



## **GEMEENTE ASTEN**

**Bestemmingsplan Asten woongebied  
Loverbosch fase 1a 2010**

**Toelichting**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding .....	3
1.2.	Ligging plangebied .....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan .....	4
1.4.	Leeswijzer .....	4
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Ontstaansgeschiedenis .....	6
2.2.	Ruimtelijke structuur .....	7
2.3.	Functionele structuur .....	8
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	9
3.2.	Provinciaal beleid .....	10
3.3.	Gemeentelijk beleid .....	13
<b>4.</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIG PLAN .....</b>	<b>17</b>
4.1.	Algemeen .....	17
4.2.	Opzet hoofdstructuur .....	17
4.3.	Woonvelden .....	18
4.4.	Verkeer & parkeren .....	20
4.5.	Beeldkwaliteitplan .....	23
<b>5.</b>	<b>MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>25</b>
5.1.	Bodem .....	25
5.2.	Geluid .....	25
5.3.	Externe veiligheid .....	26
5.4.	Luchtkwaliteit .....	29
5.5.	Milieuzonering .....	30
5.6.	Archeologie .....	30
5.7.	Waterhuishouding .....	31
5.8.	Flora & fauna .....	36
5.9.	Explosieven .....	38
5.10.	Leidingen .....	38
5.11.	Duurzaamheid .....	38
<b>6.</b>	<b>JURIDISCH PLANOPZET .....</b>	<b>40</b>
6.1.	Planopzet .....	40
6.2.	Opzet Regels .....	40

6.3.	Bestemmingen .....	42
<b>7.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	<b>OVERLEG &amp; INSPRAAK.....</b>	<b>47</b>
8.1.	Overleg .....	47
8.2.	Zienswijzen.....	48

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding**

De gemeente Asten heeft sinds lange tijd de wens om Asten aan de oostzijde uit te breiden. Deze wens is onder andere vastgelegd in de Structuurschets De Loverbosch (1980), maar ook in diverse bestemmingsplannen die in en/of rond het plangebied gelden of hebben gegolden. Op grond van veranderend rijksbeleid werd in de jaren daarna het bouwen buiten de bebouwde kom echter sterk aan banden gelegd. De woningbouwopgave die de gemeente Asten had, diende te worden gerealiseerd op zogeheten inbreidingslocaties. In de afgelopen jaren heeft de gemeente Asten haar woningbouwopgave dan ook grotendeels verwezenlijkt door het herontwikkelen van locaties gelegen binnen de bebouwingscontouren van de kernen.

Na de komst van de Nota Ruimte (2004) is opnieuw de mogelijkheid ontstaan voor Asten om een uitbreidingslocatie te ontwikkelen. De locatie Loverbosch-Oost is daarbij de belangrijkste uitbreidingslocatie voor de gemeente en komt als eerste in aanmerking om invulling te geven aan de woningbouwopgave van de gemeente en de regionale woningbouwtaakstellingen waaraan de gemeente moet voldoen.

De locatie Loverbosch-Oost is bovendien als uitbreidingslocatie opgenomen in het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant van de provincie Noord-Brabant (2004) en de gemeentelijke Toekomstvisie Avance (2006). In fase 1a wordt de bouw van circa 100 woningen mogelijk gemaakt.

Vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan heeft de gemeente in 2008 (nog onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)) voor het plangebied een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 doorlopen. Inmiddels zijn echter de verkaveling en het aantal woningen binnen het plangebied op onderdelen aangepast zodat geen gebruik meer gemaakt kan worden van de verleende vrijstelling. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

### **1.2. Ligging plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Asten direct grenzend aan de bebouwde kom. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied lopen respectievelijk de Beekerloop en de Koestraat.



Globale ligging plangebied (rode omkadering)

Bron: Google Earth

De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Noordzijde: de Beekerloop (watergang);
- Oostzijde: de Koestraat;
- Zuidzijde: een weiland, de bebouwde kom van Asten en het verlengde van de weg Vlinderveld;
- Westzijde: De bebouwde kom van Asten.

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

#### *Bestemmingsplan De Loverbosch, omgeving Koestraat*

De gronden binnen het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan Loverbosch, vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 25 juni 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 december 1986.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als agrarisch gebied. De bouw van woningen binnen deze bestemming is niet mogelijk. Derhalve zal het bestemmingsplan herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro.

### 1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader;
- Hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan de voorgestane ontwikkelingen;
- Hoofdstuk 5 wordt getoetst of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsaspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna,

archeologie, et cetera. aan het plan gesteld worden. Tevens is een paragraaf over de waterhuishouding in dit hoofdstuk opgenomen;

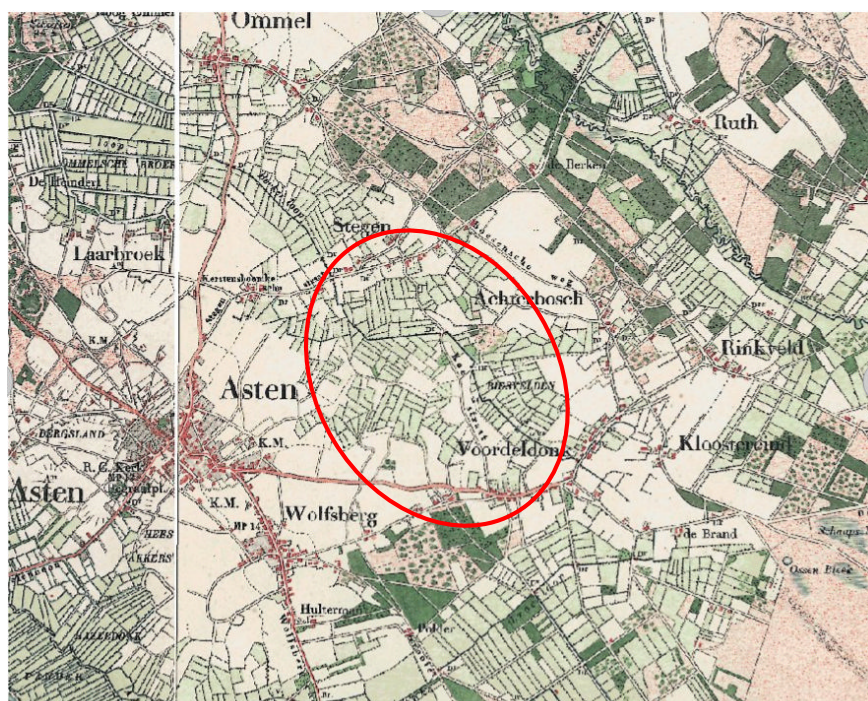
- Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 licht de juridische aspecten van het plan toe.
- Hoofdstuk 8 tenslotte geeft inzicht in de resultaten uit overleg en inspraak.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Asten en het gebied Loverbosch. Vervolgens wordt de ruimtelijke structuur besproken. Tenslotte wordt in de laatste paragraaf ingegaan op de functionele structuur.

### 2.1. Ontstaansgeschiedenis

Asten is ontstaan op de flank van een dekzandrug aan de rand van het beekdal van de Aa. Dergelijke plekken hadden eigenschappen die erg gunstig waren voor bewoning en landbouw. Vanuit de nederzettingen is het zandgebied ontgonnen. Eerst direct om de kern en later steeds verder weg; Totdat in de 20<sup>e</sup> eeuw ook de omliggende heide en het veen ontgonnen werden. Het gebied Loverbosch ligt oostelijk van de kern Asten. Dit gebied ligt op de overgang van de oudere naar de jongere zandontginningen.



Op een topografische kaart van circa 1900 (zie bovenstaande kaartuitsnede) is te zien dat het gebied voornamelijk bestond uit een afwisseling van graslanden met een fijnmazige kavelbeplanting en bouwland. De verkaveling was zeer onregelmatig. De Beekerloop is zeer duidelijk te zien op de historische kaart en deze had een belangrijke functie voor het bevoeien van de graslanden. De Koestraat is ook goed zichtbaar en kende destijds een iets grilliger verloop.



## 2.2. Ruimtelijke structuur

### *Landschapsstructuur*

De uitbreidingslocatie ligt ten oosten van de bestaande bebouwde kom in het beekdal van de Beekerloop. De locatie bestaat uit gronden die in gebruik zijn als grasland en bouwland (akker). In het gebied zijn verschillende fiets- wandel- en ruiterroutes aanwezig. Ook bevinden er zich zandpaadjes langs water, bomen en weilanden.

De oorspronkelijke grillige en kleinschalige verkaveling is grotendeels verdwenen met de ruilverkaveling. Wat er nog aan herinnert is de typerende aaneenschakeling van veldjes en kleine populierenbossen die een reeks coulissen en doorzichten vormt en zo de overgang tussen het dorp en het buitengebied maakt. Het landschap is altijd dichtbij. Ten oosten van het plangebied, van noord naar zuid, van de Stegen naar de Voordeldonk ligt de Koestraat: een smalle landweg met aan weerszijden greppels en aan één zijde een rij eikenbomen. De bestaande populierenbosjes en paardenweitjes, gecombineerd met het Ruimte voor Ruimte plan, vormen de huidige rand van het dorp.



### *Bebouwingsstructuur*

In het plangebied komt geen bebouwing voor. De bebouwing in de directe omgeving van het gebied bestaat voornamelijk uit boerderijen en vrijstaande gebouwen langs de uitvalswegen naar de Voordeldonk en de Stegen. Het beekdal van de Beekerloop is over het algemeen vrij breed en ondiep. De grondwaterstanden in het gebied zijn hoog.

De voorgestane ontwikkeling sluit aan bij de algemene woonfunctie van de aangrenzende Ruimte-voor-Ruimte locatie. Het gebied wordt momenteel alleen ontsloten door de aanliggende Koestraat.

### *Waterstructuur*

Het gebied Loverbosch ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. In het gebied liggen verschillende watergangen. De Beekerloop (een A-watergang) loopt aan de noordzijde van het plangebied. Deze watergang ondervindt door haar waterpeil problemen bij hoge waterafvoeren. In het gebied bevinden zich ook enkele sloten.

## **2.3. Functionele structuur**

Het plangebied bestaat uit gronden die in gebruik zijn als grasland en bouwland (akker). De agrarische functie zal door het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling veranderen in een woonfunctie. In het plangebied wordt geen ruimte gecreëerd voor voorzieningen, uitgezonderd de licht recreatieve voorzieningen van de bosjes, de gras- en speelvelden en speelvoorzieningen. Met de transformatie naar een woonfunctie wordt aangesloten op de bestaande bebouwing aan de oostkant van Asten, welke gekenmerkt wordt door een overwegende woonfunctie. Inmiddels is het plangebied zelf al bouwrijp gemaakt.

### **3. BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk komt het ruimtelijke beleidskader aan de orde dat van toepassing is op het plangebied. Het betreft hier het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Het relevante sectorale beleid wordt bij de desbetreffende onderwerpen in het hoofdstuk milieu- en omgevingsaspecten weergegeven.

#### **3.1. Rijksbeleid**

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

##### *Nota Ruimte*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

Voor Loverbosch zijn hieruit vooral de volgende uitgangspunten van belang:

- Aandacht voor de bescherming van de gezondheid en veiligheid van mensen, condities en voor natuur en ecologische waarden;
- Het betrekken van milieu- en veiligheidsaspecten in een vroegtijdig stadium.

De voorgenomen ontwikkeling in Loverbosch-Oost sluit aan bij deze uitgangspunten. Dit gebeurt ondermeer door het vroegtijdig betrekken van alle milieu- en omgevingsaspecten tijdens de ontwikkelfase van de wijk. Tevens worden de bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk in het plan ingepast.

