeologische vondsten en sporen in het landschap bevestigen de aanwezigheid van mensen in het verleden. De eerste bewoners verschijnen in Asten rond 10.000 voor Chr. Deze jagers en verzamelaars leefden van wat de natuurlijke omgeving hen bood, zoals vis en wild.

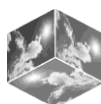


In Asten zijn diverse vuurstenen, bijlen en andere werktuigen in de Peel en de beekdalen aangetroffen. Rond 4000 voor Chr. zien we in de regio de eerste aanwijzingen voor het houden van vee en het verbouwen van graan. Daarbij werden ook grote huizen gebouwd, waarin mens en dier samenleefden. Deze levenswijze, waarbij losse erven door het landschap verspreid liggen, blijft tot in de late Middeleeuwen vrijwel onveranderd. Uit de IJzertijd zijn ten westen van Asten in het beekdal van de Aa, ter hoogte van de Patersweg vondsten gedaan van aardewerk die duiden op een nederzetting en een grafveld. Ten oosten van Asten (Ommelseweg-Ommel) zijn eveneens vondsten uit deze periode gedaan. Uit de Romeinse tijd kennen we aardewerk dat gevonden werd bij graafwerken aan de Patersweg en Ommelseweg. Vanaf de 13<sup>e</sup> eeuw zien we de eerste gehuchten, kerken en versterkte hoeven ontstaan, die een grote verandering teweeg brengen in ons landschap. In Asten ontstaan bijvoorbeeld de hoeve Ten Perre en later het kasteel van Asten. De voorloper van de huidige kerk in Asten dateert uit de 15<sup>e</sup> eeuw en sporen van middeleeuwse bewoning werden op verschillende plekken in Asten aangetoond. Ook uit de middeleeuwen zijn diverse vondsten bekend. Overigens is de plaats van de oudste kerk tot nu niet gelokaliseerd.

Voor vrijwel geheel Asten geldt dan ook een hoge tot middelhoge archeologische waarde, zoals ook zichtbaar is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. Enerzijds is dit te danken aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied (dekzandrug), anderzijds aan het esdek dat daar ter plaatse nog aanwezig is. Dit esdek zorgt er immers voor dat archeologische sporen die anders door landbouwpraktijken worden verstoord, nu gevrijwaard worden. Deze menselijke aanwezigheid heeft in de bodem mogelijk sporen achtergelaten. Deze sporen kunnen bestaan uit resten van boerderijen, waterkuilen, grafstructuren en dergelijke.

Daarnaast is een groot deel van de bestaande infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde. Duidelijk is dat het gebied in en rondom Asten al sinds mensenheugenis is gebruikt als akkergebied waarbij de van oorsprong middeleeuwse hoeven een grote rol speelden. Dekzandruggen en esdekken zijn tevens aanwijzingen voor oudere bewoning. Dit is overduidelijk bevestigd door grootschalig onderzoek in de gemeente Someren aan de andere zijde van de Aa, waar een vergelijkbaar landschap aanwezig is.

Voor gebieden met een (middel)hoge archeologische waarde dienen bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart te worden gebracht. Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed 'in situ' te beschermen. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging dient bij verwijdering van de bouwvoor en bij bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (40 cm) een archeologisch vooronderzoek, bij voorkeur in de vorm van proefsleuven uitgevoerd te worden in de vroegste fase van de planvorming. In een dergelijk archeologisch vooronderzoek zal de vereiste informatie verzameld worden op basis waarvan een belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.



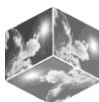
### 5.3 Historisch landschapspatroon

Het dorp Asten heeft al een hele ontwikkeling doorgemaakt als het voor het eerst in 1212 in een oorkonde werd vermeld; hierin stond dat de abdij van Floreffe de kerk van Asten in bezit had. Al eerder in de 10<sup>e</sup> eeuw had de keizer van het Duitse rijk zijn domein hier (bestaande uit Asten, Lierop, Someren, Heeze en Leende) verdeeld en geschonken aan het kapittel van St. Servaas en de abdij van Luik. In 1146 trad de heer van Cuijk op als voogd voor de abdij van St. Servaas te Maastricht en kwamen de heerlijke rechten van Asten in handen van de heren van Cuijk.

De hertog van Brabant was echter niet blij met deze grotere macht voor de plaatselijke heren. De abdij van Floreffe, gelegen ten zuiden van Namen heeft dan ook gesteund door de hertog, in 1212 de tiende van Asten gekocht. Het beheer werd uitgevoerd door het noordelijker gelegen Postel (ook België) dat een dochterklooster van Floreffe was. Kort na 1200 was het de hertog van Brabant gelukt de meeste lokale machthebbers over te halen hun goederen in leen aan hem op te dragen. Hierdoor lukte het de hertog wetten en belastingen aan de bevolking op te leggen. Maar in Asten dit pas in 1362 toen de familie van Cuijk in geldnood kwam gelukt.

