

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	nummer:
Uitbreidingsplan Loverbosch: vaststellen bestemmingsplan Asten woongebied Loverbosch fase 1a 2010	14 december 2010	10.12.07

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 november 2010;

gehoord het advies van de COMMISSIE RUIMTE d.d. 23 november 2010;

b e s l u i t:

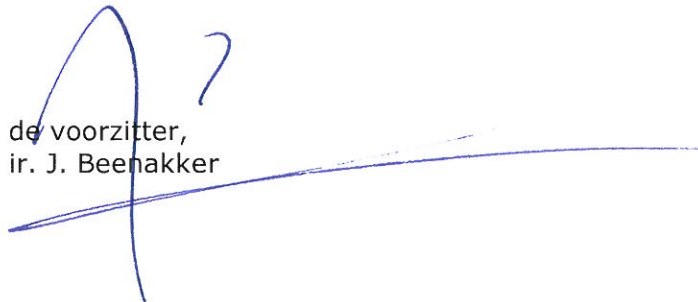
1. In te stemmen met de voorgestelde reactie op de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Asten woongebied Loverbosch fase 1a 2010 (d.d. oktober 2010)";
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, zoals opgenomen in het overzicht "Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan (d.d. oktober 2010)";
3. Het bestemmingsplan Asten woongebied Loverbosch fase 1a 2010 gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat alle gronden eigendom van de gemeente zijn en het kostenverhaal verzekerd is via grondverkoop aan particulieren en via de overeenkomsten die het college heeft gesloten met de Vereniging CPO Loverbosch en woningbouwvereniging Bergopwaarts@Bow;
5. De grondexploitatie behorend bij Loverbosch fase 1a (versie oktober 2010) vast te stellen;
6. Het gewijzigd vastgestelde plan toe te zenden aan de provincie en de VROM-inspectie en na afloop van hun reactie-termijn het plan open te stellen voor beroep.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten d.d. 14 december 2010.

De raad voornoemd,
de griffier,
ir. C.W.J.B. Verborg



de voorzitter,
ir. J. Beenakker



dict: l.wiersma@asten.nl
typ: RV.RO.10.AC.010
coll:

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Ontwerp bestemmingsplan Asten woongebied Loverbosch fase 1a 2010

In het kader van ons voornemen om 104 woningen te bouwen op de locatie Loverbosch Oost te Asten hebben wij een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. In de periode tussen 6 augustus 2010 en 16 september 2010 is een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijke, danwel mondelinge zienswijzen in te dienen.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen schriftelijk ingediend, binnen de daarvoor opengestelde termijn.

In deze Nota van Zienswijzen worden de zienswijzen schriftelijk behandeld.

Als gevolg van de Wro die in juli 2008 in werking is getreden worden in de Nota van Zienswijzen geen persoonlijke gegevens van de indieners vermeld. Deze kunnen op aanvraag openbaar gemaakt worden.

De Nota van Zienswijzen maakt integraal onderdeel uit van de besluitvorming omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Na besluitvorming door de gemeenteraad krijgen indieners bericht over het besluit en over de rol die hun zienswijze hierin gespeeld heeft (bijvoorbeeld planaanpassing als gevolg van de ingediende zienswijze). Zij worden tevens in de gelegenheid gesteld om beroep aan te tekenen tegen het vaststellingsbesluit.

Oktober 2010,
College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Asten.

Behoort bij besluit van
de Raad van de gemeente Asten,

d.d. 14-12-10

mij bekend,
de griffier,



Indiener 1:

Brief d.d. 15 september 2010, met ingelasting van de brief aan het college d.d. 15 juni 2010 (vooroverlegreactie).

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener 1 merkt op dat er een waterberging is gepland in het aangrenzende populierenbos. Dit terwijl in 2009 is toegezegd dat het populierenbos na de kap van enkele populieren vanwege de veiligheid onaangetast zou blijven en het bos op eigen kracht kan herstellen van deze ingreep. Bovendien is aangrenzend aan het populierenbos een waterbassin aanwezig. Indiener merkt op dat het vreemd is dat in het bos een waterberging is voorzien, terwijl het daarvoor aangelegde waterbassin niet wordt gebruikt. Bij brief van 15 september 2010 benadrukt indiener dat de gemeente heeft toegezegd samen met de bewoners een plan te maken voor het populierenbos en de waterberging. Dit overleg tussen gemeente en bewoners moet plaats vinden voordat er verdere besluitvorming over het plan kan plaatsvinden.
- b. Indiener 1 merkt op dat op pagina 20 van het plan staat vermeld dat voor de ontsluiting de Koestraat wordt gebruikt als "tijdelijke" ontsluiting voor snel en langzaam verkeer. De nieuwe ontsluiting tussen Voordeldonk en de Floralaan zal voorlopig niet worden gerealiseerd omdat de gemeente niet in bezit is van die grond. Indiener is van mening dat de "tijdelijkheid" in dit geval zeker vijf jaar zal zijn, of wellicht permanent. De Koestraat is echter niet geschikt als permanente of langdurige ontsluiting voor 100 woningen, gezien de huidige dwarsdoorsnede. Indiener is van mening dat er een beter plan dient te komen met betrekking tot de ontsluiting van snelverkeer;
- c. Indiener 1 is van mening dat er een eenzijdige ontsluiting van langzaamverkeer richting de Ruimte voor Ruimte-locatie (hierna: RvR-locatie) ontstaat, omdat de omliggende infrastructuur niet verder wordt ontwikkeld. De wegen in de RvR-locatie zijn niet voorzien van een fietspad en trottoirs en kinderen van de RvR-locatie spelen op straat. Indiener is van mening dat het vele bromverkeer dat gebruik gaat maken van weg die loopt door de RvR-locatie zal zorgen voor zeer onveilige situaties. Indiener is van mening dat alvorens een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld een beter plan moet komen over de ontsluiting van langzaam verkeer. Indiener stelt voor om voor bromverkeer twee goede nieuwe paden aan te leggen, 1 pad richting Floralaan en 1 richting de paddenstoelenwijk en de langzaam verkeerverbindingen te voorzien van verbodsborden voor bromverkeer.