#### *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

Het ministerie van VROM heeft in mei 2004 de Nota Mensen, Wensen, Wonen gepubliceerd. Kernpunten van deze nota zijn:

- Vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving;
- Consumentgericht bouwen;
- Duurzaam bouwen;
- Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap;
- Kansen voor mensen in kwetsbare posities;
- Bevorderen van wonen en zorg op maat;
- Tegemoet komen aan de groene woonwensen van burgers;
- Binnen de typering van woonmilieus kan Loverbosch getypeerd worden als een dorpsrandmilieu (onder de categorie landelijke woonmilieus).

De voorgenomen ontwikkeling in Loverbosch-Oost sluit aan bij deze uitgangspunten. Dit gebeurt ondermeer door het bieden van een groen en dorps, woonmilieu het streven naar een duurzame wijk en het tegemoet komen aan de eisen uit het Woonkeur.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie Noord- Brabant en Verordening Ruimte*

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte Noord-Brabant is opgedeeld in een tweetal fasen. De 1<sup>e</sup> fase is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. Deze 1<sup>e</sup> fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande beleid dat voorheen was opgenomen in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. In de 2<sup>e</sup> fase volgen onderwerpen waar nu nieuw beleid voor wordt ontwikkeld. Dit zijn onderwerpen waarvan uitwerking wordt

gekoppeld aan totstandkoming van de structuurvisie. Deze 2<sup>e</sup> fase van de Verordening Ruimte wordt naar verwachting eind 2010 vastgesteld, tegelijkertijd met de nieuwe provinciale structuurvisie. De invoering van de Verordening Ruimte leidt er toe dat de Paraplunota ruimtelijke ordening geen functie meer heeft en is ingetrokken.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

Het uitgangspunt de verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's (zoals het plangebied) geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels en de daarvan af geleide regels gelden stelt de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vast. Om uniformiteit in deze begrenzing te bewerkstelligen is bij de voorbereiding van de Verordening ruimte het bestaand stedelijk gebied verbeeld op kaart. Een eenduidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor de effectiviteit van het bundelingsbeleid. Hoe beter namelijk deze begrenzing samenvalt met de feitelijke buitengrenzen van het bestaand stedelijk gebied, des te doeltreffender kan gestuurd worden op de bundeling van nieuwe bebouwing. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

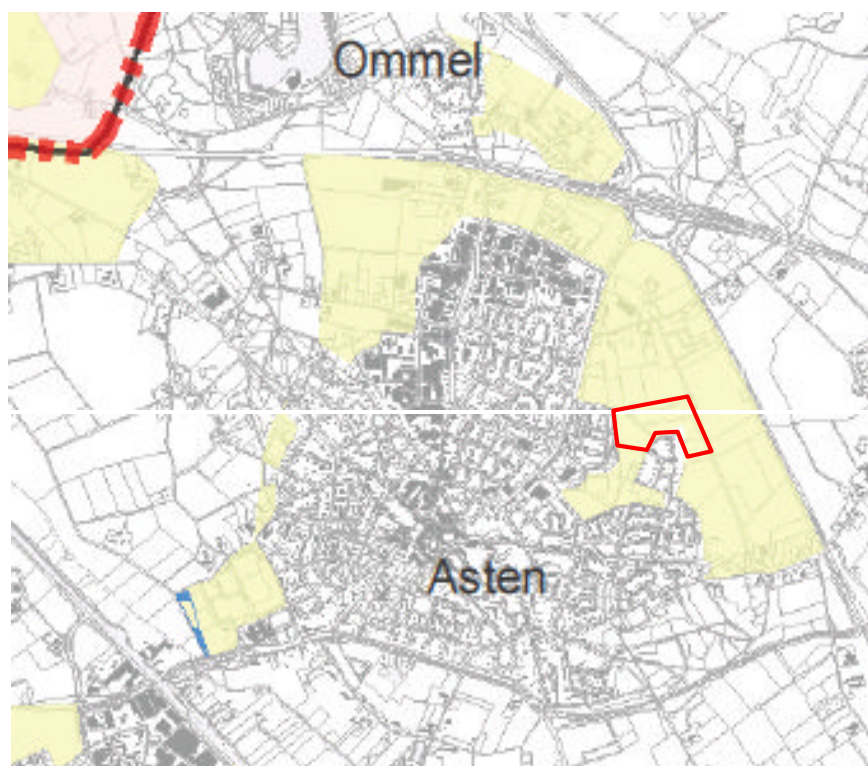
Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. In feite gaat het hier om toepassing van de zogenaamde SER-ladder:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de

verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen binnen de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Het plangebied is gelegen binnen zo'n zoekgebied.

- 1: Bestaand stedelijk gebied**  
 Bestaand stedelijk gebied
- 2: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling**  
 Stedelijke regio  
 Landelijke regio  
 Ruimte voor beek- en kreekherstel  
 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling  
 Gebied integratie stad/land
- 3: Ecologische hoofdstructuur**  
 Zoekgebied voor ecologische verbindingzone  
 Ecologische hoofdstructuur  
 Attentiegebied ehs
- 4: Waterberging**  
 Regionaal waterbergingsgebied  
 Reserveringsgebied waterberging
- 5: Ontwikkeling intensieve veehouderij**  
 Extensiveringsgebied  
 Primair landbouwontwikkelingsgebied  
 Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen  
 Secundair landbouwontwikkelingsgebied  
 Verwevingsgebied  
 Extensiveringsgebied intensieve veehouderij in West-Brabant  
 Verwevingsgebied in West-Brabant
- 6: Glasuinbouw en glasboomteelt**  
 Glasboomteeltgebied Zundert  
 Mogelijk doorgroeigebied  
 Vestigingsgebied



*Uitsnede kaart Verordening ruimte fase 1 kaartlaag 2 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' met globale begrenzing plangebied (rode omkadering).*

De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling vloeien voort uit het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie en de uitwerkingsplannen voor de stedelijke en landelijke regio's, zoals vastgesteld op 21 december 2004 en voor Zuidoost Brabant op 8 maart 2005. Deze zoekgebieden komen overeen met de gebieden welke op de kaarten van de uitwerkingsplannen de aanduiding Transformatie afweegbaar hebben.

De Verordening stelt in artikel 2.1.4 dat 'een bestemmingsplan gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording moet blijken dat reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden,

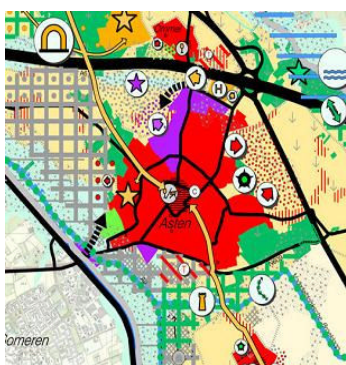
herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Omdat voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op een plan dat qua opzet, infrastructuur en begrenzing gelijk is gebleven aan de eerdere verleende vrijstelling ex artikel 19.1 WRO, waar de provincie al een verklaring van geen bezwaar voor heeft afgegeven, hoeft geen nadere verantwoording plaats te vinden. Deze heeft in het verleden reeds plaatsgevonden en de uitbreiding van Asten is tevens vastgelegd in de gemeentelijke toekomstvisie (= structuurvisie). Tevens wordt in Asten gebouwd voor migratiesaldo '0', waarmee, wat het plan Loverbosch betreft, de provinciale richtlijn voor landelijke regio's gevolgd wordt.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### *Toekomstvisie*

De Toekomstvisie 'De Avance', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2006, is voor de gemeente Asten een toekomstvisie voor de komende 10 tot 15 jaar. 'De Avance' is zowel een richtinggevend als een toetsingskader waarin gewenste en ongewenste ontwikkelingen in de toekomst beschreven zijn.



Uitsnede ruimtelijk model

De ruimtelijke vertaling van de visie is gemaakt door middel van een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. In dit DRS wordt een passend antwoord gegeven op de groeiende vraag naar ruimte, die voortvloeit uit zowel de lokale ruimtebehoefte als de toenemende druk vanuit de regio op het gebied van wonen, werken en recreatie. In het DRS wordt uitgegaan van twee kaartbeelden: de structuurkaart waarin bestaande kwaliteiten van de gemeente zijn weergegeven en een strategiekaart waarin op basis van de geanalyseerde structuur keuzes en ontwikkelingen voor de toekomst zichtbaar gemaakt zijn. Deze beide kaartbeelden zijn gecombineerd tot een Ruimtelijk Model, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende decennia weergegeven zijn.

Op de structuurkaart ligt het plangebied aan de rand van de bebouwingskern van Asten.

In 'De Avance' is een duidelijke koers uitgezet ten aanzien van wonen. Centraal hierbij staat de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. De realisering van het eigen woningbouwprogramma staat hierbij centraal. Het veiligstellen van het voorzieningenniveau is een punt van zorg. Het woningbouwprogramma bevat een mix aan woningen, zowel wat betreft omvang en prijsklasse als naar woningtype. Hierbij wordt gestreefd naar het realiseren van een kern waar de inwoners 'wooncarrière' kunnen maken en er op die manier als het ware hun hele

levensloop kunnen blijven wonen. Het aanbod van woningen moet daarom toegesneden zijn op de vraag en is daarmee afhankelijk van demografische en markttechnische ontwikkelingen. Voor de nabije toekomst wordt vooral gebouwd om te kunnen voldoen aan de vraag naar starterswoningen, seniorenwoningen en vrije kavels.

In de Avance zijn in aansluiting op het uitwerkingsplan twee locaties aangewezen als mogelijke uitbreidingslocaties woningbouw, te weten Loverbosch Oostzijde en Ostade (Asten-west). Het laatste gebied is als afweegbaar betiteld voor woningbouw in lage dichtheden. Als opgave voor Loverbosch Oostzijde worden de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Aanbod woningbouw aanpassen op de vraag, rekening houdend met vergrijzing en marktontwikkelingen; doelgroepenbeleid voor starters en senioren;
- Er bestaat een relatief grote vraag naar vrije kavels;
- Gebied kent weinig duurzame waarden. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is gewenst;
- Fraaie afronding van de kern Asten.

'De Avance' beschrijft een woningbehoefte van 726 woningen voor de periode 2006 –2021. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past binnen het gemeentelijk beleid zoals dat is beschreven in 'De Avance'.

In de Toekomstvisie zijn de ruimtelijk beleidsmatige uitgangspunten geformuleerd voor de gemeente en voor de planontwikkeling van Loverbosch:

- De toekomstige woningbouw aanpassen op de vraag, rekening houdend met vergrijzing, marktontwikkelingen en doelgroepenbeleid voor starters en senioren;
- Zorgvuldig ruimtegebruik door kwaliteit en inpassing;
- Om uiteindelijk tot een fraaie afronding van de kern Asten te komen is het van belang om vanaf de Floralaan tot aan de provinciale weg in aflopende dichtheden te bouwen. Deze zal in de geluidszone van N279 moeten eindigen in een parkachtige omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde ontwikkelingsrichting aansluit op de in de Toekomstvisie 'De Avance' gestelde uitgangspunten.

#### *Woonvisie 2010 t/m 2019*

Op 3 november 2009 heeft de gemeenteraad van Asten de woonvisie vastgesteld. Deze is per 1 januari 2010 in werking getreden.

Voor het bouwprogramma in de kern Asten in zijn totaliteit is gekomen tot een zogenaamd 20-40-40 kader:

- ongeveer 20% van de nieuwbouw is bestemd voor starters;

- 40% voor doorstromers met de oriëntatie op gezinswoningen;
- en ook nog 40% voor doorstromers, met de oriëntatie op zorgwoningen.

Om het woningbouwkader in kwalitatieve zin nog verder aan te scherpen, wordt gebruikt gemaakt van woningtypenvoorkeur, voorkeur voor huren of kopen en de gewenste prijsstelling. Dit vanuit de visie dat de gemeente meer keuze wil verschaffen in de huisvestingsmogelijkheden van de verschillende doelgroepen.