Tot het einde van de 11<sup>e</sup> eeuw bevonden de nederzettingen zich uitsluitend op de hogere gronden. Het waren de hoge dekzandkoppen van de dekzandruggen die in aanmerking kwamen als locatie voor het Asten van voor 1200. Eind 11<sup>e</sup> eeuw kreeg men belangstelling voor de beekdalen; door de agrarische expansie veranderde ook het landschap. Hoewel men een voorkeur bleef houden voor hooggelegen gronden werd vanaf die tijd de nabijheid van een vochtige laagte op prijs gesteld. Een dergelijke laagte werd ontwaterd zodat ze als hooi- of grasland gebruikt kon worden. Waar in Asten de ontginningshoeven en de eerste kerk lagen weten we niet. Wel vonden er voortdurend veranderingen plaats in bezit en macht: in 1282 vond een ruil van goederen plaats tussen de heer van Asten en het klooster van Postel; eind 14<sup>e</sup> eeuw was Ten Perre het machtscentrum en rond 1400 werd in het Aa-dal het huidige kasteel gebouwd. Het goed Ten Perre was de centrale hoeve van de familie van Cuijk in Asten en had waarschijnlijk grond en dus pachters over heel Asten verspreid, waaronder aan de Dijk, Ostade, Laarbroek, Heesakkers en langs de Aa. De ligging van dit machtscentrum is tot op heden niet bekend, maar vermoedelijk lag het in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Asten op Ostade. Eind 14e eeuw werd het aangeduid als 't Huys Ten Perre, wat aangaf dat het een versterkt huis is. Naarmate het belang van Ten Perre in de 16e eeuw daalde, verdween ook langzaam de naam.

In de 16<sup>e</sup> en 17<sup>e</sup> eeuw kende Asten veel jaren met rampspoed. Van 1510 tot 1513 heerste er oorlog met Gelre; daarbij staken soldaten Asten in brand. Slechts 77 van de 186 huizen bleven over. In 1568 volgde een opstand tegen Philips II van Spanje die het begin van de 80-jarige oorlog betekende. Na 1648 werd het katholieke geloof verboden door de Staten-Generaal en nam het gezag van de heren van Asten langzaam af. Het gezag van de pastoor en vooraanstaande Astenaren steeg. Vanaf 1795 kreeg het dorpsbestuur meer macht om eigen mensen aan te stellen en werden de oude rechten van de heren van Asten steeds meer genegeerd.



Rond 1725 kochten de heren van Asten een aantal hoeven in Asten welke ze langere tijd in bezit hielden, waaronder de reeds in 1608 genoemde hoeve Wolfsberg.

De windmolen van Asten werd voor het eerst vermeld in 1423, toen deze al in bezit was van de heer van Asten. De molen stond in de 15e/16e eeuw al min of meer op de huidige plaats. Naast de molen stond lange tijd de galg opgesteld. Tot rond 1807 lag de molen in ruime ongecultiveerde grond. Begin 16e eeuw werd de oude molen door een nieuwe vervangen. Het molenhuis werd voor het eerst genoemd in 1630 als een huis met stal onder een dak.

Na 1836 werd het molenhuis niet meer bewoond door molenaars. zij gebruikten het als opslagruimte. Vanaf 1895 werd een door een paard aangedreven rosmolen bij het molenhuis gebouwd. De molen op de Logten in Asten dateert van 1844 en is in 1930 afgebroken. De molen in Ommel ging mee van 1895 tot ongeveer 1930.

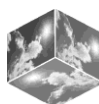
Een groot aantal wegen komt nog overeen met de kadasterkaart van 1832. Deze worden in het bestemmingsplan planologisch beschermd.

#### **5.4 Monumenten en beschermde dorpsgezichten**

De oude dorpskern van Asten met het marktplein en omliggende kloostercomplexen wordt in de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangeduid als historische stedenbouw met een redelijk hoge waarde. Mogelijk dateert de structuur in eerste aanleg al uit de Hoge Middeleeuwen (1000-1250). De kern en kerk van Asten hebben zich sinds de Late Middeleeuwen (1250-1500) niet over een grotere afstand verplaatst. In de periode 1850-1900 kende de plaats een sterke industrialisatie.

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

In de gemeente Asten is bebouwing aanwezig die als Rijksmonument, gemeentelijk monument of als beeldbepalende pand is aangewezen.



## 6. Milieuwetgeving en andere onderzoeksverplichtingen

### 6.1 Inleiding

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen zijn diverse wetten in het kader van de milieu- en/of sectorwetgeving van kracht. De belangrijkste wetten die van toepassing zijn bij de actualisatie van bestemmingsplannen worden hierna toegelicht.

### 6.2 Geluidhinder

#### *Inleiding*

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Per 1 januari 2007, heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder (Wgh) plaatsgevonden (Stb. 2006:350, inwerkingtreding Stb. 2006:661). Het huidige onderzoek en de beoordeling van de resultaten is gebaseerd op deze gewijzigde Wet. Een berekening van de geluidbelasting dient ingevolge artikel 100 Wgh te geschieden conform het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Stcrt. 21 december 2006); voor wegverkeer is bijlage III van dat voorschrift van toepassing.

#### *Zonebreedte*

De geluidbelasting ten gevolge van wegen dient in beschouwing te worden genomen voor zover het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van die wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) bedraagt de zonebreedte van een weg als volgt:

Stedelijk gebied:

- 250 meter voor een weg van een of twee rijstroken;
- 400 meter voor een weg met drie of meer rijstroken.

Dit geldt niet voor de in artikel 74 lid 2 en lid 3 genoemde uitzonderingen, te weten:

- wegen gelegen binnen een woonerf;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In deze uitzonderingsgevallen is de weg als niet-gezoneerd te beschouwen.

#### *Voorkeursgrenswaarde woningen*

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting bedraagt krachtens artikel 82 van de Wgh  $L_{den} = 48$  dB; dat wil zeggen dat bij een hogere geluidbelasting niet zonder meer woningbouw plaats mag vinden.