Standpunt College

- a. Het college staat open voor de zorg van indiener 1 ten aanzien van de waterberging. Deze zorg is ook geuit door diverse bewoners van de aan het plangebied grenzende Ruimte voor Ruimtetewijk. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen over dit onderwerp heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente en vertegenwoordigers van Wijkraad en Ruimte voor Ruimtebewoners. In dit overleg zijn verschillende alternatieven voor de waterberging gesproken. Wijkraad en Ruimte voor Ruimtebewoners hebben een voorkeur uitgesproken voor een andere oplossing dan in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen. Hun voorkeur gaat uit naar volledige waterberging in het bestaande retentiebekken ten zuiden van het populierenbos. Het populierenbos wordt in dit alternatief met rust gelaten. De gemeente werkt hun voorkeursalternatief verder uit. De waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt

hierop aangepast. Indiener 1 heeft in het genoemde overleg aangegeven dat hiermee haar bezwaren ten aanzien van waterberging en flora en fauna afdoende zijn weggenomen. Het college concludeert hieruit dat met deze planaanpassing voldoende aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

- b. In december 2009 heeft de raad besloten om de ontwikkeling van Uitbreidingsplan Loverbosch Oost te temporiseren. Direct gevolg hiervan is dat de ontwikkeling van de vervolgfases van Loverbosch (fase 1b tot en met 1d) inclusief de aanleg van de bij de totaalontwikkeling behorende hoofdontsluiting later plaatsvindt dan was voorzien. Dit betekent ook dat fase 1a langer via de Koestraat zal worden ontsloten dan was voorzien. Om die reden heeft het college een verkeerstoets laten uitvoeren om te bezien of deze nieuwe situatie verkeerskundig acceptabel is, gezien het karakter van de Koestraat, de Stegen en de Voordeldonk. Uit het onderzoek is gebleken dat de voorgestelde ontsluiting gedurende langere tijd verkeerskundig acceptabel is. Hierbij zijn de bestaande profielen van de wegen in acht genomen. Wel worden enkele verkeerskundige maatregelen uitgevoerd om de verkeersveiligheid te garanderen. In de periode tot 2020 zullen de vervolgfases van Loverbosch, inclusief de daarbij behorende hoofdontsluiting, worden 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. Dit alles overwegende concludeert het college dat de voorgestelde verkeersontsluiting, met inachtneming van realisatie van enkele verkeersmaatregelen, acceptabel is en ziet in deze zienswijze geen aanleiding om het plan of haar besluit te wijzigen.
- c. Na inbrenging van dit standpunt door indiener 1 heeft het college toegezegd een fietsverbinding ten noorden van het Populierenbos aan te leggen, waardoor het noordelijk deel van het plangebied een goede bromfietsverkeerontsluiting heeft richting de Floralaan of richting het centrum. Dit is goed zichtbaar op de verkeerskaartjes die in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. De Koestraat biedt daarnaast ook een ontsluiting voor bromverkeer. In het kader van de eerdere vrijstellingsprocedure heeft het college al toegezegd dat er een bromfietsverbod komt voor de aansluitingen tussen Loverbosch fase 1a en de Ruimte voor Ruimtelocatie. Het college is van mening dat met bovenstaande voldoende in deze zienswijze tegemoet wordt/is gekomen. Het besluit over het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Indiener 2

Brief d.d. 15 september 2010, ingekomen d.d. 15 september 2010.