Bij de vertaling van de woonvoorkeuren wordt ook rekening gehouden met doorstroomeffecten. Dat wil zeggen dat niet alleen naar de vraagzijde is gekeken bij het opstellen van het kader, maar nadrukkelijk ook naar de fricties die op de woningmarkt kunnen ontstaan op het moment dat die woningmarkt, wellicht meer dan nu het geval is, in beweging komt.

In onderstaande tabel zijn de voorgaande uitgangspunten in aantallen woningen vertaald naar een woningbouwkader voor de kern Asten:

		Starters	Doorstromers		Totaal
			Oriëntatie gezinswoningen	Oriëntatie zorgwoningen	
<b>Beoogd nieuwboowaandeel</b>	<b>Prijsstelling</b>	<b>20%</b>	<b>40%</b>	<b>40%</b>	<b>100%</b>
<b>Huuroriëntatie</b>		<b>(20%) 20</b>	<b>(20%) 40</b>	<b>(40%) 75</b>	<b>(28%) 135</b>
Gezinswoningen	< € 535	5	20		25
	> € 535	5	20		25
Geschikt wonen grondgebonden	< € 535			20	20
	> € 535			20	20
Geschikt wonen gestapeld	< € 535	10		15	25
	> € 535			20	20
<b>Kooporiëntatie</b>		<b>(80%) 75</b>	<b>(80%) 150</b>	<b>(60%) 115</b>	<b>(72%) 340</b>
Gezinswoningen	< € 194.000	35	40		75
	€ 194.000-333.000	25	80		105
	> € 333.000		30		30
Geschikt wonen grondgebonden	< € 194.000			20	20
	€ 194.000-333.000			25	25
	> € 333.000			20	20
Geschikt wonen gestapeld	< € 194.000	15		10	25
	€ 194.000-333.000			25	25
	> € 333.000			15	15
<b>Totaal nieuwbouw</b>		<b>95</b>	<b>190</b>	<b>190</b>	<b>475</b>

Asten oost zal met de uitbreidingslocatie Loverbosch een flinke toename kennen van het aantal woningen. In fase 1a (2010) zullen circa 100 woningen worden gerealiseerd. Over een langere termijn uitgestreken komen daar naar verwachting nog zo'n 325 woningen bij, tot een totaal van 425 woningen.



### *Welstandsnota*

In 2004 heeft de gemeente Asten een Welstandsnota opgesteld waaraan bouwplannen getoetst dienen te worden. Deze nota bevat een samenhangend stelstel van criteria die onderverdeeld kunnen worden in drie hoofdgroepen:

- algemene criteria;
- gebiedcriteria;
- sneltoetscriteria.

De Welstandsnota uit 2004 bevat van oorsprong geen toetsingskader voor woningbouw in het bestemmingsplangebied Loverbosch-Oost. Om die reden is de Welstandsnota in september 2008 aangepast. In de nota zijn nu beleidsuitgangspunten opgenomen ten aanzien van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Doel is om een wijk te realiseren met een sterke samenhang tussen stedenbouw, architectuur en inrichting van openbare ruimten, waarbij een kleinschalig, ontspannen en dorps beeld ontstaat. Op enkele uitzonderingen na hebben alle woningen een zadeldak met eenzelfde hellingshoek. De Welstandsnota 2008 is afgeleid van het Beeldkwaliteitplan Loverbosch-Oost (april 2008). Op de bebouwing is Welstandsniveau 1 van toepassing.

Het beeldkwaliteitplan is aangepast in april 2010. Ten aanzien van de kaders zoals die reeds zijn vastgelegd in de Welstandsnota van 2008 zijn er enkele kleine wijzigingen doorgevoerd. Denk hierbij aan aanvullende kaders ten aanzien van dakkapellen. De Welstandsnota zal op de betreffende onderdelen worden herzien. Dit vindt plaats gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan voor Loverbosch fase 1a.

## 4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Carin Jannink landschap en stedenbouw en Els Bet stedenbouwkundige hebben een stedenbouwkundig plan (d.d. mei 2007, gewijzigd maart 2008) opgesteld voor het plangebied.

### 4.1. Algemeen

Het stedenbouwkundig uitgangspunt voor de hele wijk Loverbosch is dat Loverveld en Loverbosjes de landschappelijke rand vormen van het huidige dorp. In de toekomstige situatie raken veld en bosjes omsloten door bebouwing. De hoofdstructuur van het plan moet de bestaande landschappelijke elementen aaneen rijgen en deze aanvullen met nieuwe bosveldjes en paardenweides zodat het buitengebied geleidelijk en gelaagd wordt aangekondigd. Uitgangspunt is dat het omliggende landschap altijd dichtbij is. De achtergronden hierbij zijn beschreven in het stedenbouwkundig plan.

Om de beeldkwaliteit van de totale van de wijk te bewaken is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarvan de uitgangspunten ook zijn vastgelegd in de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan zorgt ervoor dat de nieuwe wijk past in de aard en schaal van Asten (bijvoorbeeld ten aanzien van bouwhoogte of voldoende ruimte tussen de bouwmassa's). Tevens garandeert het beeldkwaliteitplan dat de wijk eenheid uitstraalt, hoewel er voldoende ruimte wordt geboden voor diversiteit in programma en uitstraling.

### 4.2. Opzet hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het plan voor de hele wijk Loverbosch bestaat uit:

- De nieuwe dorpsrand;
- De groene plukken;
- De oude linten en de bomenrijen;
- De Beekerloop;
- Het fijnmazig netwerk.

#### *De nieuwe dorpsrand*



Door de landbouwpercelen langs de N279 deels te handhaven en afstand te houden tot de Provinciale weg is een geluidswal over de gehele lengte niet noodzakelijk. Het dorp is op afstand (van de N297 en Achterbos) zichtbaar en herkenbaar. Vanuit de nieuwe wijk is er door deze openheid zicht op de oude, bolle akker en de achterliggende bosranden en wordt de horizon gevormd door de beplanting langs de Astense Aa. De landbouwpercelen kunnen hun agrarische functie behouden. De oostkant van Asten blijft zo verbonden met het Brabantse landschap. De bosplukken en veldjes brengen het tot vlakbij het centrum van het dorp.

### *De groene plukken*

De plukken groen borduren voort op de reeds aanwezige paardenweitjes en populierenbossen (het evenemententerrein, het bos van de toekomst en het Loverbos). De 'plukken' bestaan uit bosschages, riet- en grasvelden. De plukken maken een voor- en achtergrond voor de woningen, met spannende doorzichten en zorgen voor de landschappelijke samenhang van het plan.



### *De oude linten en de bomenrijen*

Geïnspireerd door de bomen langs de Koestraat zijn op verschillende plekken de woonstraten voorzien van een enkele rij bomen. Deze woonstraten benadrukken de noord-zuid gestrektheid tussen de oude linten, waardoor de linten onderdeel gaan uitmaken van de nieuwe ontwikkeling.



### *De Beekerloop*

De Beekerloop loopt als een rijgdraad door het plan. De beek is meer zichtbaar gemaakt door de oevers en de beek te verbreden. De waterbergingen in het gebied zijn in de directe nabijheid van de beek gesitueerd. Net als de hoofdroute, is de beek de lijn die langs alle landschappelijke elementen voert.



### *Het fijnmazig netwerk*

De hoofdroute door het gebied takt aan op de hoofdstructuur van het dorp. Daarnaast, op een lager schaalniveau, is er een fijnmazig netwerk dat op veel manieren aanhaakt op de bestaande routes in de omgeving. Verschillende woonpaden en straten sluiten aan op de Stegen en de Voordeldonk.

## **4.3. Woonvelden**

De bebouwingsblokken of woonvelden bestaan uit een mix van diverse woningcategorieën. Uitgangspunt is dat er een evenwichtige samenstelling ontstaat van woningen in verschillende prijs categorieën. Hierdoor wordt naast een ruimtelijke diversiteit ook een sociale diversiteit gewaarborgd. Voor de ruimtelijke opzet heeft het huidige landschap het vertrekpunt gevormd. Ingrediënten hierin zijn de aanwezige bosjes en velden, rietvelden, bomenrijen, oude linten en groene erfafscheidingen en tuinen.

Uitgangspunt voor de woonvelden is dat deze bestaan uit woonstraten en parkeerstraten. De adreszijde van de woningen is gelegen aan de woonstraten. De woonstraten hebben een smal profiel (eenrichtingsverkeer) zijn kort, asymmetrisch van opbouw, komen uit op het landschap en sluiten direct aan op de hoofdstructuur.

De parkeerstraten aan de achterzijde van de woningen zijn korter dan de woonstraten en hebben als hoofdfunctie parkeren. De parkeerstraten

hebben een logische aanrijroute vanuit de hoofdstructuur. De parkeerstraten zijn tweerichting en zorgen ervoor dat de binnenterreinen van de woonvelden bereikbaar zijn voor auto's. De parkeerstraten zijn doodlopend en vormen daarom geen secundaire route.

Onderstaand de verkavelingsopzet (d.d. 7 oktober 2010) voor het plangebied. In het plangebied zijn 104 woningen opgenomen. Alle woningen bestaan uit één of meerdere bouwla(a)g(en) met zadeldak.



<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> bebouwing</li> <li> eengezinswoningen</li> <li> kleine eengezinswoningen</li> <li> senioren woningen</li> <li> twee onder een kap woningen</li> <li> vrije kavels</li> <li> parkeerplek op kavel/carport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> plangrens fase 1e 96 woningen</li> <li> kavel kleine eengezinswoning</li> <li> kavel eengezinswoning</li> <li> kavel senioren</li> <li> kavel twee-onder-een-kap-woning</li> <li> vrije kavel</li> <li> bomen bestaand</li> <li> bomen nieuw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> privé haag</li> <li> openbare haag</li> <li> adreszijde woning</li> <li> water</li> <li> tijdelijke autoweg</li> <li> parkeervakken bezoekersparkeren</li> <li> inrit naar parkeerplek op kavel</li> <li> inritband, 30 cm diep</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> spelen</li> <li> speelplek</li> <li> opstelplek afvalcontainer</li> <li> verkeersremmende maatregelen: trildrempel</li> <li> afzetpaal vast</li> <li> afzetpaal te openen bij calamiteiten</li> </ul>
---	---	--	---

### Type woningen

Het programma voor Loverbosch fase 1a is opgenomen in het Woningbouwprogramma Gemeente Asten 2010 - 2020. Er is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod: er komen woningen voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen. Er is sprake van zowel huur- als koopwoningen. Alle woningen zijn grondgebonden. Het programma bestaat uit circa 20% woningen voor starters. Tevens is er sprake van circa 20% seniorenwoningen. Het betreft hier geen zorgwoningen, omdat de afstand tot voorzieningen te groot is voor deze

doelgroep. De seniorenwoningen die gebouwd worden zijn woningen in de categorie 'geschikt wonen'. Deze levensloopbestendige woningen worden specifiek toegewezen aan de doelgroep senior. Naast senioren- en starterswoningen is er sprake van circa 25% gezinswoningen (grotere rijwoningen of 2-onder-1-kapwoningen) en van circa 35% bouwkavels. In Loverbosch fase 1a worden, gezien het Woningbouwprogramma, relatief veel dure woningen aangeboden. Dit wordt met name veroorzaakt door het grote aantal bouwkavels dat in het plan aangeboden wordt. De verschillende woningtypes worden binnen het plangebied gemengd. Hierdoor ontstaat een juiste balans tussen tuinen en auto's in de parkeerstraten en een dorps beeld in de woonstraten, waarbij rijwoningen en vrijliggende woningen elkaar afwisselen. Door de menging ontstaat bovendien sociale diversiteit in de opbouw van de wijk.