### *Aftrek*

Bij een toetsing aan de voorkeursgrenswaarde en het aanvragen van een hogere waarde dient de geluidbelasting ná zogenaamde aftrek ex artikel 110g (voorheen artikel 103 Wgh) te worden gehanteerd. Door middel van een aftrek op de geluidbelasting wordt geanticipeerd op het stiller worden van het verkeer in de toekomst. De waarde van de aftrek is thans wettelijk vastgelegd in artikel 3.6 van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006". Voor wegen waar de representatief te achten snelheid van lichte voertuigen 70 km/uur of meer bedraagt is de aftrek 2 dB, voor overige wegen is de aftrek 5 dB. In de toelichting bij artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, wordt nader ingegaan op de achtergrond van deze aftrek en de toepasselijkheid ervan.

Bij nieuwbouw van bijvoorbeeld een woning dient dus gekeken te worden welke wegen relevant zijn in het kader van de Wet geluidhinder. Een en ander is dus afhankelijk van de maximumsnelheid op die wegen. Daarnaast kan ook het wegdek nog meespelen, denk hierbij aan bijvoorbeeld een luidruchtig klinkerwegdek. Aan de hand daarvan kan bepaald worden of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

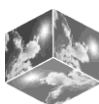
### **6.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit**

Overeenkomstig het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor woningen gelden namelijk andere normen dan voor bijvoorbeeld bedrijven.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is het dus de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het gaat dan om de milieukundige bodemkwaliteit, dus de aanwezigheid van verontreinigingen zoals zware metalen (bijvoorbeeld zink, koper, lood), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's), minerale olie of andere organische stoffen, zoals bestrijdingsmiddelen.

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. In deze wet is de gemeente of de provincie bevoegd gezag.

Bij wijziging van een bestemming dient dan ook een bodemonderzoek overlegd te worden. Uit dit onderzoek moet blijken of er sprake is van een bodemverontreiniging. Zo ja, hoe wordt deze verontreiniging in het kader van de wijziging van bestemming aangepakt zodat er uiteindelijk sprake is van schone grond.





#### 6.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Er zijn nu meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt — al dan niet per saldo — niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM is een AMvB die vastlegt, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.



De NIBM-grens voor woningbouwlocaties, zoals opgenomen in het Besluit NIBM, is als volgt bepaald: 3% criterium:  $\geq 1500$  woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en  $\geq 3000$  woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Daarnaast is op 16 januari 2009 het besluit 'gevoelige bestemmingen' in werking getreden. Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en auto-wegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM10) en/of voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

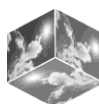
Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag ter plekke geen gevoelige bestemming worden gevestigd, ongeacht of het gaat om nieuwbouw ten behoeve van die gevoelige bestemming of om functiewijziging van een bestaand gebouw. Wel wordt eenmalig een beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming toegestaan die leidt tot een toename van maximaal 10% van het aantal personen dat ter plekke verblijft; hierbij is niet het feitelijk aantal verblijvende personen doorslaggevend, maar het aantal personen dat rechtens ter plaatse mag verblijven. Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen.

Binnen de gemeente Asten zijn vooralsnog geen woningbouwprojecten bekend die niet onder de NIBM-grens vallen. Bij projecten van gevoelige bestemmingen die zijn gelegen binnen de genoemde afstanden van provinciale of rijkswegen dient bij de planologische verankering aangetoond te worden dat sprake is van een goede luchtkwaliteit.

## 6.5 Externe veiligheid

De kern van het beleid is het aanhouden van een ruimtelijke scheiding (zoneren) tussen en (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten risicobronnen. Hiervoor is het noodzakelijk dat te verlenen besluiten over bouw- en milieuvergunningen en bestemmingsplannen onderling goed op elkaar zijn afgestemd. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid).

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben -om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect.



De belangrijkste algemene beleidsnota's waarin het beleid voor externe veiligheid is beschreven, zijn het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4, 2001) en de Toekomstagenda Milieu (2006). De belangrijkste nota's waarin het beleid concreter is beschreven zijn Omgaan met risico's (1989), het Kabinetsstandpunt Vuurwerkcramp (2001) en Nuchter omgaan met risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004).

Met de publicatie van het BEVI en de algemene regels op grond van de Wet milieubeheer en het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen heeft het Rijk de belangrijkste kaders voor het voor externe veiligheid afgerond. Wel zal de komende jaren de reikwijdte van het BEVI en het Activiteitenbesluit worden uitgebreid.

### **6.6 Geur bedrijven**

In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan zijn voor wat betreft geurhinder van bedrijven de volgende vragen relevant:

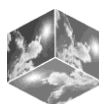
- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- b. Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).

Bij geur van bedrijven gaat het om de geuroitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting (of 'immissie') verstaan we de geurconcentratie die gedurende een bepaalde tijd op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en verblijfklimaat daar als onvoldoende worden beschouwd om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren. Geur van bedrijven heeft dus gevolgen voor het leefklimaat van mensen en voor het gebruik van de ruimte.

In Nederland is er geen wetgeving voor geur van bedrijven, met uitzondering van veehouderijen (zie paragraaf 6.7). Wel is in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR) een systematiek opgenomen voor het beoordelen van geursituaties, de hindersystematiek geur, en worden in bijzondere regelingen per branche toetsingskaders gesteld. De NeR is een richtlijn waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken, in voorkomende gevallen kan een strengere of minder strenge norm worden gehanteerd.

### **6.7 Geur veehouderijen**

Veehouderijen veroorzaken geur vanwege bijvoorbeeld de dierenverblijven, mestbassins, mestverwerking en opslag van voer. Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Geurhinder kan leiden tot lichamelijke klachten, zoals hoofdpijn, misselijkheid, verstoorde ademhaling en verstoorde hartslag. Daarnaast kan geurhinder leiden tot psychische klachten, bijvoorbeeld spanning



gen, structurele onvrede over het woon- en leefklimaat en vermindering van activiteiten buitenshuis.