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener 2 is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan niet voldoet aan artikel 5.1.1 Bro jo 5.1.3 lid 1 onder c Bro. Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt niet dat aan dit vereiste wordt voldaan, er staat enkel dat er overleg heeft plaatsgevonden met de Provincie. Met het waterschap heeft geen overleg plaatsgevonden. Er blijkt niet of er overleg met de VROM-inspectie heeft plaatsgevonden. Nu er geen weergave van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg in het bestemmingsplan staat, voldoet dit plan niet aan het bepaalde in artikel 5.1.3;
- b. Indiener 2 is van mening dat uit de plantoelichting niet blijkt dat het college de financiële uitvoerbaarheid heeft beoordeeld. In de toelichting is gesteld dat het project volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt. Het is niet duidelijk of de initiatiefnemer over voldoende middelen beschikt (Ab 2 december 2009, nr. 200901438/1). Indieners zijn van oordeel dat in de plantoelichting op geen enkele wijze inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Indieners zijn dan ook van mening dat het college in strijd handelt met artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro;
- c. Indiener 2 vertegenwoordigt eigenaren van percelen gelegen binnen de Ruimte voor Ruimte-locatie (verder te noemen RvR-locatie) en merkt op dat op deze locatie zeer recentelijk ruimte is gecreëerd voor de bouw van 38 woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het projectgebied is gesitueerd in het overgangsgebied naar landelijk gebied. Het planvoornemen heeft direct tot gevolg dat de woningen in de RvR-locatie niet langer grenzen aan het buitengebied. Het omgevingskarakter verandert daardoor wezenlijk. Door de gemeente Asten is cliënten voorgehouden dat zij zouden kunnen wonen in een landelijke omgeving. Het planvoornemen doet dit teniet;
- d. Indiener 2 vindt het niet duidelijk hoeveel parkeerplaatsen in openbaar gebied worden aangelegd. Hierdoor is niet duidelijk of er daadwerkelijk aan de door de gemeente beschreven parkeernorm wordt voldaan. De door de gemeente voorgeschreven norm van 2 parkeerplaatsen per woning wordt onhaalbaar door de mogelijkheid die het college heeft om het plan te wijzigen via de wijzigingsbevoegdheden: in deze situatie is het mogelijk vrijstaande woningen te bouwen met maar 1 parkeerplaats. Op deze wijze voldoet de gemeente niet aan haar eigen norm. Voorts heeft de gemeente een verkeerstoets laten uitvoeren, die is gebaseerd op de realisatie van 104 woningen. Indien de gemeente haar wijzigingsbevoegdheden benut, worden er meer woningen gebouwd. Hierdoor geeft de verkeerstoets geen realistisch beeld en had niet als onderlegger van het bestemmingsplan kunnen worden gebruikt.
- e. Indiener 2 is van mening dat de ruimtelijke onderbouwing tekort schiet op het onderdeel geluid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voorbijgegaan aan de geluidsgevolgen die kunnen optreden voor de RvR-locatie. Realisatie van het bouwplan zal immers een toename van het wegverkeer ter plaatse tot gevolg hebben. De geluidsgevolgen daarvan op reeds aanwezige woningen dienen in kaart te worden gebracht. Indieners vrezen dat hun rustige woonomgeving verloren zal gaan door de bouw van de nieuwe woningen;

- f. Indiener 2 merkt op dat de Meijelseweg (N279) ten onrechte buiten beschouwing is gelaten in het onderzoek naar externe veiligheid;
- g. Indiener 2 vraagt zich af of in het plangebied een zodanige luchtkwaliteit kan worden geboden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd en merken op dat in de ruimtelijke onderbouwing een verifieerbare onderbouwing ontbreekt dat voor de te bouwen woningen wordt voldaan aan de in het Besluit luchtkwaliteit opgenomen normering;
- h. Indiener 2 merkt op dat in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting is vermeld, nabij het planvoornemen wel agrarische bedrijven zijn gelegen. Indiener is van oordeel dat het planvoornemen een confrontatie veroorzaakt tussen de in het plan opgenomen functies en de agrarische bedrijfsactiviteiten. Door de bouw van woningen toe te staan op korte afstand van de agrarische bedrijven zal de werking van milieuregelgeving zijn weerslag hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en hun bedrijfsvoering. Bij besluitvorming omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan moet het college beoordelen of voor de nieuw in te brengen functies een goed woon-, leef- of verblijfsklimaat zal bestaan en of de inbreng van de nieuwe functies in verband met de toepassing van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) geen belemmeringen oproept voor de agrarische bedrijvigheid (omgekeerde werking van de Wgv);
- i. Indiener 2 merkt op dat het planvoornemen zal worden gerealiseerd na ophoging van het plangebied, waarna in forse mate verharding zal plaatsvinden. Indiener vreest dat deze ingreep ernstige gevolgen zal hebben voor de waterhuishouding in de RvR-locatie. Er zal bovendien een tweede waterberging in het populierenbos worden gerealiseerd, welke eerst de bestemming "Duurzaam bos" had. Voor indiener is het onbegrijpelijk dat de bestemming "Duurzaam bos" kan worden omgezet in de bestemming "Water". Bovendien ligt er al een waterberging. Naar het oordeel van indiener kan deze waterberging worden aangepast, zodat een tweede waterberging niet nodig is;
- j. Indiener 2 merkt op dat de actualisatiewaarde van het flora- en fauna onderzoek van Grontmij niet duidelijk is, gezien het feit dat dit onderzoek niet is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De uitkomsten uit dit onderzoek wijken af van de uitkomsten van het onderzoek dat is gedaan met betrekking tot de RvR-locatie. Gelet op de uitkomsten van eerder uitgevoerde onderzoeken ligt het in de lijn der verwachting dat wel degelijk leefgebied verloren gaat voor beschermde soorten.
- k. Indiener 2 merkt op dat in de toelichting wordt gesteld dat het populierenbos gehandhaafd wordt. Door dit bos is echter een fietspad gepland. In het verkennend onderzoek zijn dus onjuiste uitgangspunten gehanteerd;
- l. Indiener 2 is van mening dat de toelichting incompleet is voor wat betreft de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van het bouwplan. Er worden geen maatvoeringeisen genoemd. De architectonische inpassing wordt doorgeschoven naar een beeldkwaliteitplan. Daarmee ontbreekt zicht op de afstemming van het plangebied met de bebouwing in de RvR-locatie. Naar oordeel van indiener ontbreekt een passende aansluiting aan de aanwezige bebouwing. Te meer omdat in het projectgebied veel verschillende woningtypen lijken te worden toegelaten en verdichting zal plaatsvinden.
- m. De 6 wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan zijn onvoldoende objectief begrensd. Ten behoeve van de rechtszekerheid dient in een wijzigingsbepaling in

voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt.