#### **4.4. Verkeer & parkeren**

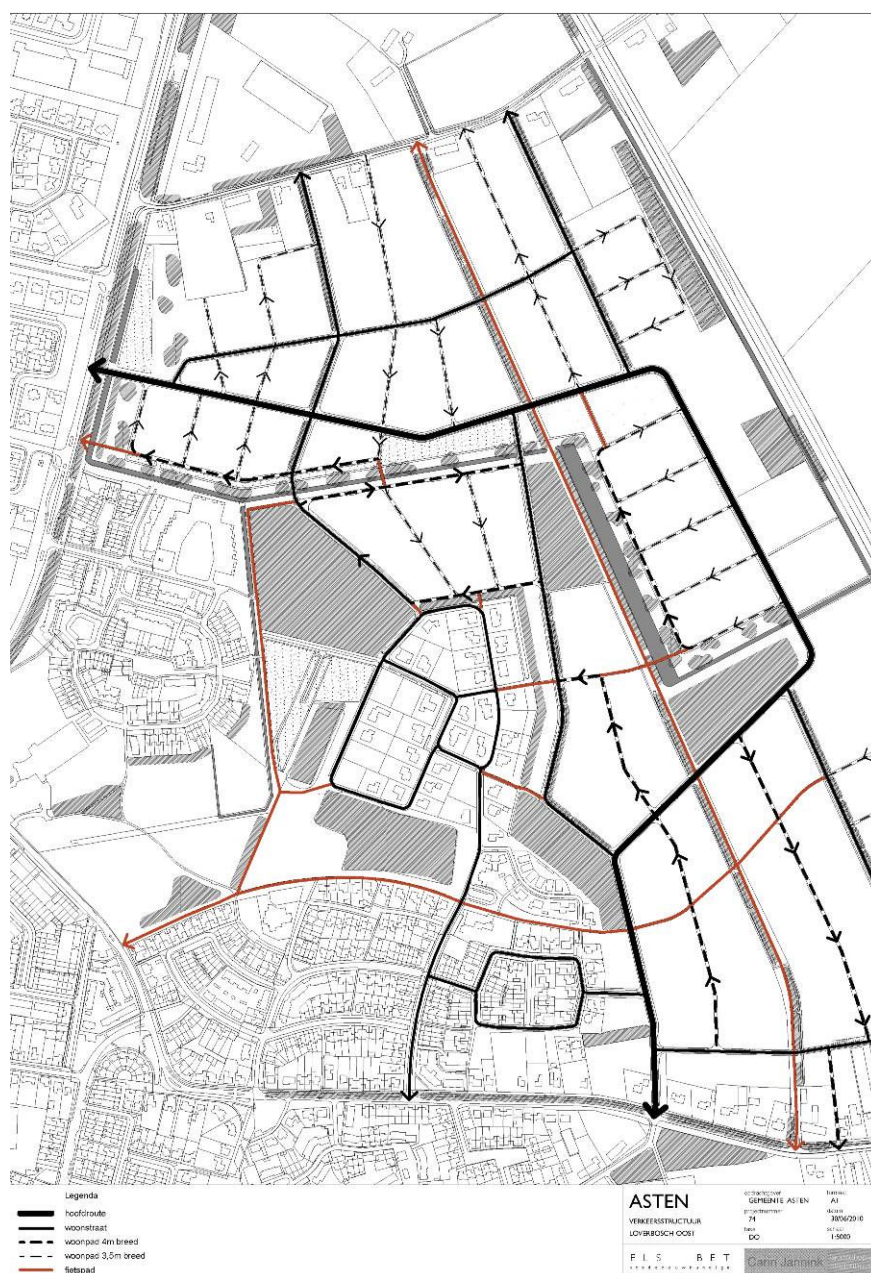
##### *Verkeer*

Het plangebied voor Loverbosch fase 1a wordt gerealiseerd tussen de bestaande bebouwde kom van Asten (Ruimte-voor-Ruimtelocatie) en de Koestraat. Het plangebied wordt ontsloten via een (tijdelijke) aansluiting op de Koestraat. Deze aansluiting ligt aan de noordzijde van het plangebied. Via de Koestraat kan alle verkeer zich in noordelijke (richting Stegen/Floralaan/A67) en zuidelijke (richting Voordeldonk, centrum, N279) richting afwikkelen. Er is een verkeersstoets uitgevoerd om de capaciteit van de Koestraat, de Stegen en de Voordeldonk in beeld te brengen. Hieruit is gebleken dat het verkeerskundig acceptabel is om het verkeer van en naar het plangebied via deze straten af te wikkelen. Wel worden er enkele verkeerskundige maatregelen uitgevoerd om de verkeersveiligheid te garanderen. Voor langzaamverkeer wordt een drietal aansluitingen gemaakt op de bestaande Ruimte-voor-Ruimtelocatie. Langzaam verkeer kan zich met deze 3 aansluitingen en met de aansluiting op de Koestraat goed verspreiden. De aansluiting die in de hoek Populierenbos-Vlinderveld ligt, is tevens te gebruiken voor calamiteitenverkeer. Tot slot wordt er een langzaam verkeersverbinding aangelegd ten noorden van het Populierenbos. Deze verbinding zal om het Populierenbos heen lopen en aansluiten op bestaande fietspaden, waarmee een goede langzaamverkeersverbinding richting het centrum mogelijk wordt gemaakt.

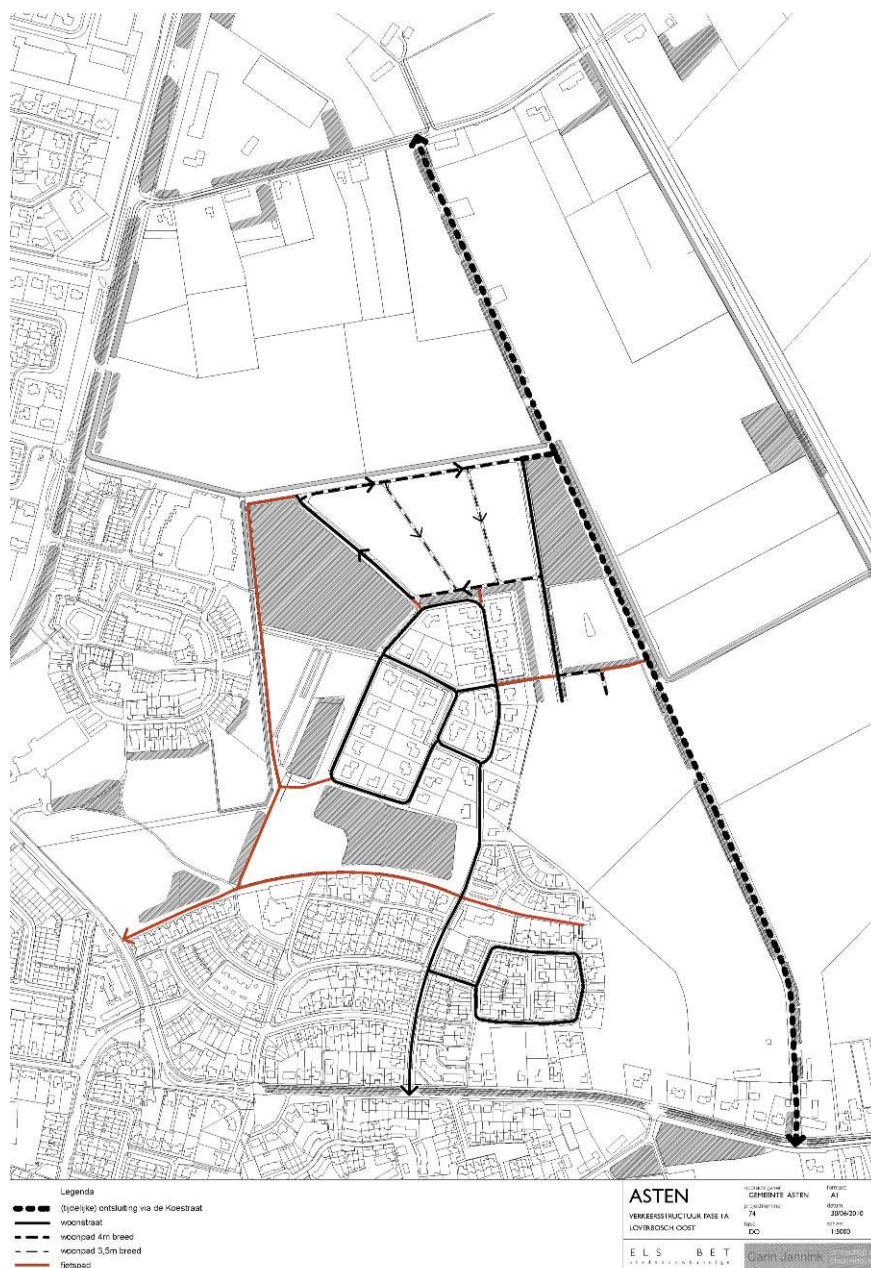
In het plangebied zelf wordt onderscheid gemaakt tussen woonstraten en woonpaden. De woonstraten zijn ingericht op 2-richtingsverkeer en zorgen voor de verkeersafwikkeling van/ naar de parkeerstraten en richting de Koestraat. De woonstraten liggen met name aan de buitenzijde van het plangebied. Tevens is de centraal gelegen noord-zuid-as een woonstraat. De overige straten zijn woonpaden. Dit zijn smalle straten, bestemd voor 1-richtingsverkeer. De woonpaden zijn

autoluw en worden als zodanig ingericht. Alle wegen in het plangebied worden ingericht als 30 km/uur zone.

Loverbosch fase 1a maakt onderdeel uit van het totale uitbreidingsplan voor Loverbosch-Oost. Bij deze totaalontwikkeling wordt ook een nieuwe hoofdroute gerealiseerd. Deze hoofdroute vormt een directe aansluiting op de Floralaan. Tevens sluit de hoofdroute aan op de Voordeldonk. De Koestraat wordt na realisatie van het totale uitbreidingsplan afgesloten voor autoverkeer en zal alleen nog als doorgaande fietsverbinding kunnen worden gebruikt. De tijdelijke aansluiting voor autoverkeer die nu aan de noordzijde van het plangebied wordt gerealiseerd zal dan vervallen.



Hieronder meer in detail de toekomstige verkeerssituatie in het plangebied (d.d. 30 juni 2010):



### Parkeren

In Asten wordt een parkeernorm van 2 auto's per woning gehanteerd (GVVP, Asten, d.d. oktober 2006). Conform dit GVVP wordt ernaar gestreefd het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te realiseren. In het plan voor Loverbosch fase 1a is deze norm als volgt vertaald: bij alle woningen in het plan worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden voornamelijk aan de achterzijde van de woningen gerealiseerd. Alleen de seniorenwoningen en de kleine rijwoningen voor starters krijgen 1 parkeerplaats op eigen

terrein, omdat het autobezit bij deze doelgroep over het algemeen lager is. Daarnaast worden 52 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. Deze openbare parkeerplaatsen zijn gelegen in diverse woonstraten. In de woonpaden worden geen openbare parkeerplaatsen aangelegd. Met de parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbaar gebied tezamen wordt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

Door het hoge aandeel parkeren op eigen terrein wordt voorkomen dat er een stenige en monotone buitenruimte ontstaat die gedomineerd wordt door geparkeerde auto's. De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn bereikbaar via parkeerstraten. Deze parkeerstraten zijn doodlopend, waarmee wordt voorkomen dat de ze een secundaire doorgaande structuur vormen. De parkeerstraten krijgen daardoor een informeel karakter.

#### **4.5. Beeldkwaliteitplan**

Voor het plangebied Loverbosch-Oost is een beeldkwaliteitplan opgesteld (d.d. oktober 2010). Hierin worden uitgangspunten gegeven voor de beeldkwaliteit van:

- Hoofdgebouwen: vorm, volume, dakvlak, dakkapellen en -ramen, kopgevels, gevelopbouw, materiaal, kleur en detaillering;
- Aanbouwen, bijgebouwen en carports: vorm, volume, materiaal, kleur en detaillering;
- Erfafscheiding: vorm en type.