Het algemene stankbeleid staat beschreven in de Herziene Nota Stankbeleid en in het Nationaal Milieubeleidsplan. Als algemene doelstelling voor geurhinder is gesteld dat er in 2000 nog maximaal 750.000 woningen geurhinder mochten ondervinden van stank. In 2010 mogen er geen ernstig gehinderden meer zijn.

Vergunningplichtige veehouderijen moeten per 1 januari 2007 voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder dienen op grond van de Wet milieubeheer beste beschikbare technieken te worden toegepast. Veehouderijen die onder het Besluit landbouw milieubeheer vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimaal aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten. Het Besluit landbouw milieubeheer geeft ook minimaal aan te houden afstanden tot geurgevoelige objecten voor opslagen van veevoeder en mest. Mestbassins dienen te voldoen aan het Besluit mestbassins milieubeheer.

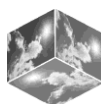
Daarnaast zijn voor geurhinder ook de Milieu-effectrapportage en de Reconstructiewet concentratiegebieden van belang.

## **6.8 Ecologie**

Natuur en landschap staan in Nederland sterk onder druk. De natuurkwaliteit, gemeten als de karakteristieke soortensamenstelling van de natuurgebieden in Nederland, is sinds 1900 met ruim 50% afgenomen (ten opzichte van een relatief ongestoorde situatie). Ongeveer een kwart van de vogelsoorten neemt in aantal af en voor de Habitatrichtlijnsoorten is dat op dit moment circa 50%. Een aantal bedreigde planten- en diersoorten staan op zogenaamde Rode lijsten. Het beleid tracht verbetering in deze situatie te brengen door het ontwikkelen van samenhangende natuurgebieden, zodat planten en dieren nieuwe leefgebieden kunnen bereiken: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De realisering ervan loopt echter achter op schema.

In de Nota Natuur, bos en landschap in de 21e eeuw (NBL21) is het beleidskader voor natuur, bos, landschap en biodiversiteit voor de komende 10 jaar in Nederland geformuleerd. Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

De Flora- en faunawet richt zich op de negatieve effecten die kunnen optreden op natuurwaarden bij de realisatie van de voorziene bestemming. Standaard geldt voor de gehele gemeente de algemene zorgplicht zoals die in de wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen leiden tot de schending van de verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora en faunawet.



## 7. Water

### 7.1 Inleiding

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan: Nederland een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Naast dit plan is beleid geformuleerd en vastgelegd in de Waterwet. Het Nationaal Waterplan en de Waterwet zijn eind 2009 in werking getreden.

Een bestemmingsplan legt ruimteclaims en functies vast en bevat bijbehorende gebruiksbepalingen. Dat geldt ook voor het onderdeel water. Op de verbeelding en in de bijbehorende planregels wordt zonodig een nadere typering van water aangegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd hoe tot de ligging en typering van het water is gekomen. Zo ontstaat de vereiste waterparagraaf. Daarbij moet altijd de ruimtelijke relevantie in het oog gehouden worden. Aspecten als inrichting, beheer en waterkwaliteit worden doorgaans niet in een bestemmingsplan vastgelegd, maar daar moet wel rekening mee worden gehouden.

### 7.2 Waterschap Aa en Maas

Om ook over vijftig jaar nog steeds comfortabel te kunnen wonen, werken en recreëren moet de komende jaren veel aan het watersysteem gebeuren. Nieuwe doelstellingen zijn geïntroduceerd als gevolg van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Kader Richtlijn Water (KRW). Samen met gemeenten, provincie en Rijk heeft het Waterschap Aa en Maas bepaald welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gemeenschappelijke ambities waar te maken. In het Waterbeheerplan 2010-2015 (vastgesteld 13 november 2009) zijn de activiteiten voor de komende jaren opgenomen.

In het Waterbeheerplan zijn de volgende maatschappelijke doelstellingen voor water opgenomen:

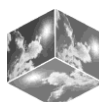
- veilig en bewoonbaar beheergebied,
- voldoende water,
- schoon water en,
- natuurlijk en recreatief water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio.

Belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen, onderhoud, beheer en de eventuele noodzaak van meldings- of vergunningsplicht in het kader van de Waterwet zijn ook in het Waterbeheerplan of anders in de Keur van het waterschap opgenomen.

### 7.3 Keur oppervlaktewater

De Keur (november 2009) is een verordening van het waterschap. Hierin staat wat wel en niet mag ten aanzien van dijken en oppervlaktewater. De Keur bevat wettelijke regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap is. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen.



Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. Op basis van de bepalingen in de Keur kunnen inwoners van het werkgebied van Aa en Maas voor gronden waar eveneens het waterschap belangen heeft een vergunning aanvragen voor het uitvoeren van bepalende werken en werkzaamheden.

Met het Waterschap Aa en Maas wordt 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.

#### **7.4 Waterplan**

De gemeente Asten beschikt over een Waterplan Asten, vastgesteld 15 december 2006. Het waterplan vormt een uitwerking van het provinciale Partiële herziening Waterhuishoudingsplan 2003-2006. Het waterplan heeft de status van (kaderstellend) beleidsplan. De in dit plan geformuleerde doelstellingen en streefbeelden dienen door te werken in ruimtelijke afwegingen.

Voor een duurzaam waterbeheer wordt een viertal doelstellingen gehanteerd:

- veerkrachtig en duurzaam watersysteem;
- optimaal functionerende waterketen;
- effectieve waterorganisatie;
- hoog ontwikkeld waterbewustzijn en watercommunicatie.