Standpunt College

- a. Aangenomen wordt dat indiener 2 doelt op de artikel 3.1.1 en 3.1.6 Bro in plaas van 5.1.1 en 5.1.6 Bro. Indiener geeft aan dat er geen vooroverleg heeft plaatsgevonden en er geen verslag van het vooroverleg in het bestemmingsplan is opgenomen. Verwezen wordt naar paragraaf 8.1 uit het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat het plan is aangeboden voor vooroverleg. Ook wordt beschreven welke instanties gereageerd hebben. Onduidelijk is waarom indiener aangeeft dat provincie, waterschap en VROM-inspectie niet in het vooroverleg betrokken zijn. Dit is wel het geval geweest. VROM-inspectie en provincie hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Deze algemene reactie vloeit mogelijk rechtstreeks voort uit het feit dat er in het kader van de eerder doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19.1 WRO al uitgebreid overleg met deze partijen heeft plaatsgevonden over de ontwikkeling van Loverbosch fase 1a. Aangezien het plan qua opzet, bestemming en begrenzing niet is gewijzigd, zijn er weinig nieuwe inhoudelijke reacties gekomen uit het vooroverleg. Het waterschap heeft wel een inhoudelijke reactie gestuurd. De voorgestelde waterberging is immers gewijzigd ten opzichte van de eerdere gevoerde vrijstellingsprocedure. De opmerkingen van het waterschap zijn meegenomen in de waterparagraaf die in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen. De gemeente en het waterschap blijven ook in de toekomst in overleg over de verdere vormgeving en uitwerking van de waterberging. Geconcludeerd kan worden dat het college heeft voldaan aan de wettelijke verplichting om vooroverleg te voeren en hierover te rapporteren in het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om anders over het plan te beslissen.
- b. De wet stelt geen eisen aan de omschrijving van de financiële haalbaarheid in de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 7 van het ontwerp bestemmingsplan is de financiële haalbaarheid op hoofdlijnen omschreven. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt in aanvulling hierop een grondexploitatie vastgesteld. Belangrijkste pijler hierin is de verkoop van bouwgrond, waaruit de gemeente haar financiële dekking haalt. Uit de grondexploitatie blijkt dat het plan haalbaar is. Door indiener is niet aangetoond waarom er onvoldoende animo (en daarmee financiële middelen) voor het bouwplan zou zijn. Het plan voorziet immers in de door de provincie aangegeven vraag naar woningen (regionale woningbehoeftecijfers). Met het bouwplan voldoet de gemeente in haar aandeel in de regionale woningbouwprestatieafspraken. Voorts is onduidelijk waarop de indiener de uitspraak baseert dat de gemeente het project volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaatst. Dit is niet in de financiële paragraaf aangegeven, noch is dit de opzet van dit plan, dat zal worden gerealiseerd door diverse partijen (o.a. woningbouwvereniging, Vereniging CPO Loverbosch en particuliere bouwers). Uit de uitspraak die vervolgens door indiener wordt aangehaald (Ab 2 december 2009, zaaknr. 200901438/1) blijkt overigens ook niet dat telkens moet worden aangegeven of de initiatiefnemer over voldoende middelen beschikt. Het college ziet in deze zienswijze dan ook geen aanleiding anders over het plan te beslissen.
- c. Uitgangspunt bij de Ruimte voor Ruimte regeling is weliswaar dat dit vaak aan de rand van kernen of in het buitengebied plaatsvindt, maar dit houdt niet in dat in de nabijheid geen ontwikkeling meer mogelijk is. Bovendien was bij indieners bekend

dat er een tweede RvR-locatie zou komen, deels op dezelfde plek als waar met het bestemmingsplan in woningbouw wordt voorzien. De gemeente heeft altijd de wens gehad om Asten aan de oostzijde uit te breiden. Dat deze wens al lang bestaat blijkt uit de vertaling hiervan in de Structuurschets De Loverbosch uit 1980, maar ook uit geldende bestemmingsplannen uit of rond het plangebied. Op grond van veranderend rijksbeleid werd het bouwen buiten de bebouwde kom sterk aan banden gelegd. Zowel de gemeente als de provincie richtten zich op inbreiding. Derhalve werden de plannen voor uitbreiding van Asten-Oost geparkeerd. Met de inwerkingtreding van de Nota Ruimte in 2004 is de mogelijkheid ontstaan om uitbreidingslocaties te ontwikkelen. De gemeente heeft hiervan gebruik gemaakt om zodoende te kunnen voldoen aan de vraag naar nieuwe woningen voor de autonome groei van Asten. De locatie Loverbosch-Oost is één van de aangewezen uitbreidingslocaties die ook door de provincie erkend zijn in het Regionaal Structuurplan. De Nota Ruimte is helaas vrij kort na de Ruimte voor Ruimtelocatie in werking getreden. Het plan voor Loverbosch-Oost is derhalve ook vrij kort na realisatie van de Ruimte voor Ruimtelocatie gepresenteerd. Indiener heeft dit bezwaar dan ook al eerder bij de gemeente geuit. De gemeente heeft toen in overleg met de Ruimte voor Ruimtebewoners het plan op verschillende onderdelen aangepast: er is een extra groene buffer aangelegd, er is een andere wegenstructuur in het plan gerealiseerd, de aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer met de Ruimte voor Ruimtetwijk zijn geschrapt en er zijn toezeggingen gedaan ten aanzien van afsluiting voor bromfietsverkeer, de bouwhoogte ten oosten van de Ruimte voor Ruimtelocatie is aangepast. Met deze aanpassingen meent het college voor een goede overgang tussen Ruimte voor Ruimte en Loverbosch fase 1a te hebben gezorgd. Mocht indiener nochtans van mening zijn dat het woongenot in de Ruimte voor Ruimtelocatie is aangetast, kan gebruik worden gemaakt van het recht om een planschadeclaim in te dienen. Het college ziet, onder verwijzing naar de reeds doorgevoerde planaanpassingen en het bestaande recht op planschade, in deze zienswijze geen blijk van dusdanig aangetaste belangen van de Ruimte voor Ruimtebewoners dat het plan niet kan worden gerealiseerd.

- d. Er is correct geconstateerd dat uit het plan niet blijkt hoeveel parkeerplaatsen er in openbaar gebied worden gerealiseerd. Dit blijkt ook niet uit de plankaart. Om die reden zal in de toelichting worden opgenomen dat het gaat om 52 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn na te tellen op de verkaveling die aan het plan ten grondslag ligt. Ten aanzien van de te realiseren parkeernorm, stelt de indiener dat via de wijzigingsbevoegdheden het risico bestaat dat er vrijstaande woningen komen die slechts de plicht tot realisatie van 1 parkeerplaats in plaats van 2 parkeerplaatsen hebben. Onduidelijk is waar indiener dit standpunt op baseert. In de wijzigingsbevoegdheden is immers aangegeven hoeveel parkeerplaatsen per woning in de nieuwe situatie moeten worden gerealiseerd. In geval van vrijstaande woningen blijft de plicht tot realisatie van 2 parkeerplaatsen bestaan, ook in de wijzigingsplannen. Indiener plaatst voorts vraagtekens bij het verkeersonderzoek. Het onderzoek is volgens indiener gebaseerd op te weinig woningen (104) omdat er geen rekening is gehouden met de realisatie van extra woningen via de wijzigingsbevoegdheden. Weliswaar kan het inzetten van wijzigingsbevoegdheden leiden tot extra woningen, maar indiener gaat voorbij aan het feit dat het verkeersonderzoek is gebaseerd op nieuwbouw in Loverbosch fase 1a en fase 1b. Er is in het verkeersrapport rekening gehouden met de bouw van 104 + 70 woningen

(fase 1a en fase 1b). Kijkend naar dit bestemmingsplan voor fase 1a betekent dit dat het verkeersonderzoek ruimschoots van toepassing kan worden verklaard op de bouw van 104 woningen plus enkele extra woningen via de wijzigingsbevoegdheid. Dit zullen er in het uiterste geval 12 zijn. Het college concludeert dat het verkeersrapport een goede onderlegger is voor dit bestemmingsplan en ziet in deze zienswijze geen aanleiding om het plan te herzien.

- e. Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Wanneer een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. Aan deze verplichting is voldaan. De resultaten stonden reeds in het ontwerp bestemmingsplan samengevat. De Wgh bevat, in tegenstelling tot wat indiener meent, geen wettelijke verplichting te onderzoeken welke geluidhinder de nieuwe woningen gaan produceren. Ook ten aanzien van de nieuw te realiseren wegen is er geen onderzoeksverplichting: de wegen in het plangebied vallen in het 30km/u regime. De Koestraat wordt uiteindelijk (binnen de looptijd van het bestemmingsplan en tevens de termijn waarop men op grond van de Wgh vooruit dient te kijken) een fietspad en ook hier geldt geen onderzoeksverplichting (toepassingsbereik van het tweede lid van artikel 74 Wgh). Indien een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, zijn gevelmaatregelen niet nodig (Ab 13 december 2006, nr. 200603819/1). Deze zienswijze geeft het college dan ook geen aanleiding om het plan te herzien.
- f. De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet. De N279 is niet meegenomen in het onderzoek naar externe veiligheid. Hier bestaat ook geen verplichting toe. Gebleken is dat voor de N279 géén PR 10^{-6} contour aanwezig is. Het plaatsgebonden risico levert met betrekking tot deze weg dan ook geen belemmering op voor de nieuw te bouwen woningen. Ook is niet gebleken dat de weg de oriënterende waarde van de hoogte van het groepsrisico overschrijdt. Deze zienswijze leidt er niet toe dat het plan niet kan worden uitgevoerd. Wel zal voor de volledigheid de N279 worden toegevoegd in de betreffende paragraaf van de toelichting.
- g. De gemeente is verplicht de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht te nemen bij de uitvoering van hun taken en bevoegdheden (waaronder het vaststellen bestemmingsplannen). Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen te worden getroffen, zo blijkt uit artikel 5.16, eerste lid sub c Wm juncto artikel 2, eerste lid Besluit niet in betekenende mate (Besluit nibm). Alleen wanneer sprake zou zijn van onder andere de bouw van meer dan 1500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd moeten worden. De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn niet van zodanige schaal dat hiervoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtkwaliteitsverslechtering. De ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op de luchtverontreiniging voor mens en milieu en hebben geen negatief effect op de

luchtkwaliteit. Indiener stelt daarnaast de vraag of de in het plangebied bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor realisatie van woningen. Ook dit is meegenomen in het luchtkwaliteitonderzoek. Geconcludeerd is dat er op dit punt geen belemmeringen bestaan voor de bouw van de geplande 104 woningen. Verwezen wordt naar paragraaf 5.4 van de toelichting, waarin deze conclusies allen beschreven staan. Onduidelijk is op welk punt indiener de conclusies van dit onderzoek bestrijdt. Ook is geen tegenrapport overlegd. Het college ziet in deze zienswijze dan ook geen aanleiding het plan te herzien.

- h. De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag het milieuaspect 'geurhinder vanwege dierenverblijven' moet beoordelen indien een veehouderij een uitbreidings- of nieuwvestigingsvergunning aanvraagt. Hoewel de geurregelgeving regels stelt voor beoordeling van geurhinder vanwege de veehouderij heeft zij tevens indirect consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren. De uitstraling van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt ook wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden voor die uitstraling is dat een geurnorm mensen beoogt te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, door zich binnen een geurcontour te vestigen in de directe nabijheid van de veehouderij. Uit diverse uitspraken van de Afdeling blijkt dat een rechter niet akkoord gaat met een wijziging van een bestemmingsplan indien die wijziging het bouwen binnen een geurcontour mogelijk maakt (Ab 4 maart 2009, nr. 200705084/1). Bouwen binnen geurcontouren is mogelijk als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dit voldoende inzichtelijk wordt gemaakt. Als de geurhinder groter is dan de norm uit de Wgv volgt niet per se dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In onderhavig geval liggen de milieucontouren van nabijgelegen boerderijen echter buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Voorts is er bij deze contouren reeds sprake van geluidgevoelige objecten die in of dichtbij de contour gelegen zijn. Er is dan ook geen sprake van belemmering in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven door de bouw van woningen in Loverbosch fase 1a. Omgekeerd is er geen sprake van belemmering van woningbouw door overmatige geurhinder. Onduidelijk is op welke aanwezige contouren indiener duidt en welk belang zij hiermee vertegenwoordigt (de cliënten die door indiener vertegenwoordigd worden zijn geen agrariërs). Het college ziet in deze zienswijze dan ook geen reden om haar besluit te herzien.
- i. Ten opzichte van de huidige situatie is inderdaad sprake van ophoging van het terrein en van de aanleg van nieuwe verharding. Realisatie van het plan zal echter geen wateroverlast veroorzaken in de bestaande RvR-locatie. Er wordt voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd om het water afkomstig van het verhard oppervlak te bergen. Dit blijkt uit de berekeningen in de waterparagraaf en de toets die het waterschap reeds heeft uitgevoerd. Het college staat wel open voor de zorg van indiener ten aanzien van de locatie van de waterberging in het populierenbos. Deze zorg is ook geuit door de Wijkraad-Oost. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen over dit onderwerp heeft een overleg plaatsgevonden tussen gemeente en vertegenwoordigers van Wijkraad/RvR-bewoners. In dit overleg zijn verschillende alternatieven voor de waterberging gesproken. Wijkraad en RvR-bewoners hebben een voorkeur uitgesproken voor een andere oplossing dan in het ontwerp

bestemmingsplan was opgenomen. Hun voorkeur gaat uit naar volledige waterberging in het bestaande retentiebekken ten zuiden van het populierenbos. Het populierenbos wordt in dit alternatief met rust gelaten. De gemeente werkt hun voorkeursalternatief verder uit. De waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. De RvR-bewoners hebben in het overleg aangegeven dat hiermee hun bezwaren ten aanzien van waterberging en flora en fauna afdoende zijn weggenomen. Het college concludeert hieruit dat met deze planaanpassing voldoende aan de bezwaren tegemoet wordt gekomen.

- j. Het is niet noodzakelijk om het flora- en faunaonderzoek, uitgevoerd in 2006 als bijlage bij de toelichting te voegen. Wel dienen de resultaten vermeld te staan in de toelichting en moet de mogelijkheid bestaan om het onderzoek te allen tijde in te zien. Dit is het geval. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de planvoorbereiding van de vrijstellingsprocedure en is daarmee nog actueel (zelfde onderzoeksgebied, zelfde planvoornemen). Het is niet aannemelijk dat zich op het reeds bouwrijp gemaakte terrein in de tussentijd nieuwe habitats hebben gevestigd. Indiener toont dit ook niet aan. Nu het college haar plan voor een waterberging in het populierenbos (waar diverse flora en faunasoorten aanwezig zijn) niet zal uitvoeren, ziet het college geen aanleiding meer om een extra flora en faunaonderzoek uit te voeren (dit voornemen werd nog vermeld in het ontwerp bestemmingsplan, maar wordt uit de toelichting verwijderd).
- k. In overleg met de RvR-bewoners is het plan voor een weg door het populierenbos reeds in 2008 geschrapt (in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19.1 WRO die toen gevoerd werd). Ook het plan voor het fietspad is hiermee komen te vervallen. Dit blijkt ook uit de kaarten voor de fietsontsluitingen die in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen (pagina 21 en 22 van de toelichting).
- l. In de toelichting is aangegeven dat er een beeldkwaliteitplan is opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige- en architectonische inpassing. In het ontwerp bestemmingsplan zijn maatvoeringeisen opgenomen, zoals goothoogte, maximaal bebouwingsoppervlak voor het hoofdgebouw en het bijgebouw, de dakhelling enzovoort. Tezamen met de beschrijving in het beeldkwaliteitplan geeft dit voldoende inzicht in de maatvoering en uitstraling van het plan. Onduidelijk is welke maatvoeringeisen indiener nog mist om zich een beeld te vormen van de massa van de nieuw te bouwen woningen. Indiener vreest dat er geen passende aansluiting met de RvR-wijk mogelijk is. Allereerst wijst het college er op dat nieuwbouw voor de cliënten van indiener voorzienbaar is geweest. Cliënten wisten dat er ten noorden van de RvR-locatie nieuwbouw zou plaatsvinden. Het college heeft het plan voor Loverbosch fase 1a dusdanig vormgegeven dat er sprake is van goede afstemming tussen de RvR-wijk en de nieuwbouw. De afstand tussen RvR-woningen en de nieuwbouwwoningen is groot. De bouwhoogte van de nieuwbouw aan de oostzijde van de RvR-locatie is bovendien beperkt tot 1 bouwlaag met kap. Ten noorden van de RvR-locatie is bouw van 1.5 bouwlaag met kap mogelijk. Daarnaast ligt er een buffer (brede sloot en groenstrook) tussen de RvR-wijk en de geplande nieuwbouw. Deze strook bestaat uit boven- en onderbegroeiing, waardoor het zicht op de nieuwe woningen wordt ontnomen. De strook is inmiddels aangelegd, zodat deze al is gegroeid voordat er daadwerkelijk gebouwd wordt in Loverbosch. De strook is ingericht in overleg met de RvR-bewoners. Achter de groene buffer worden bovendien alleen maar vrijstaande woningen gebouwd: een woningtype dat aansluit bij het woningtype van de RvR-



wijk. Het college is van mening dat hiermee gezorgd wordt voor een goede aansluiting tussen beide wijken. De planaanpassingen die zij reeds in eerder stadium heeft doorgevoerd (zie ook het gesteld onder punt c.) dragen hier ook aan bij. Mocht indiener van mening zijn dat er toch een derhalve wijziging van woonomgeving komt dat dit leidt tot waardevermindering van de woonkwaliteit van haar cliënten, dan is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen.

- m. In het ontwerp bestemmingsplan waren niet alle wijzigingsbevoegdheden objectief begrensd. Dit wordt aangepast. Hiermee wordt duidelijk tot hoeveel extra woningen elke wijzigingsbevoegdheid maximaal kan leiden. Hiermee wordt in het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan voldaan aan de vraag om meer objectieve begrenzing. Het college is van mening dat hiermee voldaan wordt aan de wens van indiener 2 om meer rechtszekerheid te bieden.

Indiener 3

Brief d.d. 7 september, ingekomen d.d. 10 september 2010.

- a. Indiener 3 geeft aan dat er onvoldoende duidelijkheid is omtrent de via wijzigingsbevoegdheden te realiseren woningen, alsmede omtrent de bouwregels welke in individuele gevallen bij een bouwaanvraag gehanteerd zullen worden;
- b. Indiener 3 geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met enkele essentiële uitgangspunten van de zelfstandige projectprocedure die is gevoerd ter realisering van de Ruimte voor Ruimtetewijk waarin hij woonachtig is (door het planvoornemen is er straks geen sprake meer van wonen in de wei of overgang naar landelijk gebied);
- c. Indiener 3 is bij de bouw van zijn woning verplicht gesteld de nokhoogte te maximaliseren op 7 meter. In het planvoornemen is echter geen maximum aan de nokhoogte gesteld en wordt de nokhoogte van 7 meter in veel gevallen overschreden. Hiertegen heeft indiener 3 bezwaar.

Standpunt College:

- a. Via de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan is het mogelijk om extra woningen te realiseren. In sommige gevallen is in het ontwerp bestemmingsplan een objectieve begrenzing gegeven van het aantal woningen dat maximaal mag worden toegevoegd. Dit is echter niet bij alle wijzigingsbevoegdheden inzichtelijk gemaakt. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft het college besloten om bij alle wijzigingsbevoegdheden aan te geven tot hoeveel extra woningen de wijzigingsbevoegdheid maximaal mag leiden. Op deze wijze worden de wijzigingsbevoegdheden begrensd. In totaal kunnen de wijzigingsbevoegdheden leiden tot 12 extra woningen in het plangebied. Het college is van mening dat met deze planaanpassing voldaan wordt aan dit onderdeel van de zienswijze. Voorts geeft indiener 3 aan dat het niet duidelijk is aan welke bouwregels individuele bouwers gehouden zijn. Echter, voor het college is onduidelijk welke bouwbepalingen indiener 3 in het bestemmingsplan mist. In het bestemmingsplan is terug te vinden waar de individuele bouwer zijn hoofdbouw, aanbouw en carport dient te plaatsen, wat de maximale bebouwingsoppervlakte is, welke goothoogte er geldt, wat de dakhelling en kaprichting is en of er sprake is van een gefixeerde rooilijn. Ook is in veel gevallen sprake van een vastgelegde parkeeroplossing, zodat ook hier inzicht in wordt geboden. In het beeldkwaliteitplan, waarnaar het bestemmingsplan verwijst, staat nadere achtergrondinformatie opgenomen over maatvoering en uitstraling van de nieuw te bouwen woningen. Het college deelt de mening niet dat er onvoldoende informatie over bouwbepalingen in het bestemmingsplan is opgenomen. Het plan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
- b. Uitgangspunt bij de Ruimte voor Ruimte regeling is weliswaar dat dit vaak aan de rand van kernen of in het buitengebied plaatsvindt, maar dit houdt niet in dat in de nabijheid geen ontwikkeling meer mogelijk is. Bij indiener was bekend dat er een tweede RvR-locatie zou komen, deels op dezelfde plek als waar met het bestemmingsplan in woningbouw wordt voorzien (RvR fase 2). De gemeente heeft altijd de wens gehad om Asten aan de oostzijde uit te breiden. Dat deze wens al lang bestaat blijkt uit de vertaling hiervan in de Structuurschets De Loverbosch uit 1980,

maar ook uit geldende bestemmingsplannen uit of rond het plangebied. Op grond van veranderend rijksbeleid werd het bouwen buiten de bebouwde kom sterk aan banden gelegd. Zowel de gemeente als de provincie richtten zich op inbreiding. Derhalve werden de plannen voor uitbreiding van Asten-Oost geparkeerd. Met de inwerkingtreding van de Nota Ruimte in 2004 is de mogelijkheid ontstaan om uitbreidingslocaties te ontwikkelen. De gemeente heeft hiervan gebruik gemaakt om zodoende te kunnen voldoen aan de vraag naar nieuwe woningen voor de autonome groei van Asten. De locatie Loverbosch-Oost is één van de aangewezen uitbreidingslocaties die ook door de provincie erkend zijn in het Regionaal Structuurplan. De Nota Ruimte is helaas vrij kort na de Ruimte voor Ruimtelocatie in werking getreden. Het plan voor Loverbosch-Oost is derhalve ook vrij kort na realisatie van de Ruimte voor Ruimtelocatie gepresenteerd. Indiener heeft dit bezwaar dan ook al eerder bij de gemeente geuit. De gemeente heeft toen in overleg met de Ruimte voor Ruimtebewoners het plan op verschillende onderdelen aangepast: er is een extra groene buffer aangelegd, er is een andere wegenstructuur in het plan gerealiseerd, de aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer met de Ruimte voor Ruimtetewijk zijn geschrapt en er zijn toezeggingen gedaan ten aanzien van afsluiting voor bromfietsverkeer, de bouwhoogte ten oosten van de Ruimte voor Ruimtelocatie is aangepast. Met deze aanpassingen meent het college voor een goede overgang tussen Ruimte voor Ruimte en Loverbosch fase 1a te hebben gezorgd. Mocht indiener nochtans van mening zijn dat het woongenot in de Ruimte voor Ruimtelocatie is aangetast, kan gebruik worden gemaakt van het recht om een planschadeclaim in te dienen. Het college ziet, onder verwijzing naar de reeds doorgevoerde planaanpassingen en het bestaande recht op planschade, in deze zienswijze geen blijk van dusdanig aangetaste belangen van de Ruimte voor Ruimtebewoners dat het plan niet kan worden gerealiseerd;

- c. In de zelfstandige projectprocedure die indertijd is gevoerd voor de Ruimte voor Ruimtelocatie waar indiener woonachtig is, is inderdaad sprake van een gemaximaliseerde nokhoogte (7m). In het plan voor Loverbosch-Oost fase 1a is geen sprake van een gemaximaliseerde nokhoogte. Wel is sprake van een gemaximaliseerde goothoogte. De goothoogte in Loverbosch is maximaal 4.75. Voor de woningen die grenzen aan de zijde waar de woning van indiener is gelegen is de goothoogte in overleg met de Ruimte voor Ruimtebewoners naar beneden bijgesteld. Hier is geen sprake meer van een goothoogte van 4.75m maar van een goothoogte van maximaal 3.25m. Deze planaanpassing is al doorgevoerd in het kader van de artikel 19.1 WRO procedure die in 2008 voor het plan Loverbosch fase 1a is doorlopen. Het college is na doorvoering van deze planaanpassing van mening dat er voldoende is ingespeeld op dit onderdeel van de zienswijze. Het college voelt zich in deze mening gesterkt door het feit dat zij reeds een groene buffer heeft laten aanleggen tussen de woning van indiener en de nieuwbouwlocatie. Deze buffer is meer dan 10 meter breed en bestaat uit boven- en onderbegroeiing, waardoor het onderlinge zicht tussen beide woongebieden wordt weggenomen. Achter de groene buffer ligt bovendien een brede sloot. De afstand tussen de woning van indiener en de nieuw te bouwen woningen is derhalve groot (meer dan 30 meter) en dermate ingericht met groen en water dat er naar mening van de gemeente geen schade ontstaat door het gegeven dat de nokhoogte bij de nieuwbouw hoger kan zijn dan in de Ruimte voor Ruimtelocatie mogelijk was.