De kwaliteit van het straatbeeld wordt grotendeels bepaald door de som van alle woningen en voortuinen in die straat. Elk huis draagt dus bij aan de kwaliteit van het straatbeeld.

Het doel in dit plan is een afwisselend straatbeeld waarin de individualiteit van elke woning tot zijn recht komt. Maar om dat te bereiken is er op de eerste plaats voldoende overeenkomst nodig tussen de woningen onderling. Zonder die samenhang valt de straat uiteen in een vormloze aaneenrijging van onderdelen. In Loverbosch-Oost ontstaat de samenhang doordat alle woningen dezelfde basisvorm hebben; een huis met een zadeldak. Daardoor zijn alle woningen familie van elkaar.

Daarnaast is per straat de samenhang uitgewerkt door bijvoorbeeld de woningen eenzelfde kaprichting te geven of in één rooilijn te plaatsen. Daarbinnen is ruimte voor de verschillen die het straatbeeld levendig en afwisselend maken; verschillen in gevelopbouw, detaillering, materiaal en kleur. Maar ook hier is een goede mengverhouding belangrijk. Door een stedenbouwkundig supervisor en door de Welstandscommissie wordt de kwaliteit bewaakt. Alle bouwplannen worden door hen getoetst, waarmee een hoge kwaliteit op stedenbouwkundig en architectonisch gebied wordt nagestreefd en de samenhang in beeldkwaliteit wordt gegarandeerd.



De parkeerstraten vormen een informeel domein. Het beeld van de parkeerstraat wordt bepaald door de bijgebouwen van de woningen (carport en berging/schuur/garage), de erfafscheidingen (hagen) en bomen. Carports, bergingen en hagen vormen een gelaagd overgangsgebied van 5 m diep tussen het gedeeld domein van de parkeerstraat en het privédomein van de tuin.

Ook erfafscheidingen hebben een grote invloed op het straatbeeld. Het is de zoom van het eigen kavel en van de straat. Om de tuinen, straten en parkeerstraten in Loverbosch-Oost een groen en geborgen karakter te geven worden alle erfafscheidingen als haag uitgevoerd. De hagen langs de parkeerstraten horen bij het openbaar groen, staan op openbaar gebied en worden door de gemeente onderhouden. Het hagenplan benoemt de voorkomende typen hagen. De hagen aan de straatkant zijn circa 0,7 m hoog (tafelhoogte). Zo is er zicht op de straat en vanaf de straat in de voortuinen. Rond de achter- en zijtuinen komen hagen van circa 1,8 m (boven ooghoogte) zodat er voldoende privacy is.

## 5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden milieuhygiënische aspecten als bodemkwaliteit, geluidshinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering besproken. Daarna volgen enkele paragrafen over omgevingsaspecten als de waterhuishouding, flora & fauna en archeologie. Ten slotte worden de planologisch relevante leidingen besproken in de laatste paragraaf.

### 5.1. Bodem

In het kader van het totale uitbreidingsplan voor Loverbosch-Oost heeft Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (nr. 169346, d.d. 14 juni 2007). Voor dit onderzoek is een groot aantal grondboringen uitgevoerd in het plangebied. Tevens zijn diverse peilbuizen geslagen. Onderzoek naar asbest vormt geen onderdeel uit van dit onderzoek (NEN 5740). De conclusies voor het plangebied zijn als volgt:

- Grond: er zijn geen waarnemingen in het plangebied gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- Grondwater: in het grondwater uit nagenoeg alle peilbuizen is een licht verhoogd gehalte aan zware metalen en/of xylenen aangetoond. In het plangebied betreft het hierbij verhogingen tussen de streefwaarde en de tussenwaarde. Er is geen sprake van verontreiniging boven de tussenwaarde of boven de interventiewaarde. Er is dan ook geen noodzaak tot vervolgonderzoek of tot saneringsmaatregelen;

Geconcludeerd kan worden dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bestemming wonen met siertuin. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt dient een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht.

### 5.2. Geluid

#### *Wegverkeerslawaai*

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) mag de geluidsbelasting vanwege een weg bij voorkeur niet meer bedragen dan 48 dB. Een hogere geluidsbelasting is onder voorwaarden toelaatbaar. Wanneer maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan bij het College van Burgemeester en Wethouders (B&W), onder bepaalde voorwaarden, om ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verzocht. Deze ontheffingswaarde mag in ieder geval voor binnenstedelijke situaties niet meer bedragen dan 63 dB en voor buitenstedelijke situaties 53 dB. Voor het verkrijgen van een

hogere grenswaarde dan de voorkeursgrenswaarde dient de procedure gevolgd te worden zoals omschreven in het 'Besluit geluidhinder' (Bgh). Eén van de aspecten hierbij is een tervisielegging van de akoestische rapportage. Gekoppeld aan een hogere grenswaarde is toetsing van de gevelwering vereist in verband met het maximale binnenniveau.

De geluidsproductie binnen het plangebied beperkt zich tot wegverkeerslawaaai. De woonwijken in de directe omgeving zijn ingericht als 30 km/u gebieden. In en rondom het plangebied zijn echter diverse wegen gelegen die zoneplichtig zijn conform de Wgh. Iedere zoneplichtige weg heeft, afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied, een onderzoekszone. Deze varieert van 200 m (binnenstedelijk) tot 600 m (buitenstedelijk). Alleen de nieuwe hoofdontsluiting door de wijk Loverbosch (zone 200 m) is relevant voor het plangebied.

De overige wegen hebben geen zone, hebben een geluidsuitstraling die nihil is of de te realiseren woningen in het plangebied liggen buiten de zone van deze wegen (N279 en Floralaan).

Onderstaand wordt de geluidsbelasting van de hoofdontsluitingsweg toegelicht zoals deze berekend is door Grontmij bv in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (nr. 251917, d.d. 9 juni 2008).

Op het noordwestelijk deel van de nieuwe hoofdontsluiting is de hoogste intensiteit te verwachten volgens de verkeersstudie. Dientengevolge vindt er een overschrijding plaats bij twee woningen die op dit traject op korte afstand tot de weg zijn gelegen (circa 7,0 m tot de as van de weg). Deze woningen bevinden zich echter niet in het plangebied.

Het aspect wegverkeerslawaaai vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief. De geplande woningen zijn realiseerbaar binnen de voorkeursgrenswaarde van de Wgh).

### **5.3. Externe veiligheid**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

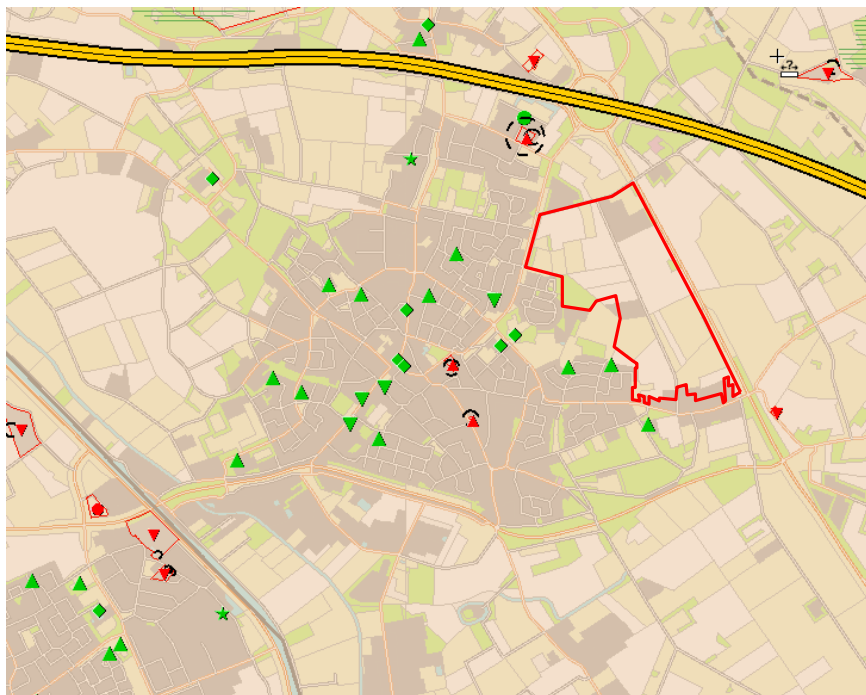
Zodoende dient bij ruimtelijke ontwikkelingen een toetsing aan het Bevi te worden uitgevoerd. In het kader van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is het noodzakelijk om aan te tonen dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden, die mogelijk risico's kunnen opleveren voor onder meer de bewoners van de woningen. Hierbij zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. De PR-contour is geheel onafhankelijk van het al dan niet feitelijk aanwezig zijn van personen rond de inrichting. Binnen de PR-contouren  $10^{-6}$  en  $10^{-5}$  worden door het besluit eisen gesteld aan de aanwezigheid van bebouwing. Het besluit gebruikt het plaatsgebonden risico (PR) voor categoriale inrichtingen als een vaste afstand vanaf een referentiepunt (de risicobron) waarbinnen eisen gesteld worden aan aanwezigheid van bebouwing.

Het groepsrisico betreft de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het GR is een toetsingswaarde waarin de kans op groepen slachtoffers is verwerkt. Het is gekoppeld aan personendichtheid binnen het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Hiertoe is door Grontmij een toets externe veiligheid ( nr. 209357, d.d. 28 juli 2006) uitgevoerd voor het plangebied.

In dat kader is de risicokaart van de provincie Brabant geraadpleegd (zie afbeelding); hieruit blijkt dat er geen bedrijven in en rond het bestemmingsplangebied liggen die belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid met zich meebrengen.



In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijven aan de Floralaan, Voordeldonk en Planker, die echter niet vallen onder het besluit van de Bevi. Deze inrichtingen hebben dus geen invloed op het onderzoeksgebied. Ten Noordwesten van het onderzoeksgebied is een tankstation aanwezig met een LPG-verkooppunt gelegen aan de Nobisweg. Het vulpunt van het tankstation ligt op meer dan 150 m afstand van het plangebied. Dit valt dus niet binnen het invloedsgebied van het tankstation.

Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat om gegevens inzake de externe veiligheid van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, die in een algemeen toegankelijk centraal register worden opgenomen.

Voor de A67, de Nobisweg (richting Floralaan) en de Floralaan (richting A67) is het transport van gevaarlijke stoffen onderzocht. Voor de A67 is uitgegaan van de Risicoatlas wegtransport gevaarlijk stoffen (2002). Voor de andere twee wegen zijn geen gegevens bekend, zodat is gewerkt met aannames. Uit berekeningen met het RBM-II model blijkt geen sprake te zijn van een plaatsgebonden  $10^{-6}$ -contour. Ook bij de N279 is geen sprake van een  $10^{-6}$ -contour. Tevens blijkt geen sprake te zijn van enige overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

### Conclusie

Uit inventarisatie en onderzoek blijkt dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige bewoners.

### **5.4. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Door de ontwikkeling van de wijk Loverbosch-Oost zal het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied toenemen. Dit aantal is echter dermate gering dat sprake is van een NIBM bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Er moet echter wel degelijk nog gekeken worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied ten gevolge van de bestaande wegen in de omgeving. In het kader van het totale uitbreidingsplan voor Loverbosch-Oost heeft Grontmij daarom de luchtkwaliteit onderzocht (Luchtkwaliteitsonderzoek woningbouwlocatie Loverbosch, nr. 251917, d.d. 12 juni 2008).

De conclusies voor het plangebied zijn als volgt:

#### *Resultaten huidige situatie (2008)*

Uit de berekeningen blijkt dat in 2008 op de A67 niet voldaan wordt aan de normen voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en de grenswaarde van het 24 uurgemiddelde fijn stof. Wel wordt op deze weg voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en de normen van de

overige stoffen. Het plangebied is echter dusdanig ver van de A67 verwijderd dat dit geen gevolgen heeft voor het plangebied.

Uit de berekeningen blijkt verder dat in 2008 op alle overige wegen voldaan wordt aan de normen voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). De jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en de grenswaarde van het 24 uurgemiddelde fijn stof en de normen van de overige stoffen.

*Resultaten 2010, 2015, 2018 en 2020*

#### Na planrealisatie

Uit de berekeningen blijkt dat in 2010 op de A67 niet voldaan wordt aan de normen voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en de grenswaarde van het 24 uurgemiddelde fijn stof. Wel wordt op deze weg voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof (PM<sub>10</sub>). Het plangebied is echter dusdanig ver van de A67 verwijderd dat dit geen gevolgen heeft voor het plangebied.

Uit de berekeningen blijkt verder dat in 2010 op alle overige wegen voldaan wordt aan de normen voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), de jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en de grenswaarde van het 24 uurgemiddelde fijn stof en de normen van de overige stoffen.

In 2015, 2018 en 2020 wordt op alle onderzochte wegen voldaan aan alle grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

#### *Conclusie*

Op de A67 wordt in 2008 en 2010 niet voldaan aan alle grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het plangebied is echter dusdanig ver van de A67 verwijderd dat dit geen gevolgen heeft voor het plangebied.

Voor de overige wegen wordt in alle toetsjaren voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Het aantal woningen dat maximaal in het plangebied gerealiseerd kan worden is dermate gering dat sprake is van een NIBM bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **5.5. Milieuzonering**

In en aan de randen van het plangebied zijn geen agrarische en niet-agrarische bedrijven gevestigd die een relevante hinderzone hebben, als bedoeld in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

### **5.6. Archeologie**

In het kader van de totale uitbreiding van Loverbosch-Oost is een archeologisch onderzoekstraject in gang gezet. Het plangebied van dit

bestemmingsplan voor fase 1a maakt onderdeel uit van dit onderzoeksgebied.

In augustus 2006 heeft Grontmij archeologisch bureauonderzoek (nr. 208558, d.d. 3 augustus 2006) verricht, ondersteund met een beperkt aantal boringen. Uit dit onderzoek volgde de aanbeveling om nader inventariserend onderzoek te verrichten. In juli 2007 heeft Oranjewoud daarom een inventariserend veldonderzoek (nr. 169346, d.d. 6 juli 2007) verricht, ondersteund met een groot aantal boringen. De conclusie uit het onderzoek is dat het gebied deels een lage archeologische verwachtingswaarde heeft, maar dat voor sommige delen een hoge verwachtingswaarde geldt. Ook in het plangebied geldt plaatselijk een hoge verwachtingswaarde.

Naar aanleiding van deze conclusie heeft BAAC bv in 2008 een waarderend proefsleuvenonderzoek (nr. A-08.0168, d.d. november 2008) uitgevoerd. Er zijn proefsleuven gegraven om nog meer informatie te verzamelen over de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. In het totale onderzoeksgebied zijn 66 sleuven gegraven (circa 100 m<sup>2</sup> per sleuf) in de gebieden met een hoge verwachtingswaarde en 1 grote sleuf (3.200 m<sup>2</sup>) in het gebied met een lagere verwachting.

Tijdens het aanvullend proefsleuvenonderzoek zijn geen archeologische resten in het plangebied gevonden. Elders is een archeologische vindplaats aangetroffen met infrastructuur uit de post-middeleeuwen (percelleringssysteem, sporen van een wegtracé en paden). Deze vindplaats is echter als niet behoudenswaardig gecategoriseerd (Bron: BAAC). De conclusie van het onderzoek is dan ook dat in het totale uitbreidingsgebied van Loverbosch-Oost, waartoe ook onderhavig plangebied behoort, de archeologische verwachtingswaarde kan worden bijgesteld tot laag. Er is geen vervolgonderzoek meer nodig. De gemeente heeft inmiddels de benodigde selectiebesluiten genomen. Hiermee is het archeologisch onderzoekstraject afgerond.

De voorgenomen ontwikkeling wordt niet belemmerd door de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten.

## **5.7. Waterhuishouding**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### *Algemeen*

Het nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de 4<sup>e</sup> Nota Waterhuishouding uit



1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. 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 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.

Het planvoornemen sluit aan bij deze uitgangspunten: het plan houdt rekening met de waterhuishouding ter plaatse.

#### Waterschap Aa en Maas

Eind 2007 heeft het Waterschap Aa en Maas de nota "Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas; toetsingscriteria voor het duurzaam omgaan met water" vastgesteld. De in dit document vastgelegde uitgangspunten voor de watertoets zijn:

- Wateroverlast-vrij bestemmen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Voorkomen van vervuiling;
- Gescheiden houden van schoon en vuil water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer";
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Water als kans.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal te worden opgelost. Dit betekent dat een toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Hierbij wordt gestreefd naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt – indien mogelijk – afgekoppeld op het oppervlaktewater. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.

Met het oog op de waterkwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. Vooral bij de afkoppeling van hemelwater is dit een aandachtspunt.

#### Gemeente Asten

Het beleid van de gemeente Asten is vastgesteld in het gemeentelijk waterplan ("Waterplan Asten 2006") en het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2007-2011). Met betrekking tot de ontwikkelingslocatie worden in het waterplan de volgende beleiduitgangspunten beschreven:

- Bij nieuwe plannen dient altijd onderzocht te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie – buffering – afvoer' doorlopen;
- Hergebruik van hemelwater wordt vooral overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd;
- Er moet bij nieuwe aanleg van een rioolstelsel minimaal een gescheiden stelsel worden aangelegd;
- Bij alle nieuwe bouwprojecten moet hydrologisch neutraal worden gebouwd. De hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie;
- De waterberging moet voldoen aan de eisen van Waterschap Aa en Maas.

Met het oog op de waterkwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. De emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater dient te worden teruggedrongen.

Samen met het Waterschap Aa en Maas streeft de gemeente Asten vanuit het vastgestelde beleid een scheiding van waterstromen afval en regenwater na. Grontmij heeft voor het uitbreidingsplan Loverbosch het Waterhuishoudingsplan de Stegen (nr. 208558, d.d. 21 december 2007) opgesteld. Hierin staat de te nemen maatregelen opgenomen. In aanvulling op het onderzoek van Grontmij is een optimalisatieonderzoek uitgevoerd door DHV (nr. Hmo/DL/SS/V-2188, d.d. 3 december 2008). Doel van dit onderzoek is het voorkomen dat de uitbreiding van de bebouwing in Loverbosch-Oost leidt tot overlast in de bestaande Ruimte-voor-Ruimtelocatie die direct aan het plangebied grenst.

Beide onderzoeksrapporten zijn in 2010 geëvalueerd naar aanleiding van diverse ervaringen met het bouwrijp maken van het plangebied. Op basis van deze evaluatie heeft de gemeente voorgesteld een waterberging te realiseren in het Populierenbos. Dit bos is het laagst gelegen punt in de omgeving en fungeert daardoor momenteel als natuurlijke waterberging. Het water uit de omgeving stroomt het bos in, dat doordoor semi-

permanent onder water staat. Dit is schadelijk voor de aanwezige flora. De gemeente wilde deze situatie faciliteren en het water in een permanent waterbekken opvangen in het Populierenbos. Op deze wijze zou de meest natuurlijk weg van het water worden gevolgd en zou er een gedifferentieerde natuurontwikkeling in het Populierenbos mogelijk worden.

Dit voorstel stuitte op verzet bij direct omwonenden van het plangebied (zie ook hoofdstuk 8 van dit bestemmingsplan: vooroverleg en inspraak). Zorg om de flora en fauna in het Populierenbos was hierbij het belangrijkste bezwaar. Met de betreffende bewoners en de Wijkraad-Oost zijn diverse andere alternatieven besproken. Uiteindelijk is de volgende optie gekozen: de waterberging zal worden gerealiseerd in het bestaande retentiebekken ten zuiden van het Populierenbos. Op deze wijze zijn er geen nieuwe ingrepen in het Populierenbos meer nodig en houdt het bos haar status als natuurbos dat met rust gelaten wordt. In het bestaande retentiebekken zal de nieuw te realiseren bergingsopgaaf voor de nieuwbouw in Loverbosch fase 1a worden gecombineerd met de reeds bestaande bergingsopgaaf voor de Ruimte voor Ruimtelocatie (Vlinderveld e.o.). Via deze wijze van waterberging moet worden voorkomen dat water uit het gebied zich verzameld op het laagst gelegen punt in het Populierenbos.

Het voorstel om de waterberging in het zuidelijk gelegen bekken te realiseren is inmiddels besproken met het Waterschap Aa en Maas, die ook bij de verdere uitwerking betrokken zal blijven.

#### *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

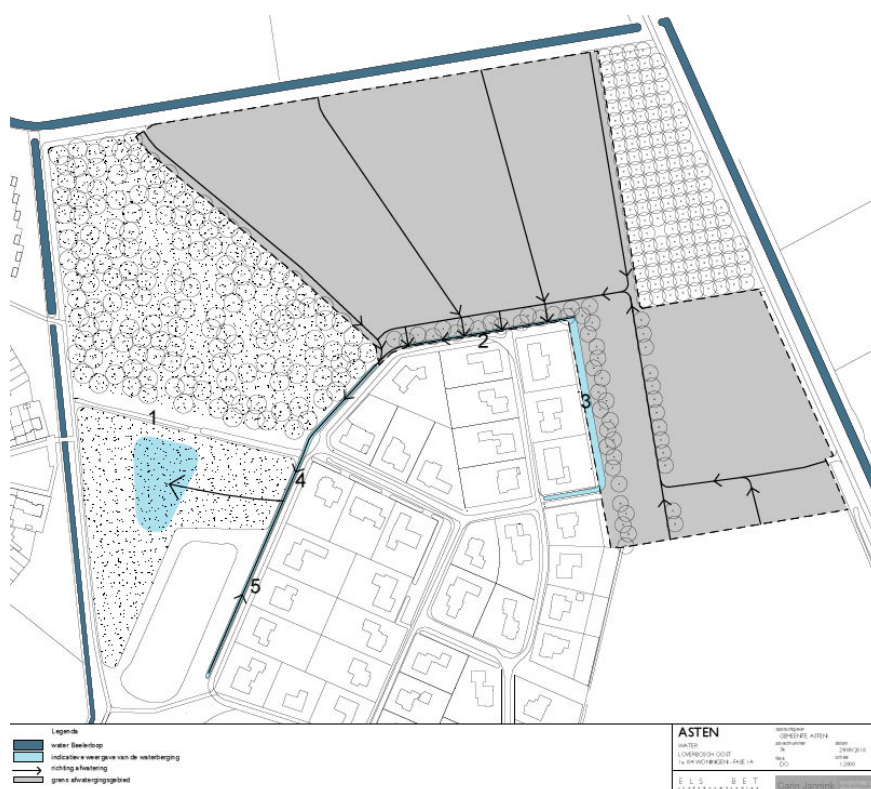
Uitgangspunt voor het Waterschap is een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De gemeente kiest er voor om de wateropgave die de woningbouw in Loverbosch fase 1a met zich meebrengt te combineren met de wateropgave uit de bestaande Ruimte voor Ruimtelocatie. In deze waterparagraaf wordt daarom uitgegaan van de totale oppervlakte van beide projectgebieden. Uitgegaan wordt van de volgende berekeningswijze:  $T = 25 + 10\%$  (wens van het Waterschap). Dit resulteert in een bergingsopgaaf van circa 43 mm.

In totaal bedraagt het verhard oppervlak voor Loverbosch fase 1a en de Ruimte voor Ruimtelocatie 32.515 m<sup>2</sup> (woningen en openbare ruimte). Uitgaande van de gewenste 43 mm aan berging resulteert dit in een opgaaf van 1.398 m<sup>3</sup>. Deze opgaaf is voor een deel al in het plan voorzien: in bestaande (deels verbrede of nieuw aangelegde) sloten is reeds een bergingscapaciteit van 835 m<sup>3</sup>. Het bestaande retentiebekken, dat ten zuiden van het Populierenbos ligt, zal worden aangepast zodat hier een bergingscapaciteit van 600 m<sup>3</sup> ontstaat. Hierbij is sprake van een dusdanige dimensionering dat er ook bij extreme watertoevoer (bui T = 100) geen knelpunten zullen ontstaan. Met de door de gemeente Asten

geleverde gegevens kan het Waterschap deze situatie desgewenst inzichtelijk maken.

### Oppervlaktewater

Het plangebied voorziet reeds in een aantal watergangen (watergang 1, 2 en 4). Watergang 4 wordt aangepast en zal de koppeling vormen met het bestaande retentiebekken. Dit bestaande retentiebekken wordt uitgediept en verbreed om de benodigde bergingscapaciteit te kunnen realiseren. Verdieping is tevens nodig omdat dit retentiebekken relatief hoog ligt en moet worden voorkomen dat het aangevoerde water niet het bekken inloopt, maar haar weg zoekt naar lager gelegen delen in de omgeving (laagste punt: Populierenbos). De verdieping zal in overleg met het Waterschap plaatsvinden (mede in verband met zorgvuldige afstemming met het grondwaterpeil).



De gemeente heeft een nieuwe sloot (watergang 3) gegraven die mede dient als waterbuffer. Ten zuiden van watergang 3 ligt een wadi (parallel aan de langzaam verkeersontsluiting tussen de nieuwe woningen en de Ruimte voor Ruimtelocatie). Deze wadi functioneert als extra opvangcapaciteit en wordt tevens door enkele huizen in de Ruimte voor Ruimtelocatie gebruikt als afwateringspunt. De wadi staat over het algemeen droog.

De watergangen 2 en 3 voeren het oppervlaktewater afkomstig van de nieuwe woningen af naar het bestaande retentiebekken. De watergangen

2 en 3 zijn aan elkaar gekoppeld. Wanneer grote hoeveelheden water dienen te worden opgevangen, zal het overtollige water vanuit deze 2 watergangen overstorten in watergang 4. Het water uit watergang 4 wordt naar het retentiebekken geloodst. Het overtollige water uit de bekken wordt via de naastgelegen sloot (watergang 1) afgevoerd naar de Beekerloop, die buiten het plangebied is gelegen. Deze overstort is alleen noodzakelijk in extreme situaties. De Beekerloop is een afvoersloot en wordt tevens gebruikt voor landbouwafvoer van 1 liter per seconde per hectare.

Watergang 5 is een bestaande watergang die het water afkomstig uit de Ruimte voor Ruimtelocatie naar het retentiebekken afvoert. Watergang 5 zal nog worden aangepast (verleggen en verbreden) om de waterafvoer beter te geleiden en voor de benodigde capaciteit te zorgen voor de Ruimte voor Ruimtelocatie.

#### *Conclusie*

In het plan wordt uitgegaan van de waterschapseis van 43 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. De berging vindt deels in de sloten en deels in het aan te passen retentiebekken ten zuiden van het Populierenbos plaats. Er kan ruimschoots aan de gevraagde bergingsopgaaf worden voldaan. Er is ook voldoende capaciteit om watertoevoer in extreme situaties (T = 100) te bergen.

Echter kan niet worden uitgesloten dat, ondanks de verdieping van het bestaande retentiebekken, het water een weg blijft zoeken naar het laagste punt (bijvoorbeeld via ondergrondse stromingen).

#### Afvalwater

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel toegepast, HWA en DWA. Het vuil water wordt afgevoerd naar het DWA. Dit komt voort uit het landelijk beleid om waterstromen te scheiden.

#### Grondwater

Er bevindt zich geen grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied in of nabij de planlocatie. Dit betekent dat het regenwater deels kan worden geïnfiltreerd.

#### Riolering

DHV heeft het eerdere onderzoek van Grontmij doorgerekend. Om een probleemloze afwatering te borgen, zijn in het plangebied grotere buizen dan aanvankelijk was voorgeschreven, toegepast.

### **5.8. Flora & fauna**

Grontmij heeft een onderzoek (nr. 208558, d.d. 18 augustus 2006) uitgevoerd naar de in en rondom het plangebied aanwezige natuurwaarden. Doel van de notitie enerzijds was om inzichtelijk te

maken welke natuurwaarden ter plaatse van de nieuwe woonwijk Loverbosch aanwezig zijn. Anderzijds wordt duidelijk gemaakt wat eventuele consequenties van de aanwezige natuurwaarden zijn voor de planontwikkeling.

Het rapport omvat een onderzoek naar beschermde natuurwaarden en beschermde soorten binnen het plangebied Loverbosch in de gemeente Asten. Het onderzoek bestond zowel uit een bureauonderzoek als een oriënterend veldbezoek, dat op 1 augustus 2006 is uitgevoerd. Tijdens dit veldbezoek is gekeken naar de aanwezige biotooptypen in het gebied. Er is vooral gelet op de gedeelten waar nieuwe ontwikkelingen worden overwogen (N.B. Inmiddels is het plangebied bouwrijp gemaakt. Er staan geen bomen meer waarin genest kan worden).

Op basis van de beschikbare inventarisatiegegevens, het veldbezoek en de expert-judgement zijn verschillende conclusies getrokken. Het gebied maakt geen onderdeel uit van Habitat- en/of Vogelrichtlijngebied of de EHS. Uit provinciale gegevens blijkt dat het gebied gelegen is in de AHS-Landbouw en in het uitwerkingsplan is het aangeduid als Landelijk Gebied (transformatie afweegbaar gebied). Dit betekent dat er geen natuurwaarden zijn die verstedelijking belemmeren, maar dat verstedelijking is toegestaan (mits in overeenstemming met de regionale afspraken over woningbouwplanning). In de vigerende bestemmingsplannen is alleen de bomenrij langs de Koestraat bestemd als bos- en/of natuurgebied. Deze bomenrij blijft onaangetast binnen dit bestemmingsplan.

Binnen de plangrenzen is één beschermde plantensoort (Brede wespenorchis) aangetroffen in het populierenbos aan de westzijde van het plangebied. Hiervoor geldt een algemene vrijstelling met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen. Bovendien wordt deze soort niet verstoord omdat het populierenbos wordt gehandhaafd. De diverse vogelsoorten die in en in de directe omgeving van het gebied broeden zijn algemeen van aard.

Het gebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van diverse algemeen voorkomende, beschermde soorten grondgebonden zoogdieren. Hiervoor geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling. Een dergelijke vrijstelling geldt ook voor mogelijk in het gebied aanwezige 4 algemene beschermde soorten amfibieën (Kleine watersalamander, Gewone pad, Bastaardkikker en Bruine kikker).

Uit het onderzoek van Grontmij is gebleken dat enkele vleermuissoorten het omliggende gebied mogelijk als foerageergebied gebruiken. De lanen en houtwallen worden mogelijk als migratieroute gebruikt en gebouwen en solitaire, oude bomen kunnen vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen bevatten. In het plangebied van Loverbosch fase 1a doen

deze plaatsen zich echter niet voor (er staan geen gebouwen meer en het terrein is reeds bouwrijp gemaakt). Het bestaande groen in het gebied (bomenrij Koestraat, Populierenbos) wordt in het bestemmingsplan gehandhaafd.

De Beekerloop is mogelijk actueel leefgebied van 4 beschermde vissoorten. Voor de Kleine modderkruiper en het Bermpje (beide in tweede beschermingsregime) geldt een vrijstelling, indien wordt gewerkt volgens een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Anders dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. De Grote modderkruiper en de Bittervoorn vallen in het zwaarste beschermingsregime en hiervoor dient in ieder geval een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. De Beekerloop blijft in de ontwikkeling van Loverbosch fase 1a onaangetast.

#### Conclusie

Het plangebied herbergt geen belangrijke natuurwaarden, behalve de wespenorgis in het populierenbos. Hiervoor geldt een algemene vrijstelling. Inmiddels is het plangebied bouwrijp gemaakt en bevinden zich hier geen belangrijke natuurwaarden en bomen meer.

### **5.9. Explosieven**

Riel Explosive Advice & Services Europe bv heeft een probleeminventarisatie (rn. RO-070114, d.d. 6 juli 2007) uitgevoerd voor het hele grondgebied van de gemeente Asten.

#### *Conclusie*

Op basis van deze Probleeminventarisatie kan worden geconcludeerd dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) diverse oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden in en ten noorden van Asten. Voor het plangebied zijn geen aanknopingspunten voor gevechtshandelingen of mijnenvelden. Op dit moment is er dan ook geen aanleiding een probleemanalyse uit te voeren voor het plangebied. Te meer omdat het plangebied inmiddels bouwrijp is gemaakt.

### **5.10. Leidingen**

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

### **5.11. Duurzaamheid**

SRE Milieudienst heeft een Energievisie (d.d. 24 april 2009) opgesteld voor de woningen in het plangebied.

In deze energievisie is een analyse gemaakt van de verschillende mogelijkheden voor energiebesparing voor de woningen in de wijk Loverbosch. Vanuit het Bouwbesluit is wettelijk voor een woning vereist

dat de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) ten hoogste 0,8 bedraagt. In deze visie wordt uitgegaan van een EPC die tot 10% lager ligt.

Er is gewerkt op basis van de energieconcepten uit de “Toolkit Duurzame Woningbouw”, die toegespitst zijn op de situatie bij Loverbosch. Deze Toolkit maakt gebruik van referentiewoningen die opgesteld zijn door SenterNovem. Op basis van goed gekozen referentiewoningen kan een goede indicatie worden gegeven van meerinvesteringen, terugverdientijden, energielasten en potentiële CO<sub>2</sub>-reductie.

Het blijkt mogelijk om invulling te geven aan de klimaatambitie van de gemeente Asten. In deze studie is aangetoond dat relatief eenvoudige, goedkope en gangbare maatregelen tot de gewenste ambitie kunnen leiden. Het gaat daarnaast over maatregelen die zodanig zijn gekozen dat ze in het huidige stadium van de planontwikkeling nog meegenomen kunnen worden.

De extra investeringen per woning ten opzichte van de referentiewoning lopen uiteen van ongeveer € 750,- tot € 9.250,-. De ontwikkelingen op dit terrein gaan erg snel. De extra investering geeft ook andere voordelen zoals het extra comfort van vloerverwarming. De jaarlijkse energiebesparingen bij alle varianten vallen hoger uit dan bij de referentiewoning. Tegenover het voordeel in energiebesparing bij een lagere EPC staan hogere hypotheeklasten. De toekomstige bewoners hebben bij het kopen van een huis de mogelijkheid om een hogere hypotheek af te sluiten. Met de zogenaamde Klimaathypotheek kunnen huiseigenaren geld lenen tegen een aantrekkelijke rente als er energiebesparende maatregelen worden genomen in de nieuwe woning. Om te stimuleren dat de bewoners gebruik gaan maken van een klimaathypotheek kan hierover door de gemeente voorlichting worden gegeven.

Bij de verhuur van woningen zal het zogenaamde woningwaarderingstelsel een rol kunnen spelen. Landelijk zal het systeem om woningen te waarderen worden aangepast, zodat een woningcorporatie de huur mag aanpassen als een woning energiezuinig is en de energiekosten dus lager liggen.



## 6. JURIDISCH PLANOPZET

### 6.1. Planopzet

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

### 6.2. Opzet Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

*Hoofdstuk 1: "Inleidende regels"* bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

*Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels"*. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*  
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (met andere woorden voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*  
in deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de bestemmingsomschrijving;
- *Bouwregels*  
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;

- *Afwijken van de bouwregels*  
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels*  
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- *Afwijken van de gebruiksregels*  
deze bepaling bevat ontheffingsbevoegdheden van gebruiksregels.
- *Wijzigingsbevoegdheid*  
In deze bepaling is de mogelijkheid opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen.

*Hoofdstuk 3: “Algemene regels”* bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn *Algemene bouwregels* opgenomen.

In de algemene bouwregels is een regeling voor ondergeschikte bouwdelen opgenomen, welke de op de verbeelding opgenomen bestemmings-, bouw-, en/ of aanduidingsgrenzen overschrijden.

*Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregels”* bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*  
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. Als het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van maximaal 10%.  
Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.  
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking

naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- *Slotregel:*  
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

### **6.3. Bestemmingen**

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

#### *Groen*

Deze bestemming is bestemd voor groen- en bijbehorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, et cetera.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken en dergelijke.

#### *Groen - Haag*

De hagen rondom de woonbestemming zijn specifiek bestemd als 'Groen – Haag'. Ten behoeve van de ontsluiting van de woning en de parkeerplaatsen kunnen doorgangen in de haag worden gecreëerd. Bouwwerken zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, met uitzondering van ondersteunende hekwerken in de haag (met een open constructie) of een verlichtingsmast.

#### *Verkeer*

De wegen binnen de woonwijk, evenals openbare verblijfsgebieden, zijn bestemd als 'Verkeer'. De bestemming 'Verkeer' is algemeen van opzet, waardoor op deze gronden meerdere gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan, waaronder bijvoorbeeld paden, beplanting, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer- en speelvoorzieningen, et cetera. Ten behoeve van de inzichtelijkheid in de verkeersstructuur, zijn een tweetal langzaamverkeersaansluitingen specifiek aangeduid, alsmede een langzaamverkeersontsluiting met voorzieningen ten behoeve van de toegankelijkheid in geval van calamiteiten.

#### *Water*

Aan de westzijde van het plangebied is een watergang gelegen, deze is bestemd als 'water'. Ter bescherming van de watergang is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden

opgenomen, welke bepaalde werken en werkzaamheden welke de waterbergende capaciteit kunnen schaden omgevingsvergunningplichtig stelt.

### *Wonen*

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor in het plangebied nieuw te bouwen woningen.

Voor de situering en maatvoering van de nieuwe woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*  
Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande woningen, twee-aan-een woningen (halfvrijstaand) of aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) zijn toegestaan. Binnen bepaalde bouwvlakken is het maximum aantal woningen dat mag worden gerealiseerd beperkt door de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’.
- *Goothoogte*  
De maximale goothoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak.
- *Dakhelling*  
In het plan zijn eisen aan de dakhelling gesteld. De dakhelling van de woningen mag niet minder dan 48° en niet meer dan 52° bedragen.
- *Maximale bebouwde oppervlakte*  
Binnen het bouwvlak is door middel van de aanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak’ aangegeven wat de maximale bebouwde oppervlakte van een woning mag bedragen.
- *Gevellijn*  
Op de verbeelding wordt door middel van de aanduiding ‘gevellijn’ aangegeven in welke grens van het bouwvlak de voorgevel gesitueerd dient te worden. Uitgangspunt is dat de voorgevel in deze bouw grens gebouwd dient te worden, het voorgaande is echter niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – terugliggende voorgevel’. De voorgevel van woningen gelegen binnen een bouwvlak met deze aanduiding hoeven dus niet in de bouw grens te bouwen maar mogen ook terugliggend worden gebouwd.
- *Nokrichting*  
De hoofdregel is dat de nokrichting van de woning evenwijdig aan de op de verbeelding opgenomen gevellijn gesitueerd dient te worden. Indien echter binnen een bouwvlak de aanduiding ‘nokrichting’ is opgenomen dient de nok dwars op de weg gerealiseerd te worden.

- *Situering gebouwen*

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een bouwvlak, een aanduiding bijgebouwen en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”. Bijgebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en carports zijn toegestaan binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Voor bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 60 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van de gronden binnen de aanduiding “bijgebouwen” bebouwd mag worden. Dit bebouwingspercentage is opgenomen teneinde te voorkomen dat op het achterterrein teveel bebouwing wordt opgericht. Indien het bijgebouw aan de woning wordt vastgebouwd (aanbouw) moet er sprake zijn van een plat dak.

In afwijking van het voorgaande geldt voor bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 90’ dat hier maximaal 90 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en carports mag worden opgericht, met inachtneming van het maximum bebouwingspercentage van 50%.

Met betrekking tot het parkeren is de hoofdregel dat minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd dienen te worden. Voor de kleine eengezinswoningen en seniorenwoningen kan echter volstaan worden met minimaal 1 parkeerplaats.

Indien op een bouwperceel de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – parkeren’ is opgenomen dienen parkeerplaatsen binnen dit aanduidingsvlak te worden aangelegd.

Het gebruik van een gedeelte van de woning voor een aan huis verbonden bedrijf of beroep is niet toegestaan. Indien echter voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders hiervan afwijken door het verlenen van een omgevingsvergunning.

Teneinde enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te creëren zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen van de maximale goothoogte, de dakhelling, de maximum bebouwde oppervlakte, de nokrichting en de plaatsing van de voorgevel (artikel 7.3.1).

De afwijking is echter niet ongelimiteerd, zo kan bijvoorbeeld geen ontheffing worden verleend voor een goothoogte van meer dan 6,0 m. Deze afwijking is bedoeld om in incidentele situaties wijzigingen aan te kunnen brengen in de stedenbouwkundige opbouw van het woongebied.

Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Wonen' enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen, teneinde enige flexibiliteit te creëren bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde binnen het aanduidingsvlak de bouw van maximaal 6 (half)vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen voor de bouw van maximaal 10 aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 3' is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de bouw van maximaal 8 aaneengebouwde woningen toe te staan, in plaats van de 7 welke direct zijn toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 4' is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde vrijstaande en aaneengebouwde woningen toe te staan, zij het dat indien sprake is van aaneengebouwde woningen, er niet meer dan maximaal 3 woningen aaneen mogen worden gebouwd. Ook mag het aantal (aaneengebouwde) woningen binnen het aanduidingsvlak niet meer bedragen dan 9.

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' is het mogelijk om het plan te wijzigen teneinde in plaats van 5 vrijstaande woningen maximaal 6 vrijstaande woningen te bouwen.

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' 6' kan het plan worden gewijzigd teneinde maximaal 7 woningen in de bouwwijze 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' toe te staan. Hiermee wordt de mogelijkheid gecreëerd om binnen het aanduidingsvlak ook een twee-onder-een-kap woning in te passen.

Het college van burgemeester en wethouders kan alleen gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid, mits de voorstelde wijziging stedenbouwkundig acceptabel is en er geen sprake is van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Ook mogen belangen van derden niet onevenredig geschaad worden door de wijziging.

#### *Waterstaat – Waterlopen (dubbelbestemming)*

Voor de watergang aan de westzijde van het plangebied is een beschermingszone van 5 m opgenomen.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het plangebied is geheel in eigendom van de gemeente Asten. De gemeente Asten zal de in het bestemmingsplan gelegen gronden die bestemd zijn voor wonen verkopen aan ontwikkelaars, particuliere bouwers en/of verenigingen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. De opbrengsten uit deze grondverkoop dekken de kosten die de gemeente moet maken om ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken. Omdat alle gronden in bezit zijn van de gemeente is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Wel wordt een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Uit deze grondexploitatie blijkt dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Er is sprake van een positief resultaat. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

## 8. OVERLEG & INSPRAAK

Voor het plangebied is eerder al een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen. In vergelijking met deze vrijstelling is het plan grotendeels gelijk gebleven. Er zijn alleen kleine wijzigingen binnen de woonvelden doorgevoerd. In het kader van de vrijstelling is er al sprake geweest van overleg en inspraak. Bij deze bestemmingsplanprocedure kan daarom volstaan worden met een beperktere mate van overleg en inspraak. Er wordt geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld; dientengevolge is er ook geen sprake van inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan.

### 8.1. Overleg

Het bestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het vooroverleg heeft gezien de voorgeschiedenis in een korter tijdsbestek plaatsgevonden.

#### *Provincie Noord-Brabant*

De provincie heeft geen opmerkingen op het plan. De opzet, infrastructuur en begrenzing zijn gelijk gebleven aan de eerdere vrijstelling ex artikel 19.1 WRO, waar de provincie haar verklaring van geen bezwaar al voor heeft afgegeven. De programmatische wijziging is akkoord bevonden.

#### *VROM Inspectie Zuid*

De VROM-inspectie heeft geen opmerkingen op het plan.

#### *Waterschap Aa en Maas*

Het waterschap heeft diverse opmerkingen op het plan gemaakt. De toelichting is naar aanleiding hiervan op onderdelen aangepast. De toename van het verhard oppervlak is inzichtelijk gemaakt, er is duidelijker aangegeven dat er voldoende bergingscapaciteit voor gegeneerd kan worden, er is gekeken welke invloed een surplus aan regenwater kan hebben (in geval van zeer extreme regenval) en er is een relatie gelegd met het Waterhuishoudingsplan zoals dat is opgesteld bij de eerder doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19.1 WRO. Tot slot is vastgelegd dat geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

#### *Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)*

Het SRE heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de door hen beoogde regionaal ruimtelijke ontwikkeling. Het SRE geeft aan dat, indien mogelijk, het GPR-convenant bij de planvorming kan worden betrokken. Echter, omdat dit bestemmingsplan toeziet op een herziening van een eerder opgesteld plan is dit convenant niet van toepassing op Loverbosch fase 1a. Het plan wordt ontwikkeld met inachtneming van de



eerder opgestelde uitgangspunten op het gebied van onder andere energie, zoals vastgelegd in de Energievisie Loverbosch. De SRE vraagt aandacht om de afspraken uit het GVR-convenant wel te vertalen in volgende projecten. Aan dit verzoek zal vorm worden gegeven bij de verdere uitbreiding van Loverbosch (fase 1b-1d).

#### *VAC Asten - Someren*

Op bestemmingsplanniveau stelt de VAC vragen over de openbaar vervoersontsluiting in Loverbosch fase 1a. Deze is echter niet aanwezig en zal ook niet worden aangelegd. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de waterhuishouding. Hier wordt door de gemeente zorg voor gedragen en regelmatig overlegd met het waterschap. Daarnaast geeft de VAC diverse tips op ontwerpniveau. Deze zullen in de uitwerkingsfase worden behandeld.

#### *Wijkraad Oost*

De wijkraad vraagt aandacht voor een fietsontsluiting ten noorden van het Populierenbos. Deze zal worden gerealiseerd. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid van de verkeersontsluiting (gemotoriseerd verkeer). In dit kader is door de gemeente een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd en worden diverse verkeersmaatregelen getroffen. Tot slot worden door de wijkraad vraagtekens geplaatst bij de komst van een waterberging in het Populierenbos. Dit is volgens de wijkraad in strijd met de eerdere afspraak om van het Populierenbos een natuurbos te maken, waar voorlopig geen ingrepen zouden plaatsvinden.

De Wijkraad pleit voor gebruikmaking van de zuidelijker gelegen (bestaande) waterberging. De Wijkraad heeft een gelijklopende zienswijze ingediend in het kader van de ter visielegging op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt in de volgende paragraaf beschreven.

Overige instanties hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een reactie te geven.

## **8.2. Zienswijzen**

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het kader van de zienswijzen vanaf 6 augustus gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. In deze periode is een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijke, danwel mondelinge zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door Wijkraad-Oost en door diverse bewoners van de aan het plangebied grenzende wijk. Deze zienswijzen zijn in de zienswijzennota opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen worden als

zodanig door de gemeenteraad in haar besluitvorming over vaststelling van het plan betrokken.