Deze doelstellingen zijn vertaald naar de volgende vijf streefbeelden:

- streefbeeld de Groote Peel; Hoog en nat;
- streefbeeld het gesloten boslandschap; Hoog en droog;
- streefbeeld het agrarische landschap; Waterlopen in het groen;
- streefbeeld beekdal Aa en Astense Aa; Ruim, robuust en natuurlijk;
- streefbeeld kernen; Schoon water gescheiden verwerken met droge voeten.

#### **7.5 Waterhuishouding en riolering**

Het waterschap hanteert bij ver- en nieuwbouwplannen de volgende beleidsuitgangspunten in het kader van duurzaam omgaan met water:

1. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet is om het vuile en schone water gescheiden aan te bieden op het gemengde (reeds aanwezige) rioolstelsel;
2. doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer": in aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater;



3. hydrologisch neutraal bouwen: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
4. water als kans: water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water (een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel mensen gewaardeerd);
5. meervoudig ruimtegebruik: er moet ruimte voor water gecreëerd worden. Door ruimte voor 2 of meer doeleinden te gebruiken is het "verlies" aan m<sup>2</sup> als gevolg van toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Zo kan een flauw talud dat ruimte geeft voor buffering van water, gebruikt worden als onderhoudsstrook of voor recreatieve doeleinden;
6. materiaalgebruik: bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor materiaalgebruik. Het gebruik van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen wordt afgeraden.

#### **7.6 Waterhuishouding in de gemeente Asten**

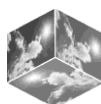
Het waterplan vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgaan met water binnen de gemeente. De hiervoor genoemde beleidsuitgangspunten van het waterschap vormen de basis voor het waterplan.

Daarnaast dient bij het realiseren van woningen en bedrijven nadrukkelijk rekening worden gehouden met de aanwezigheid van waterwingebieden, beschermingszones en boringsvrije zones.

In de toekomst zal verdergaand worden gekeken naar een ander, meer duurzame manier van omgaan met water zoals die voortkomen uit de beleidsuitgangspunten van het waterschap volgens het principe hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer.

De aankomende jaren zal onderzocht moeten worden waar en in hoeverre er mogelijkheden zijn voor infiltratie van hemelwater in bestaand bebouwd gebied.

Aan de hand van dit onderzoek zal bij elke ingreep van enige omvang in het openbaar gebied of op particulier terrein op detailniveau gekeken worden naar de mogelijkheden om regenwater te infiltreren of in oppervlaktewater te bergen.



## 8 Juridische opzet, algemeen

### 8.1 Inleiding

Een zestal randvoorwaarden en gegevens bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van de gemeente Asten:

- de Wet ruimtelijke ordening (Wro) d.d. 1 juli 2008;
- de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2008;
- de nieuwe Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) d.d. 1 oktober 2010;
- de kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK);
- luchtfoto's 2008.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

### 8.2 De verbeelding

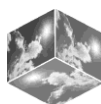
Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- bouwaanduidingen;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. Meestal gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleidsaspecten.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen bijgebouwen gebouwd worden. In het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen mogen ongeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.





De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte bepaling is opgenomen.

### 8.3 De regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming.

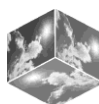
Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, een algemene bevoegdheid tot afwijken en wijziging, procedureregeling en mogelijke overige regels

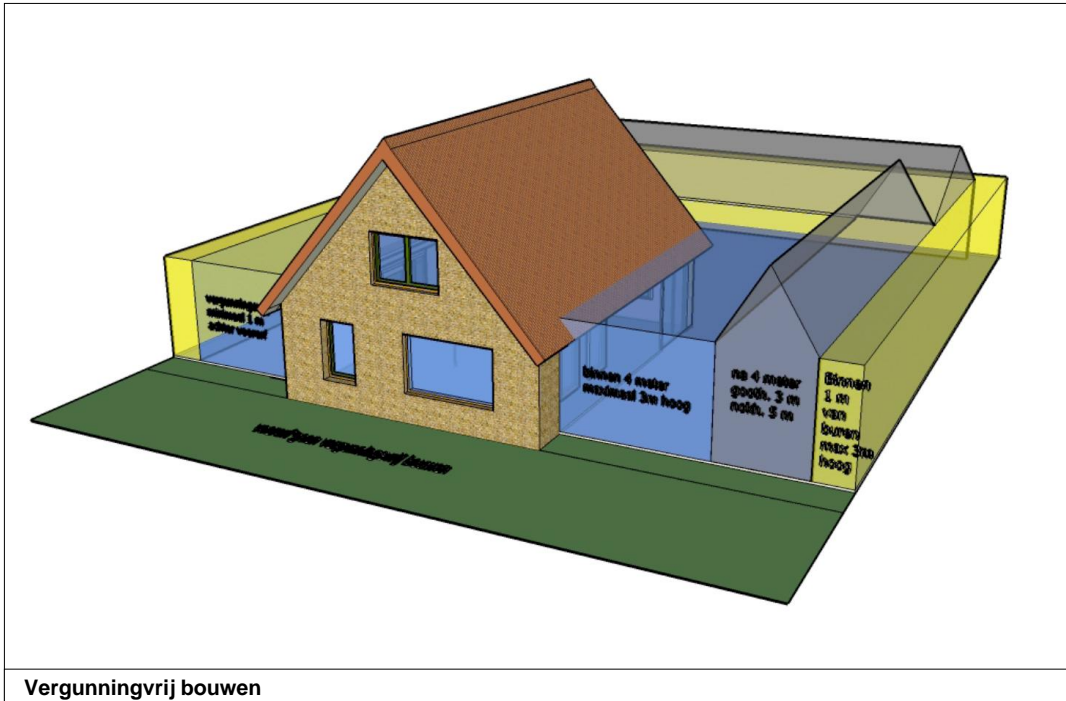
In het laatste hoofdstuk zijn het van toepassing zijnde overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

#### *Opbouw bestemmingsregels.*

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding bijgebouwen en overige regels;
- nadere eisen: de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid: de mogelijkheid om de bepalingen in het bestemmingsplan te wijzigen.





