



Bestemmingsplan

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD	BLZ
1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1. Ontstaansgeschiedenis	5
2.2. Ruimtelijke structuur	6
2.3. Functionele structuur	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid.....	16
4. BOUWPROGRAMMA	18
4.1. Bouwprogramma	18
4.2. Ladder voor Duurzame Verstedelijking	18
4.3. Woonvisie 2010 t/m 2019.....	19
4.4. Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024	19
5. PLANBESCHRIJVING	20
5.1. Context plangebied	20
5.2. Stedenbouwkundig plan	20
5.3. Verkeