

bestemmingsplan
Heusden komgebied 2011
(Heusden Oost)
Gemeente Asten

status: vastgesteld
datum: 25 juni 2012
projectnummer: 208100
adviseurs: Rnu & Jke



Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2011 GOOGLE



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

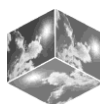


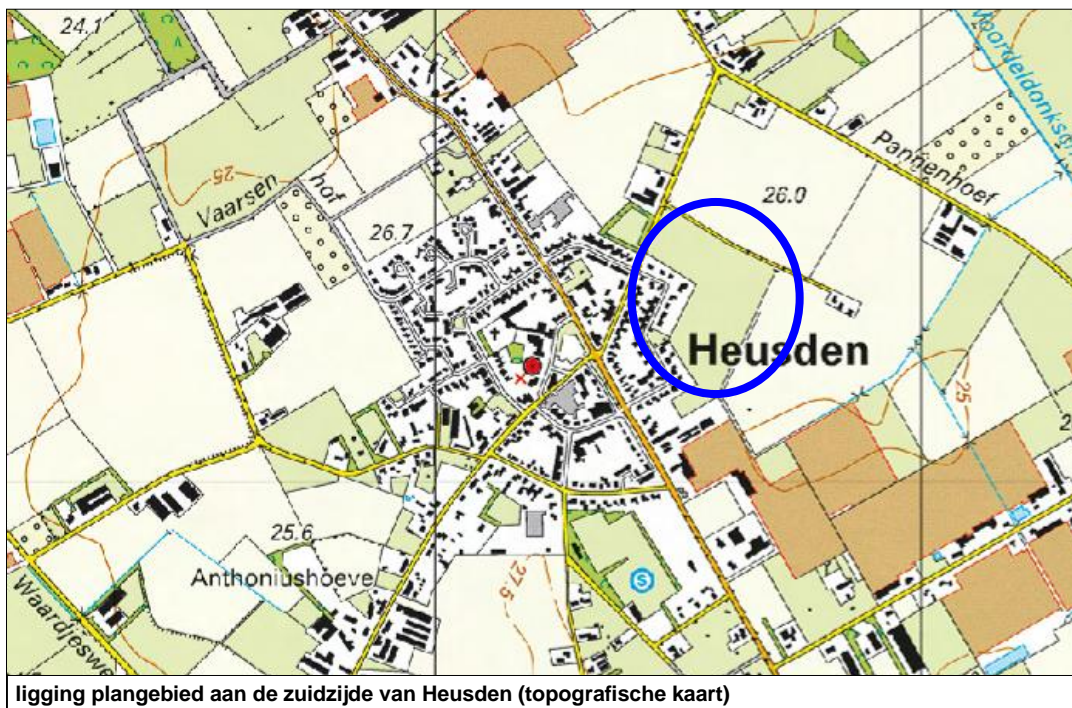
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	3
2	Gebiedsbeschrijving	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Ruimtelijke structuur en bebouwing in de omgeving	5
2.3	De stedenbouwkundige uitgangspunten	6
2.4	Verkeer	10
3	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Europees- en Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.5	Regionaal beleid	17
3.6	Gemeentelijk beleid	18
4	Planologische verantwoording	25
4.1	Milieu	25
4.2	Bodem	25
4.3	Geluid	26
4.4	Verkeer en infrastructuur	26
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Bedrijvigheid en milieuzoneringen	27
4.7	Bedrijvigheid en volksgezondheid	31
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Veiligheid bij calamiteiten	33
4.10	Waterhuishouding	33
4.11	Archeologie	37
4.12	Cultuurhistorie	38
4.13	Flora en fauna	38
4.14	Landschapswaarden	41
4.15	Kabels en leidingen	42
4.16	Beoordeling milieueffectrapportage	42
5	Juridische opzet	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Bestemmingen	43
5.3	Verbeelding	44



5.4	Planregels	44
5.5	De bestemmingen	44
5.6	Dubbelbestemmingen	47
5.7	Algemene bouwregels	47
5.8	Algemene aanduidingsregels	48
6	Uitvoeringsparagraaf en procedure	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	49
6.2	De te volgen procedure	49
6.3	Vooroverleg en inspraak	50
6.4	Zienswijzenprocedure	51
Bijlage 1: Verslag vooroverleg		
Bijlage 2: Verslag inspraak		
Bijlage 3: Zienswijzennota		





1 Inleiding

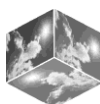
1.1 Aanleiding

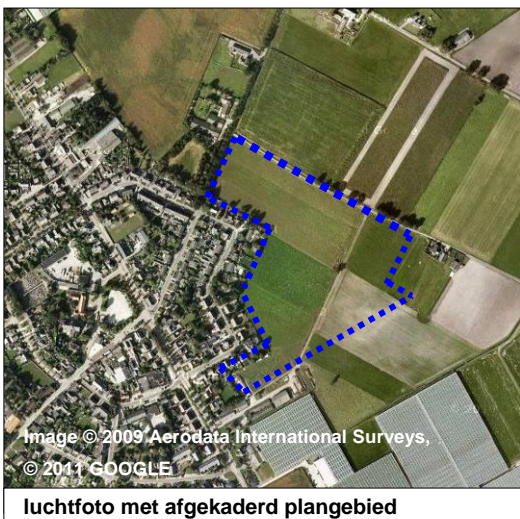
De gemeente Asten heeft in haar structuurvisie De Avance, het iDOP en haar woningbouwprogramma voorzien in de uitbreiding van het woningbouwaantal c.q. aanbod voor de kern Heusden. Concreet wordt dit ingevuld met een uitbreiding van de kern aan de oostrand met circa 106 woningen. Hiermee voorziet de gemeente Asten in de woningbouwopgave tot en met 2021. Het plangebied biedt voldoende ruimte om ook te voorzien in de behoefte voor de periode 2022-2030. De gemeente heeft de gronden die voor deze ontwikkeling in aanmerking komen, al enige jaren in eigendom. Voor de nieuwbouwontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld en is een beeldkwaliteitsplan gemaakt.

Aangezien het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouw ter verantwoording van de ontwikkeling. In deze toelichting komen de volgende aspecten aan bod:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- haalbaarheid en procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede straatnamenkaart

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Asten, aan de oostzijde van de kern Heusden. Het gebied wordt begrensd door de Patrijsweg aan de noordwestzijde, de Snepweg aan de noordoostzijde, de bestaande woningen gelegen aan de Vlinkert aan de westzijde en het buitengebied met het glastuinbouwconcentratiegebied aan de Bleekerweg aan de oostzijde. De Patrijsweg sluit in zuidelijke richting aan op de Voorste Heusden/Meijelseweg. Deze doorgaande weg door Heusden staat in directe verbinding met de N279 en in indirecte verbinding (via de randweg van Asten) met de N266.

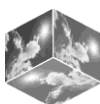
De percelen binnen het plangebied staan bekend als gemeente Asten, sectie P, nummers 1734 gedeeltelijk, 410 gedeeltelijk en 456 gedeeltelijk. Het plangebied is circa 8 ha groot.

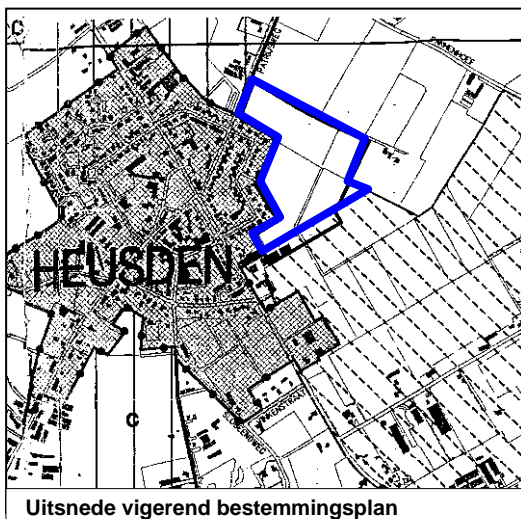
1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 1998', dat door de raad van de gemeente Asten is vastgesteld op 5 december 1998 en dat door G.S. gedeeltelijk is goedgekeurd op 6 juli 1999 en partieel herzien door het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 1998, herziening 2003', vastgesteld door de raad op 20 april 2004 en goedgekeurd door G.S. op 2 november 2004. De gronden waar- op het planvoornemen betrekking heeft, zijn bestemd als 'agrarisch gebied'.

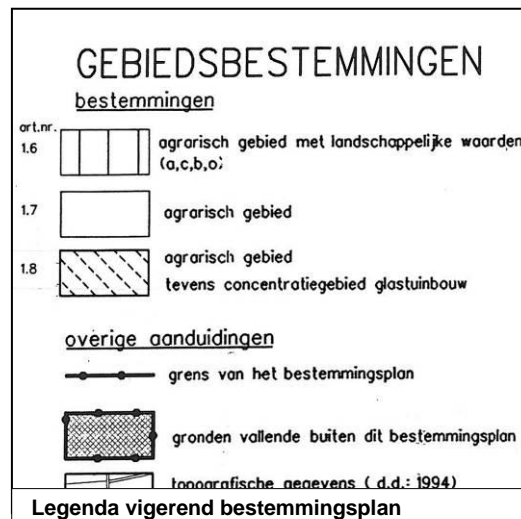
De als agrarisch gebied bestemde gronden mogen worden gebruikt voor:

- 1 agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- 2 waterhuishoudkundige doeleinden, ten behoeve van de onder 1 genoemde doeleinden;
- 3 dagrecreatief medegebruik.





Uitsnede vigerend bestemmingsplan



De voorgenomen woningbouwontwikkeling is conform het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, aangezien de nieuw te realiseren bebouwing niet past binnen de geldende bouw- en gebruiksvoorschriften. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling toch doorgang vinden.

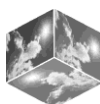
1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat binnen het plangebied de bebouwing gerealiseerd kan worden. De plansystematiek in het bestemmingsplan voor dit uitbreidingsplan zal gedeeltelijk een concrete regeling (voor de woningen tussen de kernrand en Snepweg) en een wijzigingsbevoegdheid (zuidoostelijke gronden) bevatten.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

De woningen in het noordelijke gedeelte van het plangebied zullen als eerste gerealiseerd worden (fase 1). De aard en omvang van deze woningen is in zoverre concreet dat deze onder de bestemming Wonen (W) gebracht worden. Daarbij zijn de bouw mogelijkheden voor hoofdgebouwen met een bouwvlak vastgelegd. Met aanduidingen is aangegeven hoeveel woningen en welke type woningen ter plaatse van het bouwvlak zijn toegestaan. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn de bouw mogelijkheden verder geconcretiseerd en worden ook regels gesteld aan de bouw van bijgebouwen.

De overige gronden binnen het plangebied worden onder een groen- of verkeersbestemming gebracht. De gronden met de bestemming Groen vormen (vooralsnog) de overgangszone tussen het bebouwd gebied en buitengebied en krijgen tevens gedeeltelijk een waterbergende functie. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om hier



in de toekomst woningbouw toe te staan als dit binnen 10 jaar gewenst is gelet op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Deze gronden zullen pas ontwikkeld worden als fase 1 (nagenoeg) is gerealiseerd. Omdat de definitieve inrichting van het plangebied mede afhankelijk zal zijn van de behoefte op dat moment is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Op deze wijze kan op een later tijdstip een keuze worden gemaakt omtrent de ontwikkelingsrichting.

Het bestemmingsplan is verder opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Asten daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008, de verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008 en het gemeentelijke handboek. Tevens is dit bestemmingsplan afgestemd op het recent opgestelde bestemmingsplan Heusden komgebied.





zicht vanuit de kruising Snepweg/Patrijsweg

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De huidige kern Heusden vindt haar oorsprong in een viertal gehuchten gelegen aan een oude zandbaan door de Peel naar Nederweert. Het gehucht 'De Middelste Heusden' groeide min of meer uit tot het huidige kerngebied van Heusden.

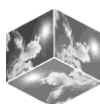
Heusden ligt op 2 kilometer afstand ten zuiden van de kern Asten in de gemeente Asten. Het Nationaal Park "De Groote Peel" ligt op 4 kilometer ten zuidoosten van de kern. Heusden is een kleine kern met ongeveer 2200 inwoners. Het plangebied ligt ten oosten van de dorpskern.

2.2 Ruimtelijke structuur en bebouwing in de omgeving

De nieuwe dorpsuitbreiding komt aan de oostkant van de bestaande dorpskern te liggen. Aan de westkant van Heusden is het dorp al meerdere malen uitgebreid; door uitbreiding aan de oostelijke zijde ontstaat een meer evenwichtige structuur. De ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan een mooie afronding van het dorp. De locatie is daarnaast dicht bij de beschikbare voorzieningen gelegen en heeft zelf slechts beperkte landschappelijke waarde.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Heusden in de gemeente Asten. In de huidige situatie bestaan de percelen uit agrarisch gebied. Door het plangebied loopt een greppel die periodiek met water is gevuld en ten tijde van droogte droogvalt. Aan de noordgrens van de planlocatie ligt een laanelement in de vorm van bomen die de bestaande Patrijsweg begeleiden.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de bestemmingsplanherzieningen voor het buitengebied en de kern Heusden. Het gebied wordt begrensd door de bestaande woningen aan de Vlinkert, door de Patrijsweg en de Snepweg en door de bestaande woning aan de Snepweg en het voormalige agrarisch bedrijf aan de Meijelseweg.





impressie plangebied en omgeving



impressie plangebied en omgeving



impressie plangebied

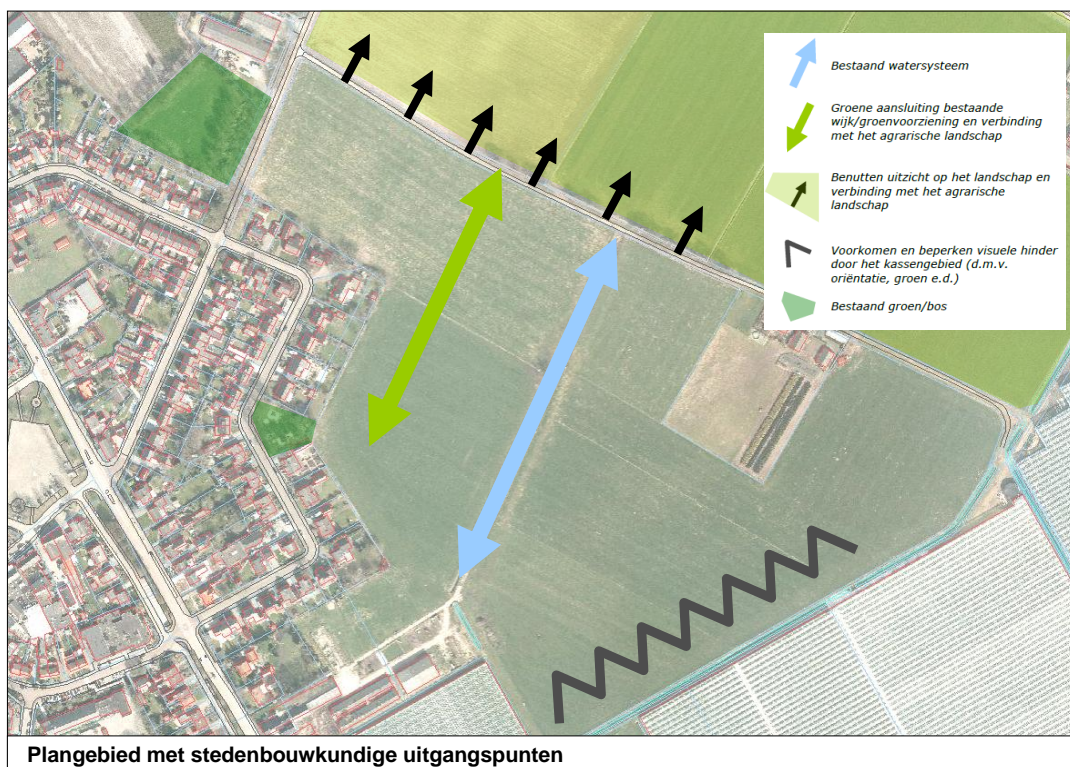
De directe omgeving bestaat uit de kern van het kerkdorp Heusden en het buitengebied met zijn akkers en weilanden. De kern Heusden wordt gekenmerkt door een concentrische opbouw, waarbij ondermeer de Meijlsegweg en de Heikamperweg vanuit het centrum richting het buitengebied lopen. De Meijlsegweg is daarbij onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur van Heusden.

De aan het plangebied grenzende bebouwing aan de Vlinkert wordt gekenmerkt door vrijstaande en halfvrijstaande woningen bestaande uit 1 bouwlaag en een kap. De kap heeft overwegend de richting parallel aan de straat. De directe omgeving van het plangebied bestaat verder uit een vrijstaande woning met bijbehorende siertuin in het noordoosten. Aan de zuidkant van het plangebied ligt een glastuinbouwconcentratiegebied.

2.3 De stedenbouwkundige uitgangspunten

Ten oosten van de kern Heusden bevindt zich een open agrarisch gebied zonder (cultuurhistorische) waarden. Het planvoornemen houdt in dat er ongeveer 106 woningen in verschillende fases op deze locatie worden gebouwd. Hiermee wordt beoogd de woningbouwopgave voor de kern Heusden te realiseren.



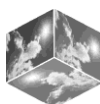


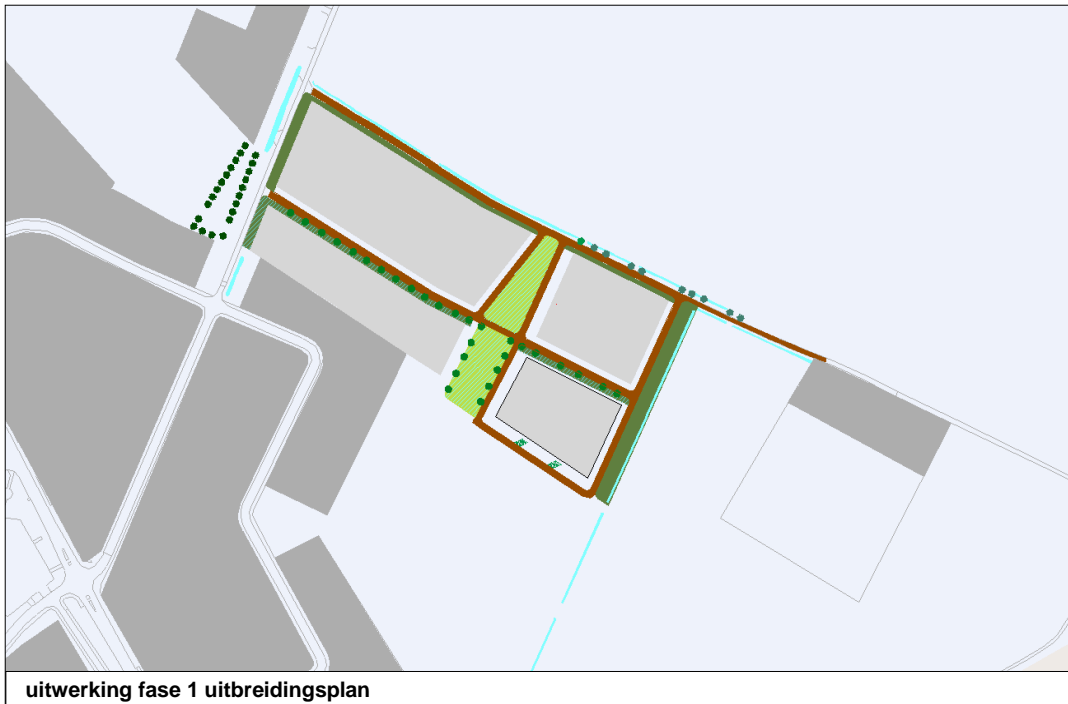
Voor de stedenbouwkundige structuur van het uitbreidingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en situering van de locatie. Belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp van de hoofdstructuur zijn dan ook:

- passende aansluiting op de bestaande wijk (woningen en groenvoorziening);
- zoveel mogelijk aansluiten op bestaande infrastructuur;
- de ligging in en verbinding met het agrarische landschap;
- benutten uitzicht op open landschap;
- benutten bosschage Patrijsweg;
- rekening houden met het bestaande watersysteem;
- voorkomen en beperken visuele hinder door kassengebied;
- benutten omvang plangebied;
- beperken (potentiële) hinder (agrarische) bedrijven;
- goede afronding dorpsrand.

Naast deze specifieke aspecten zijn de volgende meer algemene uitgangspunten gehanteerd voor het ontwerp:

- het kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogramma;
- aansluiten bij kwalitatieve woningbehoefte c.q. marktvraag;
- goede situering woningen in plangebied en op kavel;
- flexibiliteit gelet op veranderingen in woningbehoefte;
- gefaseerd uit te voeren;
- aantrekkelijk openbaar gebied, ook op termijn;
- ruimte voor speel- c.q. ontmoetingsplekken nabij de woningen;



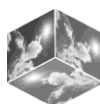


- clustering woningtypen c.q. ruimtelijke scheiding diverse woningtypen;
- zuinig ruimtegebruik;
- kosten.

De aansluiting op de bestaande wijk is bewerkstelligd door aansluitend aan de bestaande vrijstaande woningen uit te gaan van lagere dichtheden. Achter de bestaande woningen worden namelijk vrijstaand (geschakelde) woningen en tweekappers gerealiseerd op kavels met een behoorlijke diepte, waarbij de achtertuinen op elkaar aansluiten.

De kavels grenzend aan de Snepweg zijn op het landschap georiënteerd en fungeren als schakel naar het landschap. Hier zijn de royale kavels voor vrijstaande woningen gesitueerd. Vanuit deze woningen kijkt men dan over de wei- en bouwlanden met in de verte bossen. In het noorden de bosrand van De Bergen en in het oosten de rand van de Dendendijksche Bossen. De kavels aan de Patrijsweg zijn georiënteerd op de bosschage.

Het centrale deel in de wijk is de groene brink. De brink geeft het plangebied een centrale groene (ontmoetings/speel)ruimte en opent als het ware de wijk richting het buitengebied. Door de afstand die de brink schept, kan er een diversiteit aan woningen rondom de brink worden ontwikkeld. De (kleinere) rijwoningen worden geclusterd aan de oostzijde van de brink. De sloot aan de Snepweg is behouden en de sloot midden in het plangebied kan fungeren als structurerend element in de wijk. Deze kan op nagenoeg dezelfde locatie worden teruggebracht of aan de rand van het plangebied. Dit is afhankelijk van de keuzes, die in de toekomst gelet op de gefaseerde en flexibele ontwikkeling van het plangebied worden gemaakt.



Door de concentratie van de openbare ruimte oogt het plan ruim van opzet, hoewel het ruimtebeslag van het openbaar en gezamenlijk te gebruiken gebied relatief beperkt is. De beschikbare ruimte wordt goed benut door onder andere direct aan te sluiten op de bestaande wijk en gebruik te maken van de bestaande wegen en de woningen hier direct aan te situeren. Ook een flexibele gefaseerde uitvoering van het plan draagt bij aan het zuinig gebruik maken van de ruimte. Bovendien kan ook binnen de eerste fase het plan gefaseerd worden uitgevoerd. Gelet op de flexibiliteit en de aansluiting op het bestaande openbaar gebied hoeft niet in één keer de hoofdinfrastructuur voor het totale plangebied te worden aangelegd. Verder bevat de eerste fase een diversiteit aan woningtypen en omvat deze fase het aantrekkelijkste deel van het plangebied direct grenzend aan het open agrarische landschap.

Bij de situering van woningen is rekening gehouden met de (potentiële) overlast van bedrijvigheid in de omgeving. Enkel binnen het deel van het plangebied waar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd, kunnen in de eerste fase woningen worden gerealiseerd.

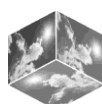
Belangrijke uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en voor de vertaling in de bestemmingsplanregels zijn:

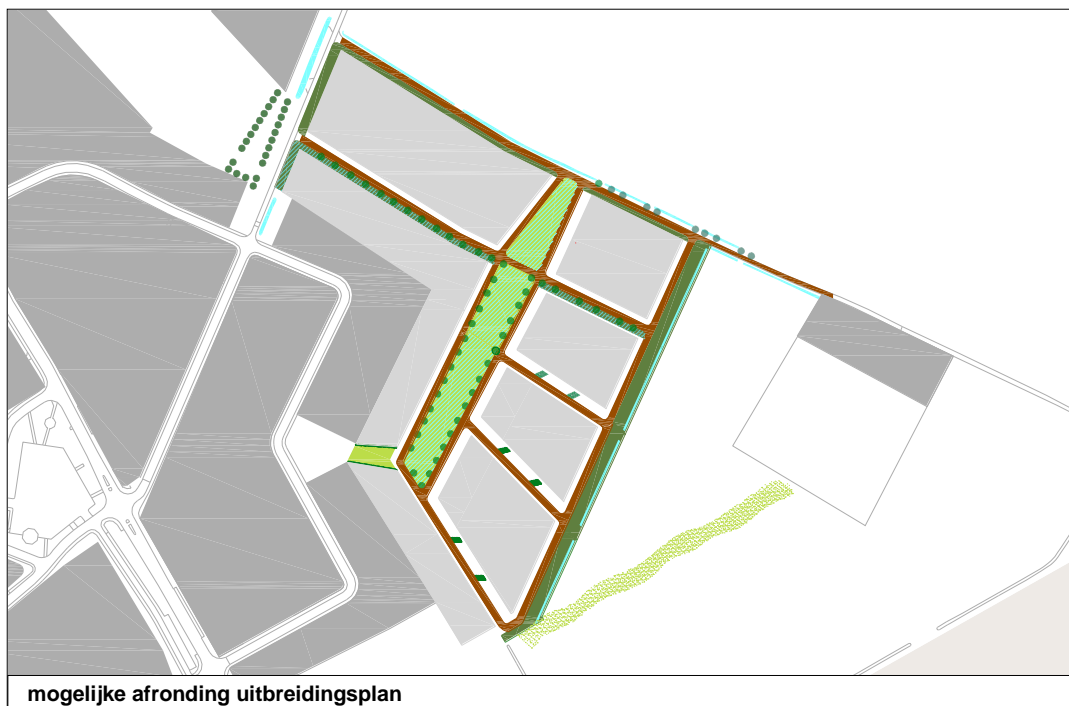
- variatie in woningtypen (tweekappers, vrijstaand (geschakelde woningen) en rijwoningen);
- rijwoningen en vrije kavels zoveel mogelijk clusteren;
- goed kunnen benutten kavel;
- beperken diepte voortuinen;
- afwisselende voorgevelrooilijnen;
- niet te lange straten met rijwoningen;
- flexibiliteit.

Voor de architectonische uitwerking van het plan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- rust, eenvoud en harmonie;
- kapvormen, die aansluiten bij bestaande kapvormen;
- aansluiten in kleurgebruik bij de bestaande woningen (aardetinten: rood/bruin/antraciet);
- toestaan van diverse stijlen;
- passende afronding bebouwde kom.

In de architectuur worden er vrijheden geboden, die kunnen leiden tot een dorpse afwisseling van verschillende stijlen. Door een ongekunstelde architectuur en detaillering van de ontwerpen wordt een rustig straatbeeld nagestreefd met een aansprekende kwaliteit. Voorwaarden met betrekking tot het te gebruiken materiaal en de te benutten kleuren dragen bij aan de gewenste harmonie. De architectonische uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.





De bouwhoogte in de gehele eerste fase bedraagt maximaal 11,50 meter, met uitzondering van een deel van de woningen aan de Snepweg. Deze woningen grenzend aan het buitengebied hebben vanwege de gewenste dorpse/landelijke uitstraling een maximale goothoogte van 4,75 meter en een bouwhoogte van 9,5 meter. In de rest van het gebied is een goot- en bouwhoogte toegestaan van maximaal 6,00 meter en 11,50 meter. Hoogbouw past niet bij het dorpse karakter van de kern Heusden. In het bestemmingsplan voor de kom Heusden, Heusden komgebied vastgesteld op 22 november 2011, is uitgegaan van een bouwhoogte van 11,5 meter en een goothoogte van 6,5 meter.

De eerste fase bevat zo'n 2 ha uitgifbare gronden. Bij een gemiddelde kavelgrootte van 255 m² betekent dit dat circa 80 woningen in de eerste fase kunnen worden gerealiseerd. In een volgende fase kan het resterende bouwprogramma worden gerealiseerd rondom de door te trekken brink of nabij de Snepweg richting het oostelijke deel van het plangebied. Het totale plangebied heeft een aanzienlijk ruimere capaciteit dan is benodigd voor de realisatie van het gemeentelijke woningbouwprogramma tot en met 2021. Het plangebied kan dan ook voorzien in de woningbehoefte voor de kern Heusden op de lange termijn. Afhankelijk van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kan alsdan een keuze worden gemaakt ten aanzien van de fasering. Een mogelijke afronding is weergegeven op de bovengelegen kaart. Een sloot midden in het plangebied vormt in deze variant de afronding van het plan. In deze variant is rekening gehouden met de actuele potentiële overlast van agrarische bedrijven.

2.4 Verkeer

2.4.1 Ontsluiting

Voor de infrastructuur is gekozen voor een overzichtelijke en rechtlijnige inrichting die direct aansluit op de bestaande structuur van Heusden en de naastgelegen wijk. Er is ge-



bruik gemaakt van de bestaande Snepweg en Patrijsweg door woningen hier direct aan te situeren. De hoofdentree van de uitbreidingswijk is aan de Patrijsweg gelegen, een secundaire entree vormt de Snepweg. Het bestaande speelterrein aan de Vlinkert biedt de mogelijkheid om een route voor langzaam verkeer aan te leggen. Rondom de brink en in het oostelijk plandeel zijn eenrichtingswegen gesitueerd

2.4.2 30 km zone

Het plangebied gaat deel uitmaken van de 30 km-zone aan de rand van de kern Heusden en dient dan ook Duurzaam Veilig ingericht te worden.

Binnen de 30 km-zone geldt dat alle aansluitingen gelijkwaardig zijn. Het principe "rechts heeft voorrang" is in dit gebied van toepassing. Ook fietsers van rechts hebben voorrang.

2.4.4 Parkeren

Voor de ontwikkeling dienen de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen, gemeente Asten 2011' te worden gehanteerd. Deze parkeervraag dient zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen te worden. Dit betekent dat het parkeren niet per definitie op de kavel zelf hoeft te worden opgelost, maar dat ook kan worden gekeken naar alternatieve locaties, waarbij samenwerking met andere grondbezitters mogelijk is.

Per woning, uitgaande van een grote woning met een brutovloeroppervlak van 140 m² of meer, dienen volgens de parkeernota 2,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein hanteert de gemeente Asten de volgende rekenwaardes:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings aantal	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed

In de parkeernorm van 2,2, parkeerplaatsen bedraagt de ruimte voor bezoekers 0,3 parkeerplaatsen per woning. De parkeerruimte voor bezoekers moet openbaar toegankelijk zijn. In het plangebied is voldoende ruimte voor de benodigde (openbare) parkeerplaatsen. Deze worden op de weg of direct aansluitend in separate parkeerhavens gerealiseerd.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Europa, Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante (inter)nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde regionale beleid en beleid van de gemeente Asten.

3.2 Europees- en Rijksbeleid

3.2.1 *Natura 2000*

De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura 2000. Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Het plangebied is gelegen op ongeveer 3 kilometer van het Natura 2000-gebied Groote Peel (zie paragraaf 4.11).

3.2.2 *Kaderrichtlijn Water*

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die voorschrijft dat de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2015 aan bepaalde eisen moet voldoen. In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. In Nederland zijn vier stroomgebieden (Eems, Maas, Rijndelta en Schelde) waarop de KRW van toepassing is en waarvoor een Stroomgebiedbeheerplan is opgesteld. Heusden en daarmee het plangebied maakt geen deel uit van de in het Stroomgebiedbeheerplan aangewezen beschermde gebieden, waar het gaat over oppervlaktewater- en grondwaterlichamen met onttrekkingen voor menselijke consumptie.

3.2.1 *Nota Ruimte*

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

De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.



Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Op het plangebied zijn met name de tweede en vierde doelstelling van toepassing.

Voor Heusden is het van belang dat de mogelijkheid geboden wordt om verstedelijking en economische activiteiten te bundelen. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd moet worden. Geconcentreerd wil in deze zeggen, in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen sluit hierbij aan gezien het feit, dat de uitbreiding aansluitend aan de bestaande kern en tussen de bestaande kern en het glastuinbouwconcentratiegebied wordt gerealiseerd. Bij de ontsluiting van de uitbreidingslocatie gaat de voorkeur natuurlijk uit naar een zo veilig mogelijke verkeerssituatie. Binnen de bestemming verkeer dient dan ook voldoende ruimte te worden geboden zodat, daar waar knelpunten ontstaan, de verkeersstructuur zonder veel planologische procedures kan worden aangepast. Dit kan ten dienste zijn voor het gemotoriseerde verkeer, maar ook voor de fietser en wandelaar. Tevens moet voldoende ruimte geboden worden voor parkeervoorzieningen.

Aan de Nota Ruimte is een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid toegevoegd. Deze realisatieparagraaf heeft de status van een structuurvisie. In de realisatieparagraaf geeft het kabinet aan hoe het de nationale belangen (de belangen waarvoor het rijk de verantwoordelijkheid neemt) wil verwezenlijken. Daarbij wordt met name ingezet op een zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal genomen:

- de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op onderhavig plangebied rust vanuit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid geen nationaal belang.

3.2.2 *Nota Mensen, wensen, wonen (2000)*

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Vanuit de nota ligt de nadruk op het vergroten van de inzetbaarheid van de (bestaande) woningvoorraad. Ruimte voor het levensloopbestendig maken van iedere woning door het bieden van uitbreiding komt in dit plan dan ook prominent naar voren. De uitbreiding met verschillende soorten woningen is hier een voorbeeld van.





uitsnede SRVO



gebiedspaspoort Peelrand

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

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

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

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen. Dit zijn de ambities uit de SRVO die met name van belang zijn voor de kern Heusden en dus het plangebied. Daarnaast bevat de SRVO ambities op het gebied van werkgelegenheid en landschap.

Tevens bevat de SRVO gebiedspaspoorten. Asten is gelegen binnen het deelgebied de Peelrand. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kra-
lensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen.



De ambities voor Peelrand zijn:

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

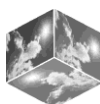
3.3.2 Verordening Ruimte

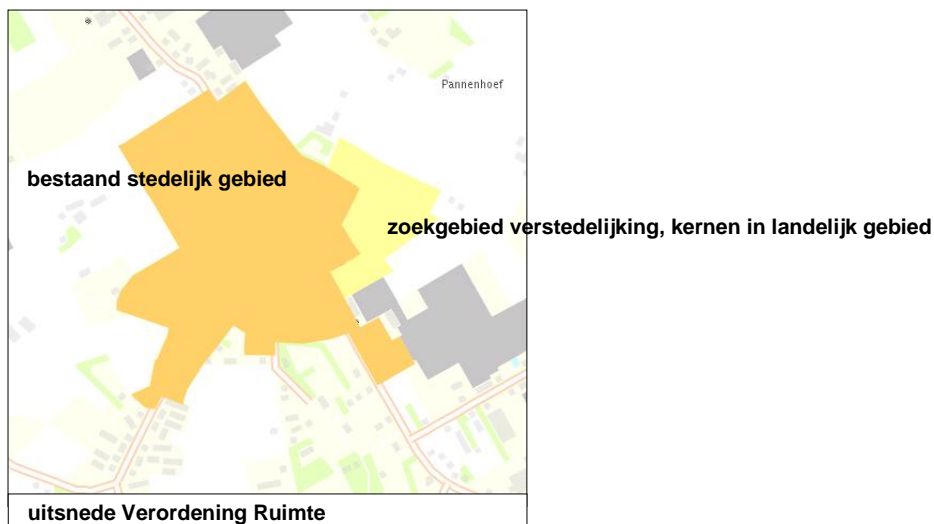
In de Verordening Ruimte zijn de volgende onderwerpen uit de provinciale structuurvisie nader uitgewerkt:

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

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

De verordening ruimte is in twee fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied.



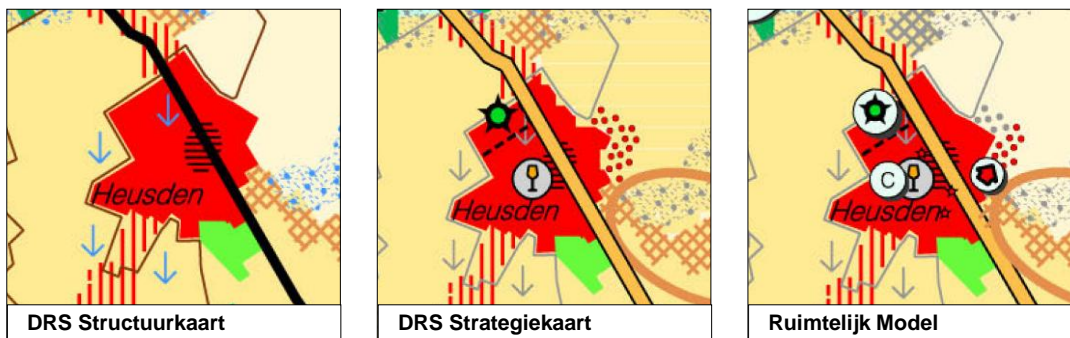


De Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

Het planvoornemen betreft een uitbreiding grenzend aan bestaand bebouwd gebied. Binnen het bestaande bebouwde gebied is onvoldoende ruimte voor uitbreiding van het woningaanbod van de kern Heusden. Derhalve is gekozen voor een ontwikkeling grenzend aan het bebouwde gebied. In de Verordening Ruimte is dit gebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied'. Volgens artikel 3.3 geldt dat ter plaatse een stedelijke ontwikkeling is toegestaan mits deze toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat. Uit deze verantwoording moet blijken dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te situeren. Daarnaast moet de stedelijke ontwikkeling aansluiten op het bestaand stedelijk gebied of plaatsvinden in een nieuwe cluster van stedelijke bebouwing. Verder dient bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening gehouden te worden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

Binnen de kern Heusden is geen open ruimte beschikbaar die kan voorzien in de woningbehoefte van 106 woningen voor de komende jaren. Derhalve is gekeken naar de meest geschikte locatie grenzend aan het stedelijk gebied. Op basis van ondermeer het gemeentelijk beleid (paragraaf 3.5) blijkt waarom het plangebied de meest geschikte locatie is voor woningbouwontwikkeling. Artikel 2.2 van de Verordening Ruimte geeft regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. Een voorwaarde is dat de verantwoording in ieder geval de wijze beschrijft waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten. Omdat het een stedelijke ontwikkeling binnen een zogenaamd zoekgebied voor verstedelijking betreft is artikel 2.2, vierde lid, van de Verordening Ruimte van toepassing.





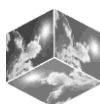
Hierin is onder andere bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, van de Verordening Ruimte niet is verzekerd, het bestemmingsplan slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. Door een storting in het gemeentelijk fonds Ruimtelijke Kwaliteit wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering. Uitgaande van de gemiddelde grondprijs zoals opgenomen in de grondexploitatie en een uitgeefbare oppervlakte van 20.400 m² (bestemming Wonen) dient een bijdrage van € 52.319,- te worden gestort. Op basis van het gemeentelijke rood-met-groen beleid dient echter een bijdrage gestort te worden van € 2,00 per bruto m² plangebied. De omvang van het bruto plangebied is 31.668 m². (bestemming Wonen en bestemming Verkeer m.u.v. bestaande wegen). Dit betekent dat de gemeente Asten in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap minimaal € 63.336,- vanuit de grondexploitatie Heusden Oost in het gemeentelijke fonds Ruimtelijke Kwaliteit stort. Als 1% van de uitgifteprijs meer bedraagt dan genoemd bedrag van € 63.336,- wordt het te storten bedrag naar rato verhoogd. Vanuit het gemeentelijke fonds worden de investeringen in de landschappelijke kwaliteit nabij het plangebied betaald, zoals de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Pannehoef 6 en de groenelementen (bomenstructuur en beplanting) tussen het glastuinbouwconcentratiegebied en de oostzijde van de kern Heusden.

Door de storting in het gemeentelijk fonds Ruimtelijke Kwaliteit wordt nieuwe ruimtelijke kwaliteit toegevoegd en wordt voldaan aan artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Regionaal woningbouwprogramma

De regionale woningbouwprogrammering is op 17 december 2009 vastgesteld door de Regioraad in de vorm van het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020. Het programma gaat in op zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de opgave tot 2020. Door regionale samenwerking wordt gestreefd naar een meerwaarde voor de regio als geheel. Dit houdt in dat gemeentes rekening moet worden gehouden met elkaars belangen en samen moeten streven naar een evenwichtige woningmarkt. Het programma is gebaseerd op de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose, als geactualiseerd in 2008.



Inmiddels zijn de provinciale prognosegegevens 2011 beschikbaar. Het regionaal woningbouwprogramma wordt op basis van deze gegevens bijgesteld. Het bijgestelde programma, dat naar verwachting op korte termijn zal worden vastgesteld, gaat voor de gemeente Asten uit van een groei van de woningvoorraad in de periode 2012 tot en met 2021 met 690 woningen.

Onderhavig plan voorziet in de oprichting van een 106 woningen binnen de kern Heusden, hetgeen past binnen de regionale programmering.

3.6 Gemeentelijk beleid

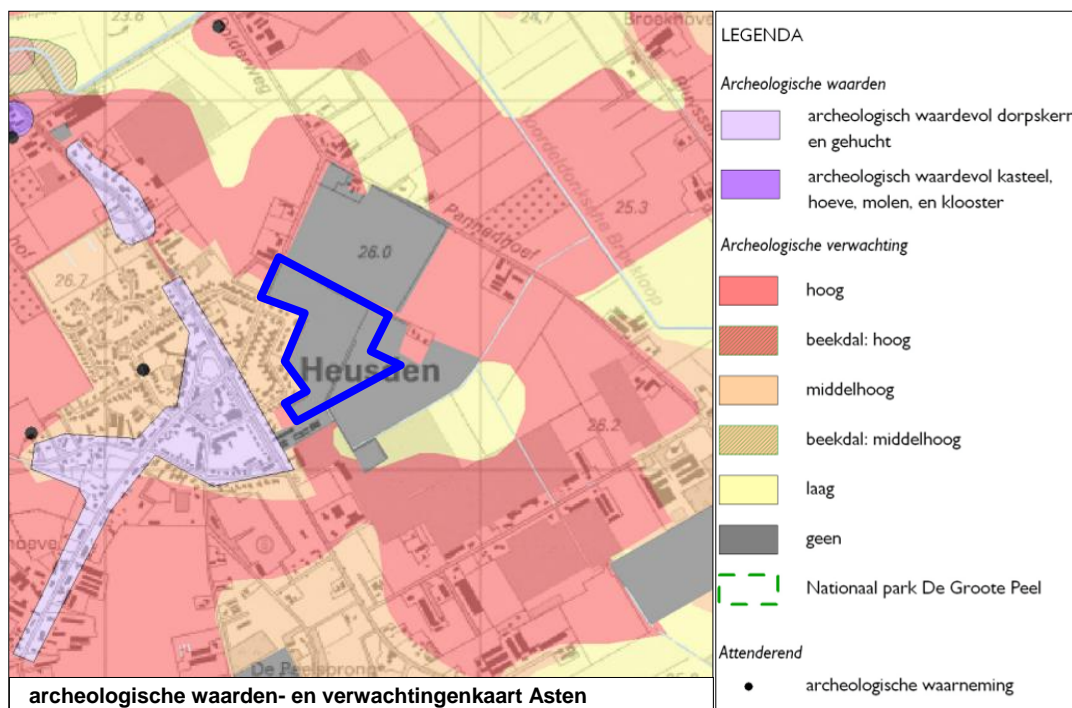
3.6.1 De Avance, toekomstvisie Asten.

In 'De Avance', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2006, is voor de gemeente Asten een toekomstvisie voor de komende 10 tot 15 jaar vastgesteld. In de toekomstvisie wordt integraal aandacht besteed aan de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke pijlers voor de gemeente Asten. De ruimtelijke pijler dient eveneens als StructuurvisiePlus. Deze bestaat uit een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) en een Ruimtelijk Model. Het DRS geeft inzicht in de kwaliteiten en geeft aan wat behouden, verbeterd en veranderd zou moeten worden. De te volgen strategieën zijn hierbij aangegeven. Het Ruimtelijke Model geeft de keuzes weer voor de middellange termijn.

De kernen binnen de gemeente Asten zijn in het DRS aangeduid als bebouwingskern met sportpark en bedrijventerrein en bebouwingslint of -cluster. Het zijn de concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. De kern Asten is hierbij de hoofdkern. De andere kernen, waaronder Heusden, zijn kleiner en zijn wat betreft voorzieningen dan ook in sterke mate op de kern Asten aangewezen. Het plangebied ligt juist ten oosten van de kern Heusden. De uitbreidingslocatie is weergegeven als "afweegbaar gebied uitbreiding wonen (met verschillende dichtheid)".

De kern Heusden kent een relatief vrije ligging in het agrarische landschap. Het gebied in de directe omgeving van de kern behoort tot de agrarische structuur en beoogt primair de ontwikkeling van de agrarische sector en bescherming van de erkende (gelijkwaardige) cultuurhistorische en archeologische waarden. De kern is grotendeels omringd door oude akkercomplexen, welke als waardevol worden beschouwd. Om de agrarische waarden te behouden, maar vooral ook de archeologische bodemschatten te beschermen (conform verdrag van Malta) is uitbreiding van de kern ter plaatse van de oude akkercomplexen ongewenst.

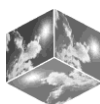




Ten noordoosten van de kern Heusden, achter het woongebied Vlinkert / Patrijsweg, ligt een stuk landbouwgrond met landschappelijk gezien een lage waarde. Het gebied wordt begrensd door een (deels) cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied ten noorden van de Patrijsweg, de Snepweg en het glastuinbouwconcentratiegebied in het oosten (zie verder paragraaf 3.5.2). Het gebied kent geen duurzame waarden die zich verzetten tegen verstedelijking en valt dan ook binnen het DRS onder de uit te werken uitbreidingsprojecten.

3.6.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Asten heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit beleid is in de Nota archeologiebeleid gemeente Asten vastgesteld. Hierin worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. Daarnaast is een instrumentarium aangeleverd dat dient ter implementatie van het beleid. Ter onderbouwing van het beleid is een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden binnen de gemeente. Dit heeft geresulteerd in de Gemeentelijke Archeologiekaart van Asten 2010, een rapport met een reeks kaarten, waaronder een archeologische waarden en -verwachtingenkaart en een archeologische beleidskaart. Met deze documenten in huis, is de gemeente Asten in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.



De gemeente Asten bestaat uit de kernen Asten, Heusden en Ommel, en het omliggende, grotendeels agrarische, buitengebied. In het rapport behorende bij de Gemeentelijke Archeologiekaart wordt een toelichting gegeven op de archeologische monumenten- en verwachtingenkaart, die het resultaat is van een gebiedsdekkende inventarisatie van alle relevante archeologische en historisch-geografische informatie. De verwachtingenkaart is vertaald naar een beleidskaart. Deze laatste dient de basis te gaan vormen voor toekomstige afwegingen omtrent de omgang met archeologische waarden bij ruimtelijke beslissingen, met name voor bestemmingsplanprocedures zoals in onderhavig geval.

Conform de gemeentelijke archeologiekaart van de gemeente Asten is het plangebied voor de uitbreiding van Heusden in zijn geheel gelegen binnen een gebied waar geen archeologische waarden worden verwacht. Een groot gedeelte van het plangebied is namelijk ontgrond en er heeft reeds een archeologisch onderzoek plaatsgevonden waaruit geconcludeerd kan worden dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van archeologische waarden.

3.6.3 iDOP Heusden

Het iDOP (12 oktober 2005) staat voor integraal DorpsOntwikkelingsProgramma: een programma voor de ontwikkeling van het toekomstige Heusden. Hoofddoelstelling van het iDOP is een sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal Heusden. In het iDOP zijn de wensbeelden van de inwoners van Heusden opgenomen. Deze wensbeelden zijn vertaald naar concrete plannen, waar ook het onderhavige planvoornemen deel van uitmaakt.

Tijdens de inventarisatiefase hebben de Heusdenaren zelf aangegeven wat zij verstaan onder een leefbaar en vitaal Heusden:

- een onverminderd goed en levendig sociaal- en verenigingsleven;
- voorzieningen voor (ouderen)zorg, ontmoeting, onderwijs en kinderopvang;
- voorzieningen voor verenigingen;
- woningen voor jongeren en ouderen;
- een dorpse economie;
- ruimte voor recreatie.

Het iDOP Heusden is een onderdeel van het megaproject reconstructie. Uitgangspunt van de reconstructie is het samengaan van kwaliteit van natuur, landschap en milieu met verbeteringen op sociaal en economisch vlak. Ofwel: werken aan leefbaarheid van dorpen en kernen op het platteland. Ten aanzien van wonen wordt ingezet op bouwen in regelmatige hoeveelheden naar de behoefte van het dorp. Voor grote woningbouwlocaties geldt het primaat voor gemengde woonmilieus. De locatie van het plangebied is in het iDOP opgenomen als uitbreidingslocatie.

In het iDOP wordt gesteld dat in de Toekomstvisie van Asten en het uitbreidingsplan Zuid-Oost Brabant van de provincie de mogelijkheid reeds is aangegeven voor uitbreiding van



de kern Heusden aan de oostzijde van het dorp. Ook in het wensbeeld wordt deze ontwikkelingsrichting aangegeven.

3.6.4 Woonvisie 2010-2019

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

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

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

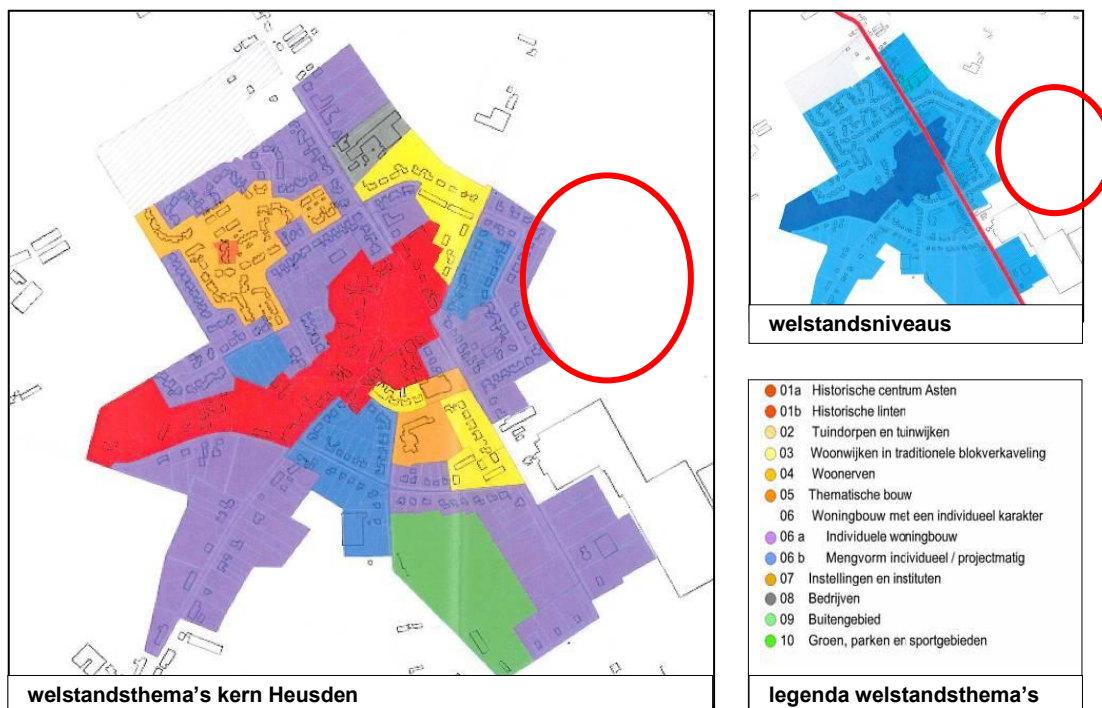
1. Vergrijzing → Inspelen op de veranderingen in de bevolkingssamenstelling.
2. Vermaatschappelijking van de zorg → woonserviceontwikkeling.
3. Veel plancapaciteit in de voorraadkast → prioriteren op kwaliteit.
4. Huisvesting arbeidsmigranten → inspelen op permanent verblijf.
5. Drie verschillende kernen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

In de woonvisie is voor de kern Heusden de uitbreiding Heusden Oost meegenomen omdat deze reeds in de Toekomstvisie van Asten en het uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant van de provincie is genoemd als mogelijkheid.

In de Woonvisie is vastgelegd dat de gemeentelijke taakstelling behorend bij migratiesaldo 0 (eigen behoefte) 575 woningen bedraagt. Een aandeel van 20% moet in de kern Heusden worden gerealiseerd, dit zijn 115 woningen voor eigen behoefte. Een deel daarvan zal worden gerealiseerd binnen projecten die in de kern zijn gelegen. Daarnaast is sprake van een aanvullende opgave en ambitie. Dit betreft met name doelgroepen zoals statushouders, Generaal Pardonners en arbeidsmigranten en de splitsing van cultuurhistorische bebouwing en realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woningen. Deze extra opgave en ambitie betreft in totaal 38 woningen.

De totale woningbehoefte voor de kern Heusden tot en met 2019 komt hiermee op 153 woningen. Hiervan zal een deel binnen de kern gerealiseerd worden en de overige woningen mogen binnen het plangebied worden gebouwd.





Ter uitvoering van de Woonvisie is een woningbouwprogramma vastgesteld voor de periode 2012-2022. In dit programma zijn alle bouwplannen voor de gemeente Asten per kern opgenomen. Het programma wordt tweemaal per jaar geactualiseerd. Naast het uitbreidingsplan (106 woningen) en de diverse inbreidingslocaties, zoals de herstructureringslocatie Hartman aan het Vorstermansplein en Unitas aan de Heikamperweg, worden ook alle overige woningbouwplannen voor de kern Heusden vermeld in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Alle beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw is opgenomen in het woningbouwprogramma. Dankzij de recente actualisatie van de bestemmingsplannen Buitengebied en kom Heusden is verder geen sprake van beschikbare harde plancapaciteit. In het woningbouwprogramma zijn momenteel 140 woningen opgenomen voor de kern Heusden.

3.6.5 Welstandsnota

De bouwplannen voor de nieuw te realiseren woningen moeten worden getoetst aan de Welstandsnota. In deze nota is de kern Heusden verdeeld in tien welstandsthema's. Aan ieder thema zijn afzonderlijke afwegingscriteria gesteld waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat daarbij om de ruimtelijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit.

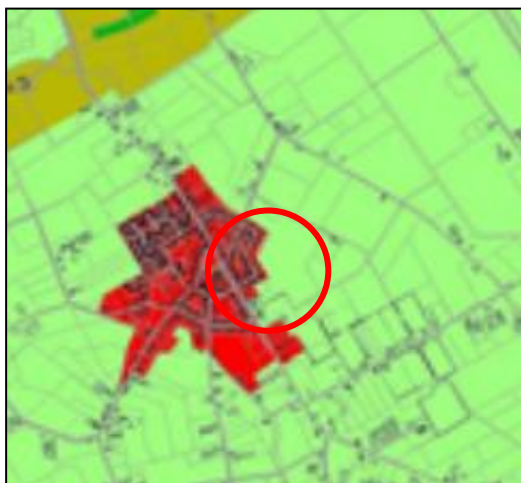
Het woongebied Vlinkert / Patrijsweg heeft op de themakaart het thema:

- woningbouw met een individueel karakter.

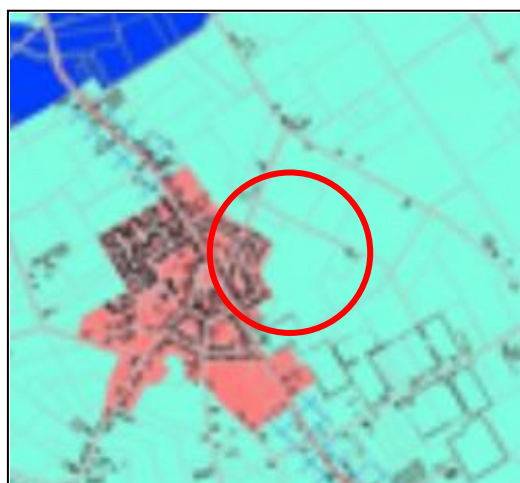
Dit thema wordt nog verder onderverdeelt in:

- Individuele woningbouw;
- Mengvorm individueel/projectmatig.





kaart bouwstenen buitengebied



welstandsniveaukaart buitengebied

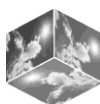
Het gebied wat grenst aan het plangebied wordt gekenmerkt als woningbouw met een individueel karakter. Binnen het plangebied zijn geen welstandsvrije zones gelegen.

Het plangebied zelf is vooralsnog gelegen in het buitengebied van Asten, onder de hoofdgroep "Groene gebieden". Groene gebieden zijn weer onder te verdelen in een aantal gebieden met karakteristieke kenmerken.

Deze zijn in de bouwstenen beschreven. Het plangebied valt binnen de bouwsteen: Boeren erven, agrarisch buitengebied. In Noord-Brabant wordt een rijke verzameling van gebieden aangetroffen die zijn ontstaan vanuit verschillend agrarisch grondgebruik.

Na de inventarisatie van de ruimtelijk-morfologisch samenhangende gebieden en een globale waardebeoordeling is voor alle gebieden een ruimtelijk ambitieniveau vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) welstandsniveau vastgesteld worden.

Het welstandsniveau dat wordt gehanteerd is gebaseerd op basis van de aanwezige kwaliteit van de bebouwing. Dit niveau is eventueel verhoogd indien het een zogenaamde zichtlocatie betreft. Dat betreft de bebouwing aan de hoofdontsluitingswegen. Het woongebied Vlinkert / Patrijsweg bevindt zich binnen welstandsniveau 2. Het plangebied zelf bevindt zich in het buitengebied binnen welstandsniveau 3. Op 23 september 2008 heeft de gemeenteraad door middel van een aanvulling op de welstandsnota de keuze gemaakt om voor het gehele plangebied welstandsniveau 2 te hanteren.



Om de niveaus in praktijk te kunnen toepassen is het noodzakelijk de welstandsniveaus te koppelen aan de beoordelingsaspecten van de criteria. Bouwplannen zullen op basis van hoofdaspecten (plaatsing/situering, massavorm, gevelopbouw, materiaal en kleur) en op deelaspecten (compositie massaonderdelen, gevelindeling en vormgeving gevelelementen) worden beoordeeld. Hierbij geldt hoe hoger het welstandsniveau hoe strenger de beoordelingsaspecten. Het beeldkwaliteitsplan is conform deze systematiek opgezet. Het beeldkwaliteitsplan zal het welstandsbeleid voor dit plangebied gaan vormen na besluitvorming hierover door de gemeenteraad.

3.6.6 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)

Op 24 oktober 2006 is het GVVP voor de gemeente Asten vastgesteld. In dit GVVP is inzicht gegeven in de knelpunten en probleemsituaties in de bestaande verkeersstructuur. Het GVVP vormt het kader voor nieuwe ontwikkelingen op verkeers- en vervoerniveau. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen knelpunten of probleemsituaties met betrekking tot de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten op de Patrijsweg, een weg die onderdeel is van de hoofdontsluitingsstructuur van Heusden. Het plangebied is dan ook eenvoudig bereikbaar.

3.6.7 Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011

De gemeente Asten heeft op 20 december 2011 de Nota Parkeernormen, Gemeente Asten 2011 vastgesteld. Deze norm vormt het sturingsmechanisme om te voorkomen dat er, als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, in de toekomst een onacceptabele parkeerdruk ontstaat.

Voor de parkeernormen wordt uitgegaan van een minimale grens. De gemeente Asten maakt onderscheid in een parkeernorm per functie en per gebiedsprofiel. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein. Bij woningbouwprojecten worden deze vaak in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. In de praktijk blijkt echter dat deze voorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van het voertuig. Dit wordt bij de toetsing meegenomen. In de nota is hiervoor een theoretisch aantal en een berekeningsaantal opgenomen.

De parkeernorm varieert in de kern Heusden bij woningen van 1,7 tot 2,2 per woning, afhankelijk van het type woning. Nieuwe bouwplannen dienen hun parkeerbehoefte in principe binnen de grenzen van het plan op te vangen.

In paragraaf 2.4 is ingegaan op de verkeers- en parkeerstructuur binnen het plangebied.



4 Planologische verantwoording

4.1 Milieu

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Voor het gehele plangebied heeft in 2006 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit bodem onderzoek is als separate bijlage beschikbaar. (rapport: Archimil, kenmerk 0302R070, d.d. 17 februari 2006).

In het plangebied is zowel de bovengrond als de ondergrond schoon. Het grondwater ter plaatse van de weilanden is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 104 is eveneens licht verontreinigd met minerale olie en xylenen. In het rapport is geconcludeerd dat de aangetroffen verhoogde gehalten nikkel en koper in het grondwater formeel gezien aanleiding vormen tot het instellen van een nader onderzoek. Voor wat betreft de verontreinigingen met nikkel kan er van worden uitgegaan dat deze zijn toe te schrijven aan diffuse oorzaken zoals overbemesting in het verleden en het oostelijk gelegen kwelgebied. Nader onderzoek hiernaar is in dit kader dan ook niet direct noodzakelijk. Ten aanzien van de verontreiniging met koper wijst de hoge geleidbaarheid erop dat er hier mogelijk ook een oorzaak ligt bij vermesting. Ter plaatse van peilbuis 4 zijn weliswaar licht verhoogde gehalten aan minerale olie en xylenen aangetroffen, deze vormen echter geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Door de beoogde herontwikkeling zal de belasting door meststoffen in het gebied afnemen. Hierdoor zal de concentratie aan zware metalen in het grondwater in de loop der tijd vermoedelijk dalen. De verontreinigingen in het grondwater zullen geen onaanvaardbare risico's met zich meebrengen, wel dienen (standaard) gebruiksbepalingen aan het grondwater gesteld te worden zoals een verbod op het onttrekken van grondwater ten behoeve van consumptieve doeleinden.



4.3 Geluid

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Een berekening van de geluidbelasting dient ingevolge artikel 100 Wgh te geschieden conform het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Stcrt. 21 december 2006); voor wegverkeer is bijlage III van dat voorschrift van toepassing.

In het kader van het planvoornemen is een onderzoek verricht naar de geluidbelasting ter plaatse van de uitbreidingslocatie (Arcadis, augustus 2011). Het onderzoek is separaat beschikbaar.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de geprojecteerde woningen binnen het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van gezoneerde wegen niet wordt overschreden. Dit betekent dat het milieuaspect wegverkeerslawaaai geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan. Dit geldt ook voor het nog nader in te vullen plandeel.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting vanwege 30 km/u-wegen onderzocht. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van deze wegen bedraagt 46 dB en treedt op ter plaatse van de woningen aan de noordwestzijde van het plan direct aan de Patrijsweg. Een dergelijke geluidbelasting is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet bezwaarlijk.

4.4 Verkeer en infrastructuur

4.4.1 Verkeerstoets

In beeld is gebracht wat de realisatie van woningbouw in het plangebied betekent voor de verkeersintensiteiten op de bestaande wegen. In dat kader heeft een verkeerstoets plaats gevonden (Arcadis, augustus 2011). Deze verkeerstoets is separaat beschikbaar.

Uit de verkeerstoets kan worden geconcludeerd dat het plangebied in de toekomstige situatie maximaal gemiddeld 1.080 verkeersbewegingen per etmaal op een weekdag genereert. Als gevolg van de planrealisatie, neemt het aantal verkeersbewegingen nabij het plangebied in absolute zin beperkt toe. Relatief gezien is sprake van een forse toename in de woonstraten. De toekomstige verkeersintensiteiten blijven echter ver onder de maximale intensiteit voor een verblijfsgebied, zoals is opgenomen in het GVVP gemeente Asten. In de rapportage is sprake van een worstcase scenario, waardoor de toename van het verkeer door realisatie van het plangebied en de autonome groei van het verkeer relatief en absoluut minder groot zal zijn dan beschreven.

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen



zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium \geq 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en \geq 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

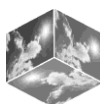
Onderhavig project behelst de realisatie van ongeveer 97 woningen met meerdere ontsluitingswegen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

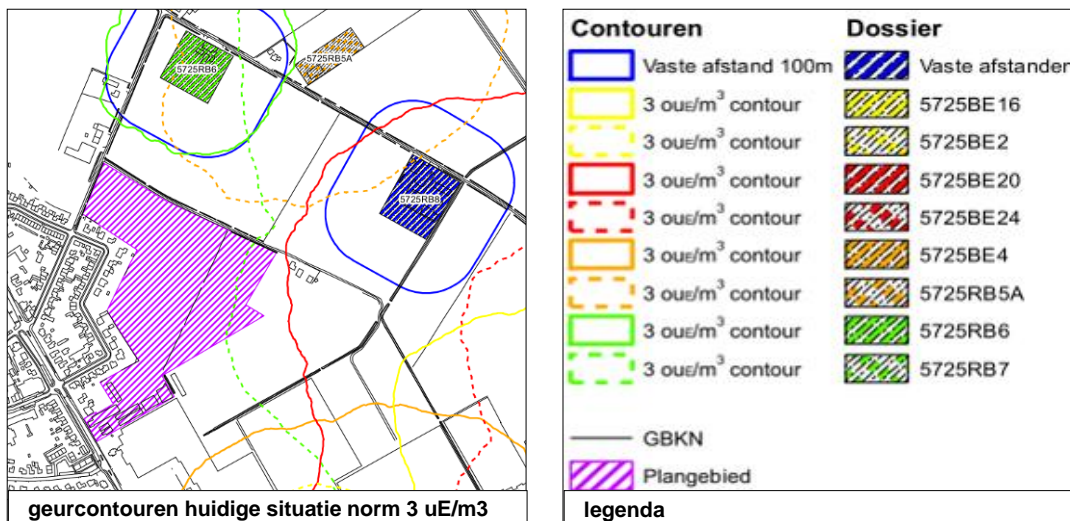
4.6 Bedrijvigheid en milieuzoneringen

De verwerving door de gemeente Asten van de gronden ten behoeve van het uitbreidingsplan was gekoppeld aan de sanering van het agrarische bedrijf aan de Meijelseweg 17. Op deze locatie was een mestvarkens- en rundveehouderij gevestigd. Dit bedrijf veroorzaakte onder andere ernstige stankhinder voor de omgeving (woningen nabij Meijelseweg en aan Vlinkert). Op basis van de destijds geldende normen diende de afstand tussen de stallen en woningen minimaal 233 meter te bedragen teneinde stankhinder in voldoende mate te beperken. De dichtstbijzijnde woning lag op 8 meter. De milieuvergunning is inmiddels ingetrokken en de bedrijfsbebouwing is gesloopt.

4.6.1 Geurhinder agrarische bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht of ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Tevens dient te worden bekeken of de omliggende veehouderijen niet worden geschaad in de voortzetting van de bestaande bedrijfsvoering en of concrete uitbreidingsplannen (zoals reeds vergunde uitbreidingen) nog kunnen worden gerealiseerd. Ten aanzien van deze aspecten is onderzoek gedaan (SRE Milieudienst, juli 2011). Dit onderzoek is separaat beschikbaar.





Voorgrondbelasting

Uit het rapport blijkt dat de geurcontour van slechts één van de twaalf relevante veehouderijen – uitgaande van de hoeken van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken en de vergunde emissie – over een zeer beperkt deel van het plangebied valt. Binnen dit deel van het plangebied worden echter geen geurgevoelige objecten zoals woningen toegestaan. Ook de vaste afstanden die volgen uit de Wet geurhinder en veehouderij zijn in beeld gebracht. Het plangebied is niet gelegen binnen de relevante vaste afstanden van de betreffende veehouderijen.

Achtergrondbelasting

Conform paragraaf 3.4 van de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij (verder: Handreiking) is ook de achtergrondbelasting in beeld gebracht. Zoals volgt uit de Handreiking en later ook door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) is bevestigd (zie o.a. ABRvS, 13 januari 2010, 200901407/1/R2, ABRvS, 6 januari 2010, 200807852/1/R2, ABRvS, 7 oktober 2009, 200900801/1/R3), is het aantonen van het feit of sprake is van een overschrijding van een individuele geurnorm niet voldoende om aan te tonen of sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarom is ook de achtergrondbelasting van de omliggende bedrijven in beeld gebracht.

Bij cumulatie van de geurbelasting van de bedrijven samen (achtergrondbelasting) constateert SRE dat de gemiddelde achtergrondbelasting ter plaatse van de geplande woningbouw in de huidige situatie circa 10 ouE/m³ bedraagt met een spreiding van 9-10 ouE/m³. Dit komt volgens bijlagen 6 en 7 van de Handreiking overeen met een redelijk goed woon- en leefklimaat, waarbij sprake is van een hinderpercentage van 12%.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat slechts één individuele geurcontour over een klein deel van het plangebied valt. Binnen dit deel van het plangebied worden echter geen geurgevoelige objecten zoals woningen toegestaan. Ter plaatse van het plangebied is een redelijk tot goed en daarmee acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd.



Aangezien SRE is uitgegaan van de randen van het bouwvlak van de agrarische bedrijven en van de vergunde emissie, worden de betreffende bedrijven niet (onevenredig) in hun belangen geschaad. Het bestaande bedrijf kan immers worden voortgezet en de eventuele uitbreidingsruimte die de geldende vergunning biedt kan nog worden gebruikt.

Toekomstig situatie

Bij de beoordeling van de geurbelasting is het begrip 'geurgevoelig object' een sleutelbegrip. Ter plaatse van dergelijke objecten wordt de geurbelasting namelijk bepaald en moet worden voldaan aan de toepasselijke normen, dan wel de aan te houden vaste afstanden. In artikel 1 Wgv is het begrip gedefinieerd als: 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'. De beoogde woningen binnen het plangebied voldoen aan deze definitie. Echter, één van de criteria houdt gezien deze omschrijving in dat het moet gaan om een gebouw. Een planologische bouwtitel voor een nog niet gerealiseerde woning valt daar niet onder. Daardoor is het, zoals de SRE Milieudienst in haar rapport terecht stelt, in theorie mogelijk dat na vaststelling van het bestemmingsplan een vergunning wordt aangevraagd voor een uitbreiding van één of meer van de omliggende agrarische bedrijven, die er na verlening toe leidt dat ter plaatse van die bouwkvavels een overschrijding van de wettelijke normen ontstaat. De aanvraag wordt immers getoetst op geurhinder op de dichtstbijzijnde bestaande woningen, die zijn gelegen op grotere afstand tot de veehouderij dan het plangebied. Overigens frustrereert dit de bouw van de woningen niet gezien het limitatief aantal weigeringsgronden voor de benodigde vergunning voor de oprichting, maar daardoor ontstaat wel een mogelijk ongewenste toename van de geurbelasting en een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Om die reden zijn ook de maximale uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven in beeld gebracht (worst case), uitgaande van uitbreidingsmogelijkheden tot een geurnorm van 3 ouE/m³ ter plaatse van de in de huidige situatie dichtstbijzijnde woningen, die dus zijn gelegen op een grotere afstand tot de betreffende veehouderijen dan het beoogde plangebied. Uitgaande van een worst case-scenario kan het plangebied volgens de berekeningen van SRE – zolang daar geen woningen zijn gerealiseerd – worden overlapt door individuele geurcontouren (voorgroondbelasting) van maximaal 6 ouE/m³. De voorgroondbelasting op basis van de meest maatgevende veehouderij, Pannenhoef 8, bedraagt ter plaatse van het deel van het plangebied waar woningen worden gerealiseerd maximaal 6 ouE/m³. Volgens de door SRE gehanteerde tabel op basis van bijlage 6 en 7 bij de Handreiking, is bij die belasting sprake van een geurgehinderdenpercentage van 14% en daarmee van een redelijk goed leefklimaat.

Binnen vaste afstandscontouren kan in beginsel geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd. Ook in de toekomstige situatie zijn er geen vaste afstanden gelegen binnen het plangebied.



Ten behoeve van de beoordeling van de achtergrondbelasting in de toekomstige situatie is een nieuwe berekening gemaakt van deze geurbelasting door alle bedrijven in de omgeving van het plangebied. Bij deze berekening is ervan uitgegaan dat de bedrijven groeien conform een groeiscenario. In dit groeiscenario is een aanname gedaan dat de bedrijven in de toekomst groeien afhankelijk van de ligging in de gebieden van de integrale zonering. De achtergrondbelasting blijkt ter plaatse van het plangebied 10 tot 12 ouE/m³ te bedragen volgens het gehanteerde worst case scenario. In dat geval is sprake van een gehinderdenpercentage van 13%, waarbij nog steeds is van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Hoewel het aspect geurhinder zoals hiervoor geconcludeerd, rekeninghoudend met de omgekeerde werking die uitgaat van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmering oplevert voor het bestemmingsplan en de bouw van de woningen nadien, kan door fase-ring van de woningbouw de geurbelasting ter plaatse van de nog niet bebouwde kavels wel toenemen en daarmee de kwaliteit van het woon- en leefklimaat afnemen. Dit risico is om navolgende redenen echter beperkt en acceptabel:

- A. Het betreft een worst case-scenario, waarbij er van wordt uitgegaan dat de nabijgelegen bedrijven dusdanig uitbreiden dat de maximale geurbelasting op de huidige dichtstbijzijnde woning wordt bereikt. De vraag is of en zo ja, op welke termijn een dusdanige uitbreiding van deze bedrijven wordt gerealiseerd c.q. kan worden gerealiseerd.
- B. Zelfs wanneer het worst case-scenario zich voordoet, is nog steeds sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat, gezien de door de Afdeling geaccepteerde gegevens uit bijlage 6 en 7 van de Handreiking.
- C. Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan is een uitbreiding van de kern Heusden, om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor die kern. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan en verlening van de benodigde vergunningen zal dan ook worden gestart met de bouw van tenminste een deel van de woningen. Naarmate de afstand tussen de nieuwe woningen – voor zover gerealiseerd – en de betreffende veehouderijen kleiner wordt, is in feite bijstelling van het worst case-scenario nodig. Deze nieuwe woningen worden dan immers de bepalende woningen en daarmee worden de omliggende veehouderijen verder beperkt in hun maximale uitbreidingsruimte. Dit leidt er toe dat de maximale geurbelasting binnen het plangebied die door vergunningverlening kan ontstaan binnen het plangebied lager wordt, hetgeen daarmee ook een gunstig effect heeft op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.
- D. Gestreefd wordt naar een zo laag mogelijke geurbelasting binnen het plangebied. Het stellen van een hogere geurnorm voor het plangebied door middel van een geurverordening strookt niet met dit streven.
- E. Een alternatief om de geurbelasting binnen het plangebied zo laag mogelijk te houden is het stellen van geurnorm lager dan de wettelijke norm van 3 ouE/m³, die dan gaat gelden voor de huidige woningen in de kern Heusden. Daardoor komt de contour van 3 ouE/m³ in feite verder van de huidige kernrand te liggen, met als resultaat dat de belasting ter plaatse van het plangebied lager wordt c.q. niet kan toenemen tot het geschets-



te worst case-scenario. Gezien de gevolgen voor de omliggende veehouderijen is dit alternatief echter niet gewenst.

4.6.2 Overige bedrijven

Bedrijven kunnen overlast veroorzaken op het gebied van geluid, geur, lucht, licht en gevaar. Afhankelijk van de handelingen van een bedrijf is vanaf een bepaalde afstand de hinder acceptabel voor woningbouw. De wetgeving springt hierop in en eist afstemming van woningbouwprojecten op bestaande milieuhinder. In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven, anders dan veehouderijen, gelegen, waarvan de milieucategorie en indicatieve afstand (tot woningen) conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzoneering' invloed op het planvoornemen uitoefenen.

Het plangebied grenst aan een glastuinbouwconcentratiegebied. Vanuit VNG wordt een afstand van 30 meter geadviseerd. Vanuit het Besluit tuinbouwbedrijf met bedekte teelt worden afstanden van 50 meter geëist tot aaneengesloten woonbebouwing. Conclusie is dat de woningen en gevoelige bestemmingen welke vallen onder categorie 1 ten minste 50 meter van de kassen af moeten liggen. In de regels is bepaald dat de afstand tussen woningen en kassen minimaal 50 meter dient te bedragen.

Aan de Patrijsweg 25 is een bedrijf gevestigd waar de opslag van oud papier/oud ijzer is toegestaan. Op basis van de VNG betreffen opslaggebouwen categorie 2 -bedrijven met een richtafstand van 30 meter vanuit het bedrijfsbestemming tot een woning. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het planvoornemen is met deze afstand rekening gehouden.

Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.

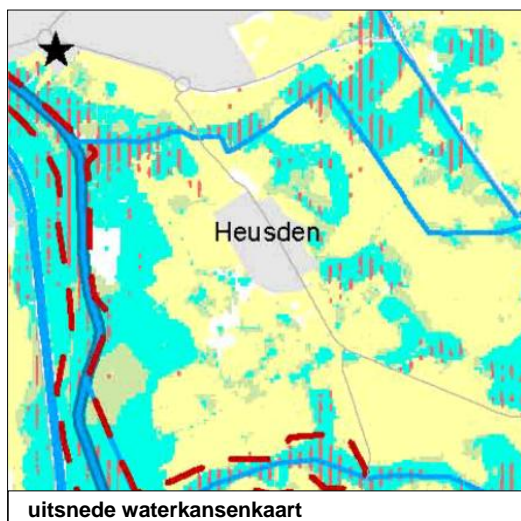
4.7 Bedrijvigheid en volksgezondheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de volksgezondheid. De afstand tussen de geitenmelkhouderij aan de Polderweg 53 en het plangebied bedraagt ruim 500 meter. Het Rijk noch het provinciebestuur heeft een afstandsmaat vastgesteld of aanbevolen, die moet worden aangehouden tussen (intensieve) veehouderijen en woningen. Voorts gelden geen wettelijke normen voor aan te houden afstanden in verband met de volksgezondheid. In het kader van de volksgezondheid wordt de afstand tussen de te realiseren woningen en de (intensieve) veehouderijen in de omgeving van het plangebied acceptabel geacht. Derhalve is in het kader van het aspect volksgezondheid sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke





daarmee geen enkele belemmering. Op grond hiervan zijn ter plaatse van het plangebied geen veiligheidscontouren aanwezig.

4.9 Veiligheid bij calamiteiten

Vanuit het oogpunt van calamiteiten is het wenselijk, dat voor hulpvoertuigen altijd minstens twee routes beschikbaar zijn om een pand te bereiken in verband met een mogelijke stremming op de benaderingsroute. Het is daarom aan te bevelen de uitbreidingslocatie te voorzien van twee ontsluitingen. In het stedenbouwkundig plan wordt hierin voorzien.

De brandweer zal zowel over de tijdelijke als de definitieve inrichting van het openbaar gebied om advies gevraagd worden.

4.10 Waterhuishouding

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van circa 97 woningen. In de huidige situatie is het plangebied nog onbebouwd. Derhalve heeft de planontwikkeling invloed op diverse watergerelateerde aspecten binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

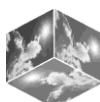
4.10.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het Waterschap is in dit bestemmingsplan verwerkt.

4.10.2 Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod



komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen op de grens van een gebied dat aangeduid is als 'weinig maatregelen nodig voor hydrologisch neutraal bouwen'. Hiervoor geldt dat de GHG dieper dan 70 cm onder maaiveld is gelegen en daardoor minimale eisen aan hydrologisch neutraal bouwen gesteld worden. Daarnaast ligt het plangebied op de grens van een gebied dat aangeduid is als 'hydrologisch neutraal bouwen niet mogelijk zonder ingrijpende maatregelen'. De GHG is hier ondieper dan 50 cm onder maaiveld waardoor het niet mogelijk is om zonder ingrijpende maatregelen voor onder andere waterberging hydrologisch neutraal te bouwen. Waterhuishoudkundig onderzoek is nodig om de maatregelen vast te stellen.

4.10.3 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert bij nieuwe ontwikkelingen onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuil water via de riolering en het binnen het projectgebied verwerken van het schoon hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. Ook bij dit plan wordt het vuil water afgevoerd via de riolering en het schoon hemelwater wordt in het plangebied verwerkt.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief wordt gebruik gemaakt van infiltratie en buffering.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.



Door infiltratie en buffering van het hemelwater binnen het projectgebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen. Door middel van de HNO-tool van het waterschap is de benodigde berging bepaald. In het plangebied wordt een retentievoorziening aangelegd die minimaal het scenario van T=10 kan bergen (566m³). Doordat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) hoger is van 1,20m-mv is toepassing van infiltratiekratten onder inritten van woningen niet mogelijk. Hierdoor wordt het hemelwater centraal ingezameld en verwerkt. Terrassen wateren wel af naar de tuinen, waar het hemelwater kan infiltreren.

Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. De zaksloot in het plangebied wordt gehandhaafd en er wordt nog een andere oppervlakkige retentievoorziening aangelegd. Door deze voorzieningen is het water tijdelijk zichtbaar, waardoor de waterbeleving in het gebied wordt vergroot. Ook de hemelwateraansluiting van woningen komen middels exfiltratiekolken aan het oppervlak, waardoor het water zichtbaar wordt. Dit bevordert de bewustwording van een goede omgang met hemelwater.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een projectgebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Bezien wordt of het groen in de woonstraten en de brink ook een functie als retentie kan dienen.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Bij het planvoornemen zal geen gebruik gemaakt worden van materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren. Alle regenpijpen worden voorzien van bladafscheiders, zodat grof vuil niet in de infiltratievoorziening komt. Voordat het regenwater in de infiltratievoorziening komt, wordt het zand afgevangen middels een zandvanger.

Wateroverlastvrij bestemmen

In het plangebied wordt geen wateroverlast vanuit oppervlaktewater verwacht. Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met het niet ontstaan van wateroverlast bij een situatie T=100. Door middel van de HNO-tool wordt hierin inzicht verkregen. Deze berging mag hierbij "tussen de stoepranden" zijn, zolang het onder de peilhoogte van de laagste woning is.

Waterschapsbelangen

Er zijn binnen het plangebied geen waterschapsbelangen, zoals de aanwezigheid en ligging van een watersysteem, waterkering of infrastructuur t.b.v. de afvalwaterketen van het



waterschap. Ook zijn er geen ruimteclaims van het waterschap aanwezig voor bv. waterberging, natte ecologische verbindingzones, beekherstel of infrastructuur t.b.v. de afvalwaterketen.

4.10.4 Beleid gemeente Asten

Het beleid van de gemeente Asten is vastgelegd in het gemeente waterplan ('Waterplan Asten 2006'_ en het gemeentelijk rioleringsplan ('GRP 2007-2011'). Met betrekking tot ontwikkelingslocaties gelden volgens het waterplan de volgende uitgangspunten:

- 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 verbond met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. De emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater dient te worden teruggedrongen.

4.10.5 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Op de Bodemkaart (kaartblad 52 West) is de bodem gekarteerd als een Laarpodzol, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Het gebied is ingedeeld in grondwatertrap VI (ghg 40-80 cm –mv., glg >120 cm -mv. De zuidwestrand van het zoekgebied is gekarteerd als grondwatertrap V (ghg < 40 cm –mv., glg >120 cm –mv.). Vooralsnog lijkt ontwatering voldoende voor beoogde functies en lijkt weinig tot geen grondverbetering nodig.

4.10.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wordt het hemelwater in de nieuwe situatie binnen het plangebied geïnfilteerd. Deze infiltratie wordt bewerkstelligd door het schone hemelwater via dak(goten) en regenpijpen af te voeren naar een retentie-/infiltratievoorziening. Vanuit deze infiltratievoorziening infiltreert het water in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het infiltratievoorziening volledig is benut, voert deze het water af naar de aan de oostgrens van het plangebied gelegen watergang. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een beschermingsgebied in het kader van verordening waterhuishouding.

4.10.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink of lood



etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen voor in het te infiltreren water. Blad en zand worden zoveel mogelijk afgevangen middels bladafscielders en zandvangsters.

Verhardingen zoals wegen, opritten, parkeerplaatsen en terrassen mogen niet verontreinigd zijn/worden met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.10.8 Riolerings- en afvoer vuil water

In het Waterplan Asten (2006) wordt het beleid gehanteerd om het afstromende hemelwater af te koppelen van de riolering. Op deze manier wordt het vuilwaterriool minder belast met hemelwater en gaat een constante stroom huishoudelijk afvalwater naar de RWZI.

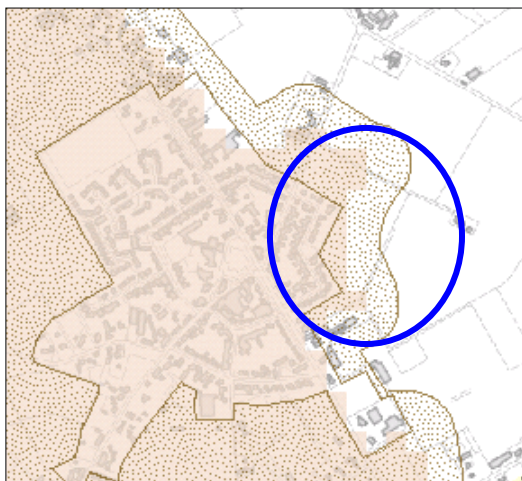
In de kern Heusden is nabij het plangebied voornamelijk sprake van een gemengd rioolstelsel. De nieuwe voorziening wordt voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water. Het vuil water wordt daarbij via het aanwezige gemengde rioolstelsel afgevoerd naar de RWZI Asten. Aangezien er binnen het plangebied momenteel geen verharding aanwezig is, kan er geen verharding afgekoppeld worden van de gemengde riolering.

4.11 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant gelegen binnen de regio Peelrand aangeduid als dekzandeiland Asten-Deurne. Dit landschap bestaat uit met oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandeilanden. Het gebied kent een relatief lage dichtheid aan archeologische vindplaatsen. De omvang van AMK-terreinen is daarentegen het grootst van alle landschappen. De Archis-waarnemingen omvatten alle perioden vanaf het paleolithicum tot en met de late middeleeuwen. Uitgesplitst naar archeologische periode laten ze een patroon zien dat vrijwel identiek is aan de trendlijn voor heel Noord-Brabant. Het bestand van AMK-terreinen is daarentegen vrij eenzijdig samengesteld. Het bestaat voor een belangrijk deel uit zeer grote terreinen met laatmiddeleeuwse archeologische waarden, naast enkele kleinere uit andere perioden. Het plangebied is daarbij gedeeltelijk gelegen in een gebied met een hoge/middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dergelijke gebieden bestaat normaal gesproken een grote kans dat archeologisch waardevolle materialen in de bodem bewaard zijn gebleven.

De gemeente Asten heeft echter een eigen Archeologie beleid. Conform de waarden- en verwachtingen kaart van de gemeente is het plangebied gelegen in een gebied zonder archeologische verwachtingen (zie ook paragraaf 3.5.2). De gronden zijn namelijk grotendeels ontgrond. Tevens heeft er reeds een archeologisch onderzoek plaatsgevonden waaruit niet blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zouden kunnen zijn.





uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2006



topografische kaart circa 1890-1899

Op basis van het beleid van de gemeente en het uitgevoerde onderzoek is op 31 augustus 2010 door de gemeente Asten een selectiebesluit afgegeven waarmee het plangebied wat betreft het aspect archeologie vrij is gegeven voor de verdere ontwikkeling. Indien er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij de bevoegde overheid, de gemeente Asten.

4.12 Cultuurhistorie

In het plangebied liggen geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). De meeste nabije waardevolle bouwwerken zijn gelegen aan het Vorstermansplein in het centrumgebied van Heusden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de op de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven aanduiding 'historische stedenbouw'. De Patrijsweg is aangeduid als weg met een redelijk hoge historische geografie. In het kader van het planvoornemen wordt het tracé van deze weg niet gewijzigd.

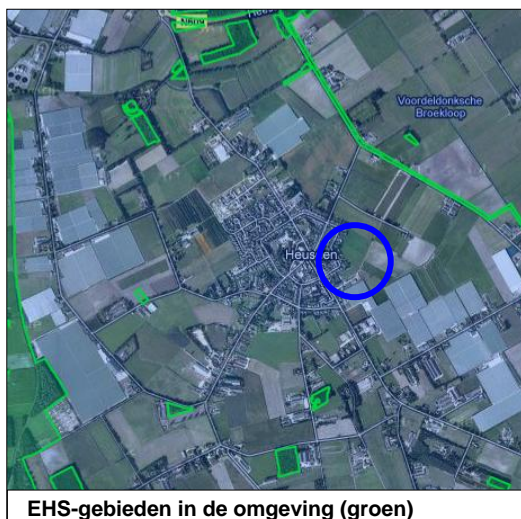
De bouw van nieuwe woningen ter plaatse van het plangebied veroorzaakt geen veranderingen in en/of verstoringen aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving. Het planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen voor eventuele aanwezig cultuurhistorische waarden.

4.13 Flora en fauna

4.13.1 Gebiedsbescherming

Het planvoornemen ligt op ongeveer 3 km van het Natura 2000 gebied De Grootte Peel. Dit natuurgebied is tevens aangewezen als Nationaal park. De Grootte Peel is een hoogveen-gebied dat een restant is van de Peel dat ooit een zeer ondoordringbaar gebied moet zijn geweest.





EHS-gebieden in de omgeving (groen)



ligging De Grote Peel ten t.o.v Heusden

De Europese Commissie heeft De Grote Peel geplaatst op de lijst van gebieden van communautair belang en derhalve zijn is De Grote Peel een Natura 2000-gebied zoals bedoeld in artikel 1, onder n van de Natuurbeschermingswet 1998.

Ingevolge artikel 19j, eerste lid, voor zover hier van belang, houdt een bestuursorgaan bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan dat, gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, ongeacht de beperkingen die ter zake in het wettelijk voorschrift waarop het berust zijn gesteld, rekening met de gevolgen die het plan kan hebben voor het gebied. Ingevolge het tweede lid maakt het bestuursorgaan voor plannen als bedoeld in het eerste lid, die niet direct verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied, alvorens het plan vast te stellen een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstelling van dat gebied.

Gezien de afstand van ongeveer 3 km tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied De Grote Peel in relatie met de aard en omvang van het planvoornemen heeft het planvoornemen gelet op de instandhoudingsdoelstellingen geen effect op het Natura 2000 gebied De Grote Peel. Vanwege de afstand wordt nadere toetsing van de Natuurbeschermingswet 1998 niet noodzakelijk geacht. Significante gevolgen voor Natura 2000 gebieden van het planvoornemen kunnen worden uitgesloten. Wel zijn in de omgeving enkele overige EHS-gebieden gelegen. De meest nabije daarvan is echter op meer dan 300 meter afstand gelegen en vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom geldt dat het planvoornemen de waarden in het EHS-gebied niet nadelig beïnvloedt.



4.13.2 Soortenbescherming

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. De soortbeschermingsregeling betreft een algemene regeling die dan ook in het algemeen van toepassing is op het planvoornemen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in een ontwikkeling waarvoor een ontheffing moet worden verleend.

4.13.2 Bomenbeleidsplan

De gemeente Asten beschikt over een bomenbeleidsplan. In het bomenbeleidsplan zijn beschermwaardige bomen en bomen die de moeite van het behouden waard zijn, opgenomen. Binnen de kroonprojectie van deze bomen geldt een bouwverbod en mogen maar een bepaald aantal werkzaamheden in de grond zonder aanlegvergunning uitgevoerd worden.

Binnen het plangebied staan geen beschermwaardige bomen. Derhalve hoeven binnen het plangebied geen bomen behouden te blijven. De bomen langs de Snepweg en de patrijsweg worden behouden. Behoud van de solitaire eikenboom in het plangebied is wenselijk. Bezien wordt of en hoe deze boom kan worden ingepast.

4.13.3 Flora en faunawaarden

In het kader van de flora en faunawaarden is een quickscan (Quickscan groene wetgeving Uitbreiding Heusden, d.d. augustus 2011 uitgevoerd door Ecologica) uitgevoerd. Het plangebied is daarbij onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De mogelijk aanwezige soorten zijn algemene beschermde soorten waarvoor bij de geplande werkzaamheden geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd;
- er voor de grondgebonden zoogdieren alleen effecten te verwachten zijn op vaste rust- en verblijfplaatsen van de algemene beschermde soorten. Met betrekking tot de geplande maatregelen en ontwikkelingen geldt voor deze soorten echter een algemene vrijstelling, waardoor nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing niet nodig is;
Er kunnen zes beschermde vleermuissoorten in het onderzoeksgebied voorkomen. Aangezien het gebied alleen van marginaal belang zal zijn als foerageergebied en er geen verblijfplaatsen en vaste vliegroutes worden verwacht is nader onderzoek of een ontheffing niet nodig;
- het noodzakelijk is om maatregelen die van invloed zijn op broedvogels buiten het broedseizoen uit te voeren, aangezien een ontheffingsaanvraag voor broedvogels vrijwel niet haalbaar is;



- Aangezien de sloot van het onderzoeksgebied nauwelijks water bevat is de kans op amfibieën gering en zal het met name zwervende individuen betreffen. De te verwachten amfibieën zijn algemene beschermde soorten waarvoor een algemene ontheffing geldt;
- er geen beschermde reptielen, vissen of ongewervelden vastgesteld zijn in het onderzoeksgebied. Deze worden ook niet verwacht. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag voor deze soortgroepen is niet nodig;
- Het onderzoeksterrein is niet gelegen in en grenst geheel niet aan EHS-gebieden. Ook zijn er geen effecten te verwachten op in de regio gelegen gebieden die onderdeel uitmaken van de EHS. Ook vanuit de provinciale regelgeving zoals vanuit Natura2000 gebied zijn er geen belemmeringen.

Geconcludeerd kan worden dat nader onderzoek of een ontheffing niet nodig zijn.

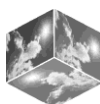
Los van bovenstaande conclusies dienen de volgende aanbevelingen gevolgd te worden:

- Beschermde broedvogels kunnen in het gebied voorkomen tussen de aanwezige vegetatie en in de bomen. Daarom is het van groot belang met het broedseizoen van deze beschermde vogelsoorten rekening te houden. Dit betekent dat maatregelen waarbij broedvogels kunnen worden verstoord buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden om verstoring te voorkomen. De kans dat er helemaal geen vogels broeden is namelijk klein. LNV geeft als richtlijn voor het broedseizoen de periode half maart tot half juni. Algemeen wordt aangehouden dat het broedseizoen van de meeste vogels loopt van half maart tot half juli. Om rekening te houden met een klein aantal soorten die eerder of later broeden wordt aangeraden tussen half februari en eind augustus géén maatregelen te treffen. Indien besloten wordt ertoe over te gaan om het gebied vóór de broedtijd kaal te maken en vervolgens in de broedtijd door te werken, is het van belang ervoor te waken, dat er zich in de nieuwe kale situatie geen nieuwe broedgevallen voordoen zolang er nog maatregelen moeten worden uitgevoerd. Sluit de aanwezigheid van nesten uit tijdens alle fasen van de werkzaamheden.
- De zorgplicht dient ook voor andere organismen in acht te worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring wordt voorkomen. Actief doden van dieren is altijd verboden.

4.14 Landschapswaarden

Het plangebied is gelegen op de overgang van het dorp en het open landschap. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarisch gebied. Het gebied wordt doorsneden door een sloot en er bevindt zich een solitaire boom. De landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden grotendeels bepaald door de kwaliteiten van de directe omgeving, het open agrarisch gebied.

De binnen het plangebied gelegen sloot is bij de planuitwerking als lijnelement gerespecteerd. Daarnaast zijn de openheid en de bijbehorende doorzichten naar solitaire boerderijen en de Dennendijkse bossen bepalend geweest voor de verkaveling van het uitbreidingsplan.



4.15 Kabels en leidingen

Voor de locatie aan de noordoostzijde van Heusden is op 6 maart 2007 een KLIC-melding gedaan. De diverse belanghebbende en netwerkbeheerders hebben naar aanleiding van de KLIC-melding de benodigde informatie ten aanzien van kabels en leidingen in het gebied verstrekt.

De kabels en leidingen liggen hoofdzakelijk onder of aan de rand van de wegen in en rondom het plangebied. Deze kabels en leidingen zijn dan ook niet of nauwelijks van invloed op de ontwikkeling in het plangebied. Bij de nadere civieltechnische uitwerking zal wel rekening moeten worden gehouden met enkele leidingen die dwars door het plangebied lopen. Deze leidingen liggen in het noordoosten van het plangebied binnen de bestemming Verkeer of Groen. Het betreft een gasleiding met een bebouwingsvrije zone van 1,5 meter aan weerszijden. Meer naar het oosten betreft het een waterleiding, met een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden. Deze waterleiding is echter niet langer meer in gebruik en wordt door de eigenaar Brabant Water in het najaar van 2011 verwijderd waarna de zakelijk rechtstrook c.q. bebouwingsvrije zone kan komen te vervallen.

4.16 Beoordeling milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van ongeveer 97 vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen, aan de oostzijde van de kern Heusden, aan de zuidwestzijde is het gebied omringd door woningen (binnenstedelijk gebied). Deze woningbouwontwikkeling ligt met 97 woningen ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in dit hoofdstuk (zie paragrafen 4.2 t/m 4.14) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.- (beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het bestemmingsplan 'Heusden Komgebied (uitbreidingsplan Heusden) 2011' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo. Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze regelingen zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2 Bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben gedeeltelijk een positieve bestemming en gedeeltelijk een wijzigingsbevoegdheid. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van positieve bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor, in onderhavig geval zijn geen afwijking van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk opgenomen.



5.3 Verbeelding

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de bouwvlakken: de begrenzing waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden;
- de dubbelbestemming;
- de aanduidingen in de vorm van gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringen.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.4 Planregels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Heusden Komgebied (uitbreidingsplan Heusden) 2011' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt inhoudelijk zoveel mogelijk aangesloten bij het vastgestelde bestemmingsplan 'Heusden komgebied' van de gemeente Asten en het bepaalde in het gemeentelijke 'Handboek ruimtelijke plannen 2010'.

5.5 De bestemmingen

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

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



5.5.1 Bestemming Groen

De bestemming Groen is toegekend aan de gronden die vooralsnog agrarisch in gebruik blijven. Het betreft het gedeelte als buffer tussen de nieuwe woonwijk en de overgang naar het buitengebied. Van oorsprong kennen deze gronden een intensiever agrarisch gebruik. Primair zullen deze gronden gebruikt gaan worden als groenvoorziening met een extensief agrarisch gebruik en als uitloopgebied van de kern Heusden. Met het oog op het extensief recreatief medegebruik en rekening houdend met de genoemde doeleinden mogen kleinschalige voorzieningen worden geplaatst. Binnen de bestemming mag niet geparkeerd worden.

Afhankelijk van de woningbehoefte voor de kern Heusden wordt dit gebied in de toekomst ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Derhalve is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden opgenomen waaraan de woningbouwontwikkeling moet voldoen. Op het moment dat de planvorming concreet wordt zal hiervoor een wijzigingsplan opgesteld worden.

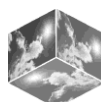
5.5.2 Bestemming Verkeer

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied. Hierbij geldt dat voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor den ontsluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur van de kern Heusden. Daarnaast dient ruimte gereserveerd te worden om de parkeerdruk c.q. –behoefte in het gebied op te vangen. De gronden met de bestemming Verkeer zijn dan ook zowel voor het bewegende als stilstaande verkeer met daarbij behorende voorzieningen aangewezen. Tevens kunnen begeleidende groenvoorzieningen ter aankleding langs de weg en openbare nutsvoorzieningen binnen deze bestemming gerealiseerd worden. Afhankelijk van het aantal en type woningen en de parkeermogelijkheden op eigen terrein, dient in het openbaar gebied voorzien te worden in de parkeerbehoefte. In verband met de flexibiliteit is voor het (begeleidend) groen geen separate groenbestemming opgenomen. Ook voor een gedeelte van de verkeersbestemming is een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden opgenomen waaraan de woningbouwontwikkeling moet voldoen. Op het moment dat de planvorming concreet wordt zal hiervoor een wijzigingsplan opgesteld worden.

5.5.3 Bestemming Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan die gronden die onderdeel uitmaken van fase 1 van het uitbreidingsplan van Heusden-Oost. Op deze gronden zullen als eerste de nieuwe woningen gebouwd worden. De woningen, ook wel hoofdgebouwen genoemd, dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden.

In het bouwvlak zijn de woningtypologieën toegestaan zoals aangeduid. De breedte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 5,40 meter. Bij vrijstaande woningen dient het hoofdgebouw minimaal 3,00 meter uit beide zijdelingse perceelsgrenzen te zijn gelegen en bij halfvrijstaande woningen dient tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 3,00 meter aangehouden te worden. Onder voorwaarden is afwijking hiervan mogelijk, waarbij het hoofd-



gebouw van een vrijstaande woning tot op minimaal 1,50 m van één van de zijdelingse perceelsgrenzen mag worden gesitueerd.

Ook de diepte van het hoofdgebouw is afhankelijk van de woningtypologie. Bij vrijstaande woningen mag de diepte maximaal 14,00 meter bedragen, bij halfvrijstaande woningen mag deze maximaal 12,00 meter bedragen en bij aaneengesloten woningen mag de diepte maximaal 10,00 meter bedragen.

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

Tevens is op de verbeelding aangegeven wat de goot- en bouwhoogte van de woningen mag zijn. De goothoogte varieert van maximaal 4,75 meter aan de randen tot maximaal 6,00 meter in het middengebied. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9,50 meter aan de randen en maximaal 11,50 meter in het middengebied.

Naast het hoofdgebouw zijn op de kavel bijgebouwen toegestaan. Deze bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te zijn gelegen. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,50 meter. Tevens is op iedere kavel een carport toegestaan indien deze minimaal 1,00 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen en bij hoekpercelen minimaal 2,00 meter uit de openbare weg of het openbaar groen.

Naast de woonfunctie is een aan huisgebonden beroep of bedrijf en een dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf met gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid toegestaan. De oppervlakte van bebouwing dat voor zo'n beroep of bedrijf gebruikt mag worden, bedraagt maximaal 50 m².

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

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



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

Ook voor een gering gedeelte van de woonbestemming is de wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden opgenomen voor woningbouwontwikkeling. Dit draagt bij aan de flexibele opzet van het plan. Deze gronden kunnen bij de eerste fase van de planontwikkeling worden betrokken. Of bij een volgende fase. In dat geval wordt op het moment dat de planvorming concreet wordt een wijzigingsplan opgesteld.

5.6 Dubbelbestemmingen

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

De dubbelbestemmingen zijn naar drie hoofdgroepen te verdelen:

- Leiding;
- Waarde;
- Waterstaat.

Binnen het plangebied komt alleen de eerste hoofdgroep voor.

5.6.1 Leiding - Water

Binnen het plangebied loopt een waterleiding. Deze leiding heeft een beschermingszone van 10 meter (5 meter uit het hart van de leiding). Binnen deze zone is het beleid binnen gericht op het bebouwingvrij houden van de gronden in verband met het functioneren en het onderhoud van de leiding. Het oprichten van bouwwerken is ter plaatse van deze zone dus niet toegestaan.

Activiteiten als het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de zakelijke rechtstrook kunnen niet zonder toestemming van de eigenaar plaatsvinden.

5.7 Algemene bouwregels

5.7.1 Ondergronds bouwen

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

5.7.2 Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorgvuldigheid van de zijde



van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven van de situering binnen een afwijkingpercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit het oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen. Daarnaast worden specifiek voor de woonbestemming nadere eisen gesteld in verband met de stedenbouwkundige kwaliteit. Op basis van het stedenbouwkundig plan moet het mogelijk zijn om in geval van een groot contrast in massavormen in het straatbeeld een teruggelagen hoofdmassa of een andere situering van de hoofdmassa te eisen. Ook kan het voorkomen dat er nadere eisen gesteld moeten kunnen worden aan hoogte en hellingshoeken van daken. Derhalve is hiervoor in de bestemming Wonen een specifieke nadere eisen regeling opgenomen.

5.8 Algemene aanduidingsregels

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

5.8.1 Wro-zone – Wijzigingsgebied

Mogelijk dat in de verdere toekomst binnen het plangebied de gronden ter plaatse van deze aanduiding ook ontwikkeld worden ten behoeve van woningbouw. Een en ander is onder andere afhankelijk van de woningbehoefte en de daarmee samenhangende keuze ten opzichte van de ontwikkelingsrichting c.q. fasering van het plan voor de kern Heusden in de komende jaren. De ontwikkeling van deze gronden is dus niet zo concreet dat deze nu meegenomen kan worden. Om aan te geven dat in dit gebied de komende jaren mogelijk nog wel een ontwikkeling te verwachten is, is dit gebied aangeduid als wijzigingsgebied. Aan deze wijzigingsgebieden zijn voorwaarden gekoppeld waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen.



6 Uitvoeringsparagraaf en procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

De voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Heusden-Oost benodigde gronden zijn inmiddels door de gemeente Asten verworven. Gezien het feit dat de gemeente eigenaar is van alle gronden binnen het plangebied, het financiële risico van de planontwikkeling geheel zelf draagt en het plangebied zelf ontwikkelt door realisatie van het openbaar gebied en de verkoop van bouw kavels wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Uit het systeem van de wet (artikel 6.12, eerste en vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening) volgt dat alle ruimtelijke plannen exploitatieplichtig zijn. Op deze verplichting bestaan echter diverse uitzonderingen. Deze worden genoemd in het tweede lid van artikel 6.12 en in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. Een van de uitzonderingen doet zich voor wanneer het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Omdat de gemeente eigenaar is van alle gronden binnen het exploitatiegebied, is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. De gemeente neemt namelijk alle kosten voor zijn rekening.

Omdat het gelet op de eigendomspositie van de gemeente ook niet noodzakelijk is om eisen en regels te stellen en een fasering voor te schrijven, is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht. Er is evenmin aanleiding voor het onverplicht vaststellen van een exploitatieplan.

De investeringskosten voor de grondexploitatie bestaan onder meer uit: planontwikkelingskosten (advieskosten, honoraria etc.), kosten bouw- en woonrijp maken en verkoopkosten. Tevens zijn bedragen gereserveerd voor planschade en onvoorziene kosten. De opbrengsten worden behaald door de verkoop van bouw kavels. Op de bouw kavels worden door particuliere opdrachtgevers, corporaties, projectontwikkelaars etc. in eigen beheer woningen ontworpen en gebouwd.

De ontwikkeling en realisatie van het plan laat een gering positief resultaat zien. De reserve van het grondbedrijf zal worden ingezet om eventuele tegenvallers op te vangen. Indien het plan uiteindelijk geen positief resultaat laat zien, dan ligt het risico dus bij de gemeente Asten.

De financieel-economische haalbaarheid van het plan is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.

inspraak



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

6.3 Vooroverleg en inspraak

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door:

1. Stichting VAC.
2. Waterschap Aa en Maas;
3. SRE Samenwerkingsverband Regio Eindhoven;
4. Heemkundekring De Vonder Asten-Someren;
5. ZLTO Asten;
6. Provincie Noord-Brabant.

Een overzicht van de reacties met het standpunt van de gemeente ten aanzien van de reacties is als bijlage 1 Verslag vooroverleg bijgevoegd. Het bestemmingsplan is conform deze standpunten aangepast.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 16 september 2011 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk zijn/haar inspraakreactie in te dienen. Tijdens de inspraakperiode heeft op 29 september een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze inloopavond (die geen formele inspraakavond was) konden belangstellenden zich nader laten informeren over het voorontwerpbestemmingsplan.

Van de mogelijkheid om op het voorontwerp bestemmingsplan een inspraakreactie in te dienen, hebben 14 personen gebruik gemaakt. Van de 14 personen hebben 13 personen dezelfde inspraakreactie ondertekend. Per saldo is sprake van 2 verschillende inspraakreacties. De inspraakreacties zijn beoordeeld en van een reactie voorzien.



Bijlage 2 Verslag inspraak bevat deze beoordeling. Het bestemmingsplan is conform deze beoordeling aangepast.

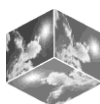
Naast de aanpassingen conform de beantwoording van de vooroverleg- en inspraakreacties, zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen in de regels/verbeelding doorgevoerd:

- aan artikel 5 is de mogelijkheid toegevoegd om op nadere eisen te stellen in verband met de na te streven stedenbouwkundige kwaliteit;
- in artikel 5 zijn de regels voor erfafscheidingen op hoeksituaties aangepast;
- in artikel 5 zijn de regels met betrekking tot het parkeren vervallen. Gelet op de in december 2011 vastgestelde Nota Parkeernormen, worden de parkeernormen op basis van de bouwverordening opgelegd;
- in artikel 5 is aan de afwijking voor het toestaan van een voorgevelbreedte smaller dan 5,40 m, als één van de gronden waarop kan worden afgeweken, toegevoegd 'de economische haalbaarheid';
- aan artikel 6 is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om de bestemming Leiding te kunnen laten vervallen op het moment dat de leiding niet meer aanwezig is;
- de goothoogte binnen alle bouwvlakken aan de Snepweg is van 6 m naar 4,75 m teruggebracht.

6.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 9 maart 2012 t/m 19 april 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Ook is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan instanties als de provincie en het waterschap. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, hebben 10 personen of instanties gebruik gemaakt. Daaronder niet het waterschap; het waterschap heeft wel te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerp bestemmingsplan. Van de 10 personen/instanties hebben 7 personen grotendeels een gelijklopende zienswijze ingediend. Per saldo is sprake van 4 verschillende zienswijzen. Eén van de zienswijzen is één dag na de zienswijzentermijn - op 20 april 2012 - ingediend en wordt op grond van artikel 3:16 juncto artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht niet ontvankelijk verklaard. De overige zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Bijlage 3 Zienswijzennota bevat deze beoordeling. Het bestemmingsplan is conform deze beoordeling aangepast.

Ambtshalve zijn ook enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. Enerzijds betreft dit nog de correctie van enkele verschrijvingen, anderzijds heeft dit betrekking op aanpassingen die verband houden met het vergroten van de flexibiliteit van het plan, een betere afstemming op bestemmingsplan Heusden komgebied en verduidelijking van de regels.



Regels

1. Bijlagen benoemd in inhoudsopgave
2. Begrip 1.7 verwijzing naar bijlage 1 gewijzigd naar bijlage 2
3. Begrip 1.37 toegevoegd *'ter verduidelijking: bij de toetsing van deze regels wordt als volgt geoordeeld: dienstverlening dient te passen in een woonwijk (geen baliefunctie) en naar de omgeving gezien ondergeschikt aan de woonfunctie te zijn'*
4. Begrip 1.57 toegevoegd *'waarbij uitgegaan is van een afschot van 2,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).'*
5. Begrip 1.76 geschrapt
6. Artikel 2 Wijze van meten toegevoegd:
 - a. Meetvoorschrift voor de oppervlakte van een hellingbaan
 - b. Meetvoorschrift voor de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken
 - c. Meetvoorschrift voor bedrijfsvloeroppervlakte
7. Artikel 2 meetvoorschrift voor het bebouwingspercentage aangepast naar *'het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming'*.
8. Artikel 5.2.3. sub d gewijzigd in *'bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter'*
9. Aan artikel 5.4.1. sub b toegevoegd *'ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bij de woning behorende vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd'*
10. Afwijkingmogelijkheid in artikel 5.4.5 is toegevoegd, teneinde het hoofdgebouw van een vrijstaande woning aan één zijde tot op 1,50 m (in plaats van tot op 3,00 m) uit de zijdelingse perceelsgrens te kunnen realiseren, voor zover gelegen binnen een bouwvlak waarbinnen ook twee-aaneen en geschakelde woningen mogen worden gebouwd.
11. Artikel 11.1 geschrapt
12. Artikel 12.1 t/m 12.4 geschrapt
13. Artikel 13.1 toegevoegd *'met uitzondering van de regels voor parkeren'*

Verbeelding

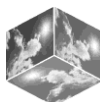
14. Aanpassing bouwvlak grenzend aan de Vlinkert
15. Wijziging omvang vlak wijzigingsbevoegdheid, waarbij dit vlak is doorgetrokken over de bestemming Wonen, aansluitend aan de oostzijde van het aangepaste bouwvlak
16. Wijziging maximum aantal te realiseren woningen in bouwvlak aan zijde Vlinkert van 12 naar 13

Daarnaast is de toelichting bij het bestemmingsplan op enkele punten geactualiseerd tengevolge van tussentijds beschikbaar gekomen nieuw beleid en nieuwe inzichten.



Toelichting

1. Algemeen: woningaantal gewijzigd in circa 106 woningen en looptijd woningbouwprogramma gewijzigd in tot en met 2021
2. In paragraaf 1.1: 2020-2030 gewijzigd in 2022-2030
3. Aan paragraaf 2.2 inleidende tekst toegevoegd.
4. Aan paragraaf 2.3 verwijzing naar hoogtematen in bestemmingsplan Kom Heusden toegevoegd
5. Paragraaf 3.5 met regionaal beleid, in deze het regionaal woningbouwprogramma toegevoegd
6. Paragraaf 3.5.4: 2010-2020 gewijzigd in 2012-2022 en 134 woningen in 140 woningen
7. Paragraaf 4.6.2 25 meter gewijzigd in 50 meter
8. Aan paragraaf 5.5.3 toegevoegd dat wijzigingsbevoegdheid ook voor gering gedeelte over de woonbestemming valt





Bijlage 1: Verslag vooroverleg





Vooroverlegreacties

1 St. VAC Adviescommissie Wonen	
Vooroverlegreactie	antwoord gemeente
<p>► T.a.v. stankoverlast en luchtvervuiling van bedrijven in de buurt van de woningen wordt gevraagd waarom in bijlage 4 van het rapport Wet geurhinder en veehouderij (bijlage 3 behorende bij toelichting) de bedrijven Pannenhoef 5a en 6 niet zijn opgenomen.</p> <p>Verder wordt geadviseerd de milieuvergunning van de veebedrijven in de omgeving regelmatig te controleren en te handhaven.</p>	<p>► In bijlage 4 van het rapport zijn alleen de contouren van de voor het plangebied relevante bedrijven opgenomen. De bedrijven Pannenhoef 5a en 6 zijn niet in bijlage 4 opgenomen, omdat ze niet zodanig kunnen uitbreiden dat de contour 3 oue/m3 over het plangebied komt te liggen.</p> <p>In het vigerende gemeentelijke handhavingprogramma is aan de controle van luchtwassers prioriteit toegekend; deze worden jaarlijks gecontroleerd.</p>
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
-	

2 Waterschap Aa en Maas	
Vooroverlegreactie	antwoord gemeente
<p>► Verzocht wordt om aan de planregels bij de wijzigingsbevoegdheid onder h toe te voegen dat geen waterhuishoudkundige belemmeringen mogen optreden.</p>	<p>► Conform het verzoek wordt expliciet als voorwaarde voor het gebruik kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid benoemd dat dient vast te staan dat er geen sprake is van waterhuishoudkundige belemmeringen.</p>
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
Aan regel 3.5.1. onder h wordt toegevoegd: en of waterhuishoudkundige.	

3 SRE Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	
Vooroverlegreactie	antwoord gemeente
<p>► Omdat het plan in overeenstemming is met de door het SRE beoogde regionale ruimtelijke ontwikkeling, zijn geen opmerkingen gemaakt.</p>	<p>► Wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
-	

4 Heemkundekring DE VONDER Asten-Someren	
Vooroverlegreactie	antwoord gemeente
<p>► In de schriftelijke reactie is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn.</p>	<p>► Wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
-	

5 ZLTO Asten	
Vooroverlegreactie	antwoord gemeente
<p>► Geconcludeerd wordt dat een evenwichtige belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen enerzijds het woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en anderzijds het belang van de omliggende bedrijven inhoudende dat de bestaande bedrijfsvoering kan worden voortgezet en/of concrete uitbreidingsplannen nog kunnen worden gerealiseerd.</p>	<p>► Wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
-	

6 Provincie Noord-Brabant	
Vooroverlegreactie	antwoord gemeente
<p>► Aangegeven wordt dat vooralsnog in het plan in onvoldoende mate invulling wordt gegeven aan een kwaliteitsverbetering van het landschap door de in de toelichting omschreven financiële bijdrage aan een landschapsfonds. De wijze waarop in het plan de rood-met-groen koppeling wordt ingevuld door de storting van 1% van de uitgifteprijs in het gemeentelijke fonds Ruimtelijke Kwaliteit wordt vooralsnog niet gezien als een passende invulling van de financiële verplichting t.b.v. kwaliteitsverbetering. Uit de ambtelijke toelichting op de reactie bleek dat de hoogte van de bijdrage te onzeker en onvoldoende is.</p>	<p>► In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden de volgende twee projecten in de directe nabijheid van het plangebied gerealiseerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aanleg van een groenbuffer met een oppervlakte van circa 2000 m2 zuidelijk van de Snepweg tussen het glastuinbouwconcentratiegebied en de kern Heusden. - Sanering van de intensieve veehouderij Pannenhoef 6. Inhoudende het intrekken van de milieuvergunning, slopen van de stallen en het vervallen van de agrarische bouwbestemming. <p>De kosten verbonden aan realisatie van deze projecten bedragen minimaal € 80.000 tot € 100.000.</p>
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.	

Van het Rijk, Obragas en Brabant Water is geen reactie ontvangen.

Bijlage 2: Verslag inspraak





VERSLAG INSPRAAK

Voorontwerpbestemmingsplan Heusden komgebied 2011 (Heusden Oost)

In het kader van het voornemen om woningen te realiseren in het gebied tussen de Snepweg, de Patrijsweg en de bestaande woningen aan de Vlinkert hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan Heusden komgebied 2011 (Heusden Oost) ter inzage gelegd. Vanaf 16 september 2011 is gedurende een periode van zes weken aan ingezetenen en belanghebbenden de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling een reactie op het plan kenbaar te maken.

Twee schriftelijke inspraakreacties zijn ontvangen, binnen de hiervoor genoemde termijn van zes weken. Een reactie is tweemaal ingediend en in totaal ondertekend door 13 personen. Namens een van de personen, die de collectieve reactie heeft ondertekend, is tevens de andere reactie ingediend. Deze reactie heeft een andere strekking. Dit verslag geeft de reacties samengevat weer.

In dit verslag worden de inspraakreacties beantwoord.

Als gevolg van de Wro worden in deze nota geen persoonlijke gegevens van de indieners vermeld. Deze kunnen op aanvraag openbaar worden gemaakt.

De inspraaknota wordt integraal opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De indieners van een inspraakreactie worden op de hoogte gebracht van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en ontvangen gelijktijdig een kopie van de inspraaknota. Dit conform de gegevens, die zijn vermeld bij de ondertekening van de inspraakreactie.

Februari 2012,
College van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten

INSPRAAKREACTIES

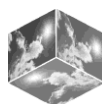
1 Insprekers 1 t/m 13	
Reactie	Standpunt gemeente
<p>► Insprekers geven aan dat het vrij uitzicht over landerijen ingrijpend wordt beperkt c.q. wordt weggenomen ten gevolge van de realisatie van woningen binnen het plangebied. De woningen van insprekers liggen namelijk nu aan de rand van de kern Heusden grenzend aan of in het buitengebied.</p>	<p>► Momenteel hebben insprekers - als geen sprake is van een gesloten erfafscheiding - vanuit de achtertuin een vrij uitzicht over landerijen. Dit wordt beperkt of verdwijnt ten gevolge van de realisatie van het plan. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht.</p> <p>Al lang is bekend dat, gezien de woningbehoefte, het voornemen bestaat om de kern Heusden in oostelijke richting uit te breiden. In alle gemeentelijke, regionale en provinciale (ruimtelijke) plannen van de afgelopen 10 jaar is een (mogelijke) uitbreiding van de kern Heusden in het gebied tussen de Snepweg, Patrijsweg en Vlinkert opgenomen. In het zogenaamde "Dorpenplan Heusden" dat eind jaren zeventig en begin jaren tachtig is opgesteld was al sprake van een uitbreidingsplan tussen Vlinkert en Snepweg om op termijn te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de kern Heusden.</p> <p>Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Grenzend aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Vlinkert kunnen uitsluitend (half-)vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Deze woningen hebben maximaal twee bouwlagen en een kap. Ook zijn de kavels minimaal 30 meter diep en grenzen de achtertuinen aan de achtertuinen van de woningen aan de Vlinkert.</p> <p>Het plan voorziet dan ook in een goede aansluiting op de woningen aan de kernrand van Heusden.</p> <p>Als insprekers van mening zijn dat zij schade lijden ten gevolge van het vervallen of verminderen van het vrije uitzicht kan gebruik worden gemaakt van het recht om een planschadeclaim in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.</p> <p>Het college ziet in deze inspraakreactie gelet op het belang van het plan, de wijze waarop</p>

	in het plan rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en het recht op planschade, geen aanleiding om het plan te schrappen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
Geen	

2 Inspreker 14	
Inspraakreactie	Standpunt gemeente
<p>► De afstand van het plangebied tot de geitenmelkhouderij aan de Polderweg 53 bedraagt minder dan 500 meter. Dit is niet wenselijk vanuit het oogpunt van het bieden van een voldoende woon- en leefklimaat.</p>	<p>► Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een redelijk tot goed en daarmee acceptabel woon- en leefklimaat.</p> <p>De afstand tussen de veehouderij aan de Polderweg 53 en het plangebied bedraagt ruim 500 meter.</p> <p>Het Rijk nog het provinciebestuur heeft een afstandsmaat vastgesteld of aanbevolen, die moet worden aangehouden tussen geitenhouderijen en woningen.</p> <p>In de directe omgeving van het plan bevinden zich geen intensieve veehouderijen. In het kader van de volksgezondheid is de afstand tussen de te realiseren woningen en de intensieve veehouderijen in de omgeving van het plangebied acceptabel mede gelet op de situering van dergelijke bedrijven in de omgeving van de kern Heusden. Voorts gelden geen wettelijke normen voor aan te houden afstanden in verband met de volksgezondheid.</p>
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
Aanpassen toelichting	



Bijlage 3: Zienswijzennota





Zienswijzennota bij het ontwerp bestemmingsplan Heusden Oost

1 Zienswijzen bij het ontwerp bestemmingsplan Heusden Oost

Het ontwerpbestemmingsplan Heusden Oost heeft vanaf vrijdag 9 maart 2012 t/m 19 april 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Asten en elektronisch via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.asten.nl.

Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er zijn vier unieke zienswijzen ontvangen. Door zeven personen/families zijn grotendeels gelijklopende zienswijzen ingediend. Die zienswijzen worden samen behandeld onder het kopje "Zienswijze 1". Zienswijze 4 (zie beneden) is één dag na de zienswijzentermijn - op 20 april 2012 - ingediend en wordt op grond van artikel 3:16 juncto artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht niet ontvanke-lijk verklaard.



2 Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Heusden Oost zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1 (grotendeels gelijkloidend)

- xxxx

d.d. 2 april 2012, ontvangen op 18 april 2012;

- xxxx

d.d. 2 april 2014 en 14 april 2012, ontvangen op 17 april 2012;

- xxxx

d.d. 2 april 2012, ontvangen op 18 april 2012 en 14 april 2012, ontvangen op 16 april 2012 (aanvulling);

- xxxx

d.d. 2 april 2012, ontvangen op 11 april 2012;

- xxxx

d.d. 2 april 2012, ontvangen op 19 april 2012;

- xxxx

d.d. 2 april 2012, ontvangen op 18 april 2012;

- xxxx

d.d. 2 april 2012, ontvangen op 18 april 2012.

Zienswijze 2

xxxx

d.d. 11 april 2012, ontvangen op 13 april 2012.

Zienswijze 3

xxxx

d.d. 12 april 2012, ontvangen op 13 april 2012.

Zienswijze 4

xxxx

d.d. 20 april 2012, ontvangen op 20 april 2012 (niet ontvankelijk)



3 Beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn hierna samengevat. Passages uit de zienswijzen die geen betrekking hebben op het onderhavige ontwerpbestemmingsplan worden buiten beschouwing gelaten. Per zienswijze wordt het resultaat van de beoordeling door de gemeente weergegeven.

Zienswijze 1

Samenvatting

Het woongenot van indieners wordt beperkt doordat het uitzicht op de landerijen, met daarbinnen verspreid liggende boerenerven en op de achtergrond een bosrand, aan het zicht wordt onttrokken. Het huidige uitzicht bestrijkt ca. 1500 meter. Indieners hebben hun kavel juist vanwege dit vrije uitzicht gekocht. De geplande bouw die door het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zal het overgebleven uitzicht (dat gedeeltelijk al door uitbreiding van kassen is weggenomen) volledig tenietdoen.

Indieners verzoeken een aarden wal te creëren met daarop dichte begroeiing van bomen en struiken, zodat de geplande nieuwbouw volledig aan het zicht wordt onttrokken. Vanuit de achtertuinen dient een vrij zichtveld van minimaal 150 meter met bosrand te worden aangelegd.

Indieners xxxv vrezen tevens voor inkijk, vanwege de hoogte van de te bouwen huizen. Ook voeren zij aan dat de geluidsoverlast zal toenemen.

Indieners xxxv voeren nog aan dat zij niet meer kunnen genieten van de verschillende diersoorten die doorgaans in groten getale aanwezig zijn.

Resultaat beoordeling

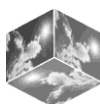
Verwezen wordt naar het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de inspraakreacties 1 t/m 13 in Bijlage 2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt dit standpunt hier overgenomen:

“[...] Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Al lang is bekend dat, gezien de woningbehoefte, het voornemen bestaat om de kern Heusden in oostelijke richting uit te breiden. In alle gemeentelijke, regionale en provinciale (ruimtelijke) plannen van de afgelopen 10 jaar is een (mogelijke) uitbreiding van de kern Heusden in het gebied tussen de Snepweg, Patrijsweg en Vlinkert opgenomen. In het zogenaamde “Dorpenplan Heusden” dat eind jaren zeventig en begin jaren tachtig is opgesteld was al sprake van een uitbreidingsplan tussen Vlinkert en Snepweg om op termijn te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de kern Heusden.

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Grenzend aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Vlinkert kunnen uitsluitend (half-)vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Deze woningen hebben maximaal twee bouwlagen en een kap. Ook zijn de kavels minimaal 30 meter diep en grenzen de achtertuinen aan de achtertuinen van de woningen aan de Vlinkert. Het plan voorziet dan ook in een goede aansluiting op de woningen aan de kernrand van Heusden.

Als insprekers van mening zijn dat zij schade lijden ten gevolge van het vervallen of verminderen van het vrije uitzicht kan gebruik worden gemaakt van het recht om een plan-schadeclaim in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het college ziet in deze inspraakreactie gelet op het belang van het plan, de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en het recht op plan-schade, geen aanleiding om het plan te schrappen.”



Afscherming van de aangrenzende percelen voor de nieuw te realiseren functie door middel van een aarden wal met begroeiing is, gelet op de aard en impact van de nieuwe functie, niet aan de orde; aangrenzend aan de bestaande grondgebonden woningen worden namelijk eveneens grondgebonden woningen gerealiseerd. Daarmee is sprake van een uitbreiding van de bestaande woonwijk die vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt volledig aansluit bij en past binnen de huidige karakteristiek. Ook de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en de afstand tussen de bestaande en nieuw te realiseren woningen zijn geen aanleiding om in dit geval te concluderen dat een dergelijke afscherming wenselijk is. Overigens is het vanuit stedenbouwkundig, planologisch en financieel oogpunt onwenselijk om tussen de woningen een aarden wal met begroeiing op te richten. Vanuit een goede ruimtelijke ordening kan een ruimtelijke scheiding tussen verschillende functies wel gewenst zijn (bijvoorbeeld afscherming van een industrieterrein), maar fysieke barrières binnen de woonomgeving – de nieuwe woningen vormen als het ware een geheel met de bestaande woonwijk - passen niet binnen de stedenbouwkundige opzet van die woonwijk. Voor dergelijke wallen bestaat ook geen noodzaak vanuit stedenbouwkundig of milieuhygiënisch oogpunt. Het verzoek wordt niet gehonoreerd.

De gemeente treedt met de eigenaren van de percelen Vlinkert 39, 41, 43 en 45 in gesprek over de aanleg voor rekening van de gemeente van een erfafscheiding tussen de achtertuinen en de grens van het plangebied. Deze percelen grenzen aan het deel van het plangebied waar op basis van de regels van het plan in de eerste fase van de planontwikkeling woningen kunnen worden gerealiseerd. Van de overige woningen die grenzen aan het plangebied is de afstand en situering van de achtertuinen tot de woningen, die direct op basis van dit plan kunnen worden gebouwd, zodanig dat het realiseren van een erfafscheiding niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van een mogelijke beperking van de privacy (door inkijk) wordt opgemerkt dat die beperking vanwege de afstand tussen de woningen redelijk wordt geacht. Voor Vlinkert 43 (de woning die het dichtst bij bouwvlakken voor de nieuw te realiseren woningen ligt) bedraagt de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak voor een hoofdgebouw (woning) minimaal ongeveer 24 meter. De privacy vermindering is, gelet op de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en het maatschappelijke belang van het bestemmingsplan, acceptabel.

Een nieuwe woonbestemming grenzend aan de achterzijde van de achtertuin heeft aan wonen gerelateerde vormen van hinder, zoals geluid, tot gevolg. Deze hinder is acceptabel gelet op de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en het maatschappelijke belang van het bestemmingsplan. Geluidshinder ten gevolge van de toename van verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling vormt geen probleem. Dit blijkt uit het onderzoek naar de geluidbelasting dat Arcadis in augustus 2011 heeft uitgevoerd (separaat beschikbaar). Hieruit blijkt dat de 48dB-contour vanwege de Vlinkert op zeer korte afstand van deze weg ligt.

Wat betreft het niet meer kunnen genieten van diersoorten rechtstreeks vanaf het eigen perceel, geldt dat geen sprake is van een recht op een dergelijk woongenot (vergelijkbaar met het vrije uitzicht). Overigens kan een ander agrarisch gebruik, dat mogelijk is op basis van de nu voor het plangebied geldende bestemming, ook gevolgen hebben voor deze vorm van woongenot. Bovendien weegt het belang van de onderhavige ontwikkeling zwaarder dan het genot dat omwonenden van de aanwezigheid van dieren kunnen hebben.



Overigens veranderen de in de zienswijze genoemde diersoorten niets aan de conclusie m.b.t. flora en fauna die is opgenomen in de toelichting en in de daaraan ten grondslag liggende rapportage.

Haas wordt in de rapportage genoemd en is een algemene beschermde soort, waarvoor een vrijstelling geldt. Broedvogels zijn binnen het broedseizoen streng beschermd, dat wordt ook reeds in de rapportage en toelichting op het plan genoemd. Buiten het broedseizoen is het leefgebied echter niet beschermd. Uitzondering hierop zijn soorten waarvan het nest, inclusief de 'functionele leefomgeving' het hele jaar door beschermd zijn. Van de genoemde diersoorten betreft dit alleen havik en sperwer. Binnen het plangebied zijn voor deze soorten echter geen bosjes aanwezig, die geschikt zijn als nestlocatie. Ook vormt het plangebied geen optimaal foerageergebied en zal het slechts onderdeel uitmaken van de territoria. Voor deze dieren zijn er voldoende alternatieven in de directe omgeving.

Als sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, is het mogelijk om een plan-schadeclaim in te dienen zodra het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor zover de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar dient te blijven, moet de gemeente een tegemoetkoming in de schade toekennen. Daarbij worden alle aspecten, zoals privacy en geluidstoename, meegewogen.

Bij het plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Door het college dient een afweging gemaakt te worden tussen het belang van de omwonenden en het algemeen belang. Het belang van woningbouw op deze locatie wordt groter geacht dan de gevolgen die het plan heeft voor het woongenot van de omwonenden. De gevolgen voor het woongenot (verminderen privacy en hinder) acht het college acceptabel. De zienswijzen zijn dan ook niet steekhoudend en geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

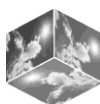
Zienswijze 2

Samenvatting

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Verordening ruimte Noord-Brabant dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In onderhavig geval betreft het een stedelijke ontwikkeling binnen een zogenaamd zoekgebied voor verstedelijking. Hierop is artikel 2.2, vierde lid, van de Verordening van toepassing. Hierin is onder andere bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, van de Verordening niet is verzekerd, het bestemmingsplan slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

De provincie geeft aan dat in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan geen toetsbare waardering van de beoogde storting in een landschapsfonds (*het gemeentelijk fonds Ruimtelijke Kwaliteit*) was opgenomen. De invulling die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voldoet niet, omdat het inzicht ontbreekt in de feitelijke kwaliteitsverbetering.



Resultaat beoordeling

Conform de zienswijze en het ambtelijk overleg dat naar aanleiding daarvan met de provincie is gevoerd, wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering door een storting in het gemeentelijk fonds Ruimtelijke Kwaliteit. In het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat 1% van de uitgifteprijs zou worden gestort. Uitgaande van de gemiddelde grondprijs zoals opgenomen in de grondexploitatie en een uitgeefbare oppervlakte van 20.400 m² dient een bijdrage van € 52.319,- te worden gestort. Op basis van het gemeentelijke rood-met-groen beleid dient echter een bijdrage gestort te worden van € 2,00 per bruto m² plangebied. De omvang van het bruto plangebied is 31.668 m². Dit betekent dat de gemeente Asten in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap minimaal € 63.336,- vanuit de grondexploitatie Heusden Oost in het gemeentelijke fonds Ruimtelijke Kwaliteit stort. Als 1% van de uitgifteprijs meer bedraagt dan genoemd bedrag van € 63.336,- wordt het te storten bedrag naar rato verhoogd. De provincie heeft inmiddels ambtelijk met dit voorstel ingestemd.

De zienswijze is steekhoudend en geeft aanleiding tot het opnemen van bovenstaande met de provincie gemaakte afspraak in de toelichting van het plan. Dit leidt overigens niet tot een gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 3

Samenvatting

Indiener stelt dat de gemeente niet nu al kan stellen dat er geen problemen zijn te voorzien in verband met gezondheidsrisico's tussen de intensieve veehouderij (geitenhouderij) aan de Polderweg 53 en het plangebied. De Provincie heeft namelijk de bouwstop voor geitenhouderijen verlengd in afwachting van een advies van de Gezondheidsraad waaruit moet blijken hoe geregeld kan worden dat woonlocaties en veehouderijen ver genoeg uit elkaar blijven. Dit advies wordt in het derde kwartaal van dit jaar wordt uitgebracht.

Resultaat beoordeling

Volgens het provinciebestuur bestaat geen relatie tussen de bouwstop voor geitenhouderijen en het ontwikkelen van een woningbouwlocatie. Rekening houdend met de maatregelen die i.v.m. Q-koorts al zijn genomen, de overige mogelijkheden die er zijn om gevolgen voor de volksgezondheid te voorkomen en het feit dat het Rijk noch het provinciebestuur een afstandsmaat heeft vastgesteld of aanbevolen, die moet worden aangehouden tussen geitenhouderijen en woningen, is er geen reden om het plan gelet op de volksgezondheid niet vast te stellen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat sprake is van niet acceptabele gezondheidsrisico's in het plangebied in relatie tot de aard en ligging van de intensieve veehouderijen in de omgeving van het plan op basis waarvan het plan niet kan worden vastgesteld. Voor het stopzetten van deze woningbouwontwikkeling in afwachting van de resultaten van het onderzoek van de Gezondheidsraad is dan ook onvoldoende grond aanwezig.

Overigens komt ten gevolge van het plan de geitenhouderij aan de Polderweg 53 niet dichterbij de woningen behorende tot de bebouwde kom van de kern Heusden te liggen. De risico's voor de volksgezondheid vormen geen aanleiding om het plan (vooralsnog) niet vast te stellen.

De zienswijze is niet steekhoudend en geeft geen aanleiding om het plan niet of gewijzigd vast te stellen.



4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn ook enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. Enerzijds betreft dit nog de correctie van enkele verschrijvingen, anderzijds heeft dit betrekking op aanpassingen die verband houden met het vergroten van de flexibiliteit van het plan, een betere afstemming op bestemmingsplan Heusden komgebied en verduidelijking van de regels.

Regels

1. Bijlagen benoemd in inhoudsopgave
2. Begrip 1.7 verwijzing naar bijlage 1 gewijzigd naar bijlage 2
3. Begrip 1.37 toegevoegd *'ter verduidelijking: bij de toetsing van deze regels wordt als volgt geoordeeld: dienstverlening dient te passen in een woonwijk (geen baliefunctie) en naar de omgeving gezien ondergeschikt aan de woonfunctie te zijn'*
4. Begrip 1.57 toegevoegd *'waarbij uitgegaan is van een afschot van 2,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).'*
5. Begrip 1.76 geschrapt
6. Artikel 2 Wijze van meten toegevoegd:
 - a. Meetvoorschrift voor de oppervlakte van een hellingbaan
 - b. Meetvoorschrift voor de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken
 - c. Meetvoorschrift voor bedrijfsvloeroppervlakte
7. Artikel 2 meetvoorschrift voor het bebouwingspercentage aangepast naar *'het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming'*.
8. Artikel 5.2.3. sub d gewijzigd in *'bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter'*
9. Aan artikel 5.4.1. sub b toegevoegd *'ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bij de woning behorende vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd'*
10. Afwijkingmogelijkheid in artikel 5.4.5 is toegevoegd, teneinde het hoofdgebouw van een vrijstaande woning aan één zijde tot op 1,50 m (in plaats van tot op 3,00 m) uit de zijdelingse perceelsgrens te kunnen realiseren, voor zover gelegen binnen een bouwvlak waarbinnen ook twee-aaneen en geschakelde woningen mogen worden gebouwd.
11. Artikel 11.1 geschrapt
12. Artikel 12.1 t/m 12.4 geschrapt
13. Artikel 13.1 toegevoegd *'met uitzondering van de regels voor parkeren'*

Verbeelding

14. Aanpassing bouwvlak grenzend aan de Vlinkert
15. Wijziging omvang vlak wijzigingsbevoegdheid, waarbij dit vlak is doorgetrokken over de bestemming Wonen, aansluitend aan de oostzijde van het aangepaste bouwvlak
16. Wijziging maximum aantal te realiseren woningen in bouwvlak aan zijde Vlinkert van 12 naar 13