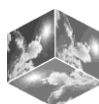
Vergunningvrij bouwen

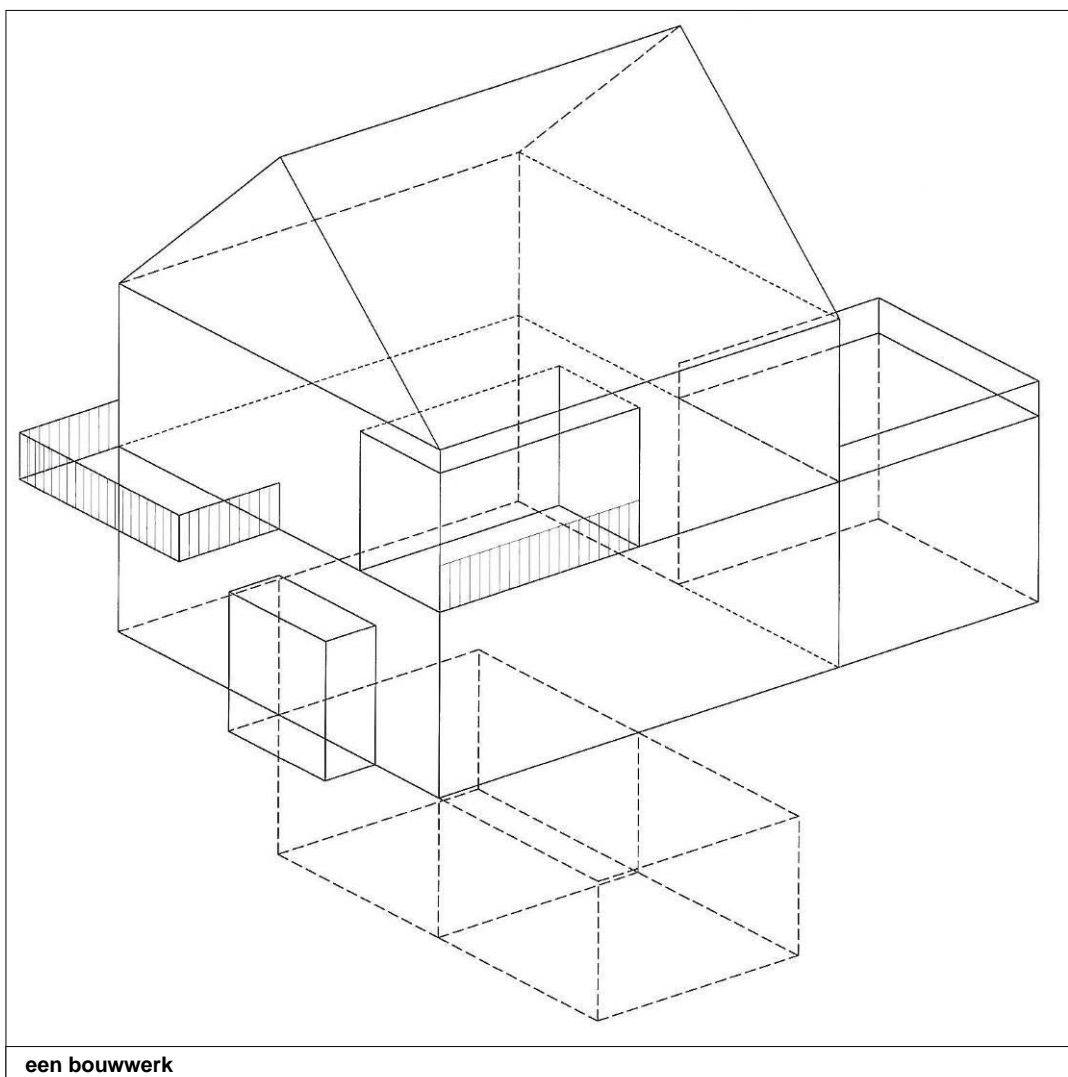
## 9 Vergunningvrij bouwen

### 9.1 Vergunningvrije bouwwerken.

Voor de duidelijkheid is het bestemmingsplan afgestemd op de regeling voor vergunningvrije bouwwerken en de plaats waar deze zijn toegelaten conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en meer concreet bijlage 2 van het besluit het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ten aanzien van het gebruik blijft te allen tijde het bestemmingsplan richtinggevend. Voor de plaatsbepaling is de in het bestemmingsplan gehanteerde terminologie in overeenstemming met die in de Wabo gebracht.





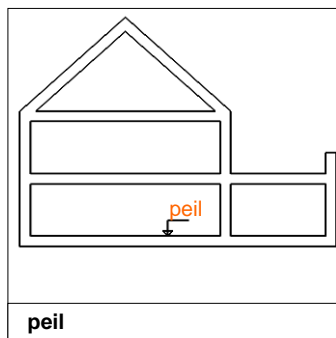
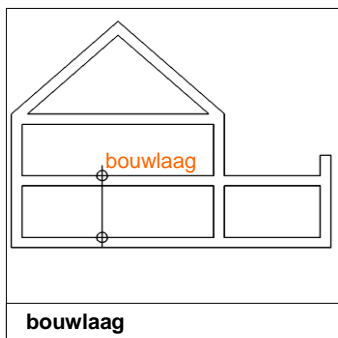
## 10 Toelichting op de bepalingen

### 10.1 Toepassing van de regels

In de regels worden in artikel 1: begrippen diverse begrippen gehanteerd die bij het toetsen van een bouwplan aan het bestemmingsplan relevant zijn. In de praktijk bestaan in sommige gevallen interpretatieverschillen over het gebruik van de begrippen in het kader van het bestemmingsplan (de ruimtelijke ordening) en het gebruik van begrippen in de hedendaagse bouwpraktijk. Op navolgende pagina's zijn de begrippen zoals gebruikelijk in de ruimtelijke ordening afgezet tegen de begrippen zoals gebruikt in de Wro en Woningwet.

In artikel 3: wijze van meten wordt van diverse maatvoeringen verklaard hoe ze gemeten dienen te worden in het bestemmingsplan en bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.





## Ruimtelijke ordening

### Bouwlaag:

Begrip:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder.

Wijze van meten:

De afstand tussen twee vloeren waarbij van peil/ bovenkant vloer tot bovenkant vloer, wordt gemeten. De dikte van de constructie is in de maatvoering op gangbare constructiehoogte gebaseerd.

### Peil

Begrip:

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Wijze van meten:

Bij de realisatie van een gebouw is het peil door de gemeente uitgezet waarbij uitgegaan is van een afschot van 1,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang.

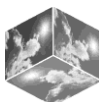
## Woningwet/welstand

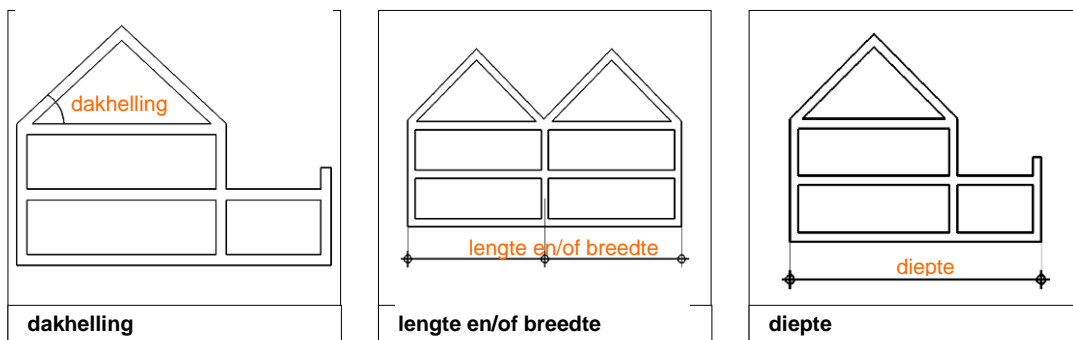
Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen.

Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

### = Meetniveau

Hoogte van het aansluitende terrein, gemeten ter plaatse van de toegang van het gebouw.





## Ruimtelijke ordening

### Dakhelling:

Begrip:

-

Wijze van meten:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

## Woningwet/welstand

De hoek van het dakvlak.

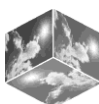
### Lengte, breedte en/of diepte:

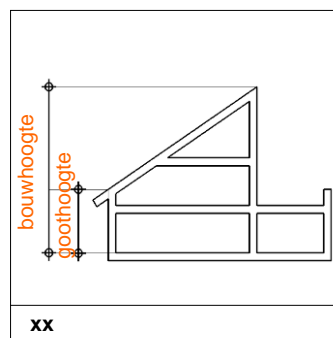
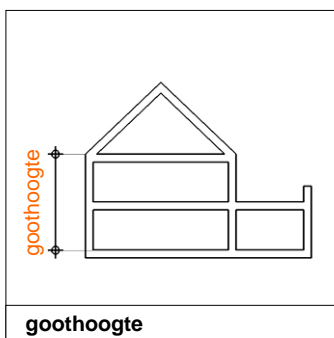
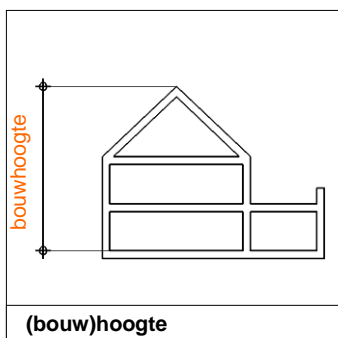
Begrip:

-

Wijze van meten:

Tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.





## Ruimtelijke ordening

## Woningwet/welstand

### (Bouw)hoogte:

Begrip:

-

Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Wijze van meten:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### Goothoogte:

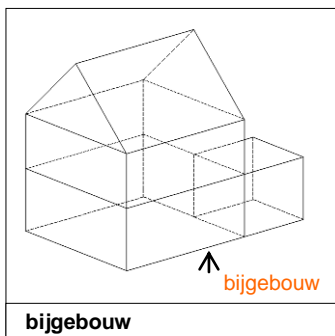
Begrip:

-

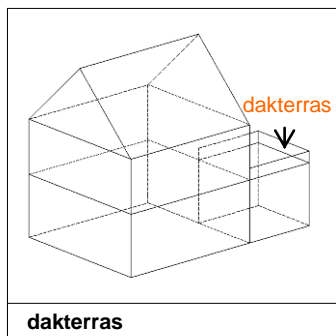
Wijze van meten:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

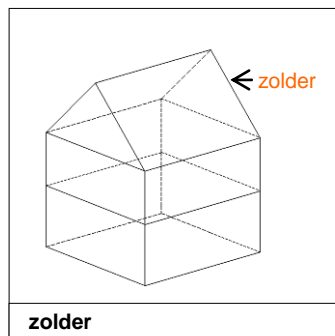




bijgebouw



dakterras



zolder

## Ruimtelijke ordening

### Bijgebouw:

Begrip:

Vrijstaand of aangebouwd gebouw dat een eenheid vormt met een hoofdgebouw.

*Ter verduidelijking:*

*Niet meer van belang is de eenheid van vorm en functie van een bijgebouw. Een aangebouwd gebouw kan zowel een aan- als uitbouw zijn.*

Wijze van meten:

-

## Woningwet/welstand

### Aan- en uitbouw:

Aanbouw: grondgebonden toevoeging meestal één bouwlaag aan een gevel van een gebouw; uitbouw: aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

-

### Dakterras:

Begrip:

De bovenzijde van een bijgebouw gelegen aan de achterzijde van een bouwvlak.

Wijze van meten:

maximaal 5 meter uit het bouwvlak en minimaal 1,0 meter en maximaal 1,2 meter boven de bovenkant vloer.

-

### Zolder:

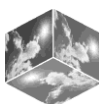
Begrip:

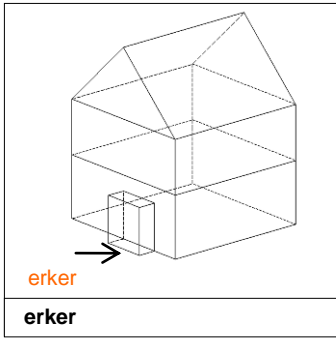
Ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Wijze van meten:

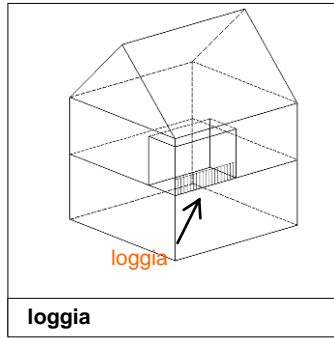
-

-

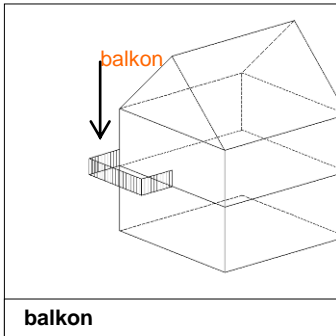




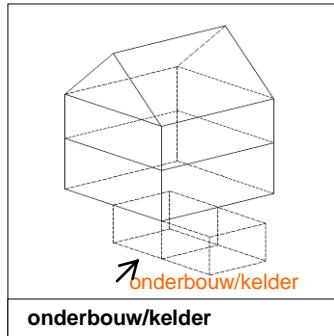
**erker**



**loggia**



**balkon**



**onderbouw/kelder**

### Ruimtelijke ordening

### Woningwet/welstand

#### Erker:

Begrip:

-

Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metaalwerk, hout en glas.-

Wijze van meten:

-

-

#### Loggia:

Begrip :

-

-

Wijze van meten:

-

-

#### Balkon:

Begrip:

-

-

Wijze van meten:

-

-

#### Onderbouw/kelder:

Begrip:

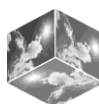
Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

-

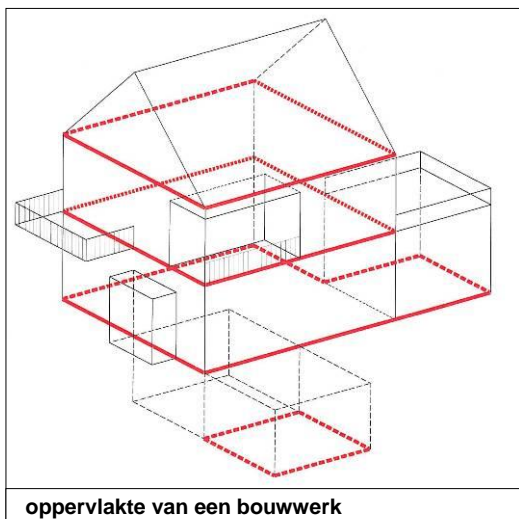
Wijze van meten:

-

-







### Ruimtelijke ordening

#### De oppervlakte:

Begrip:

-

Wijze van meten:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij een overkapping/carport:

Het dakvlak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### Woningwet/welstand

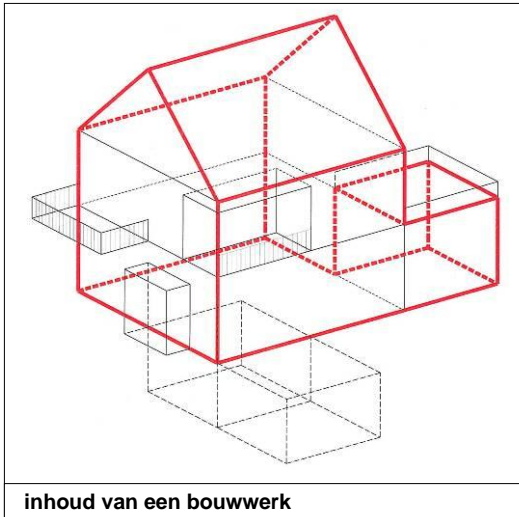
#### Bruto vloeroppervlakte:

-

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Indien een binnenruimte aan een binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsruimte.

Indien een grondgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.





### Ruimtelijke ordening

#### Inhoud:

Begrip:

-

Wijze van meten:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### Woningwet/welstand

#### Bruto inhoud

-

Het product van de brutovloeroppervlakte, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m<sup>2</sup>, en de brutohoogte (de loodrechte afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het aansluitende terrein en de bovenzijde van de afgewerkte vloer van een daarboven gelegen ruimte of de bovenkant van een dakconstructie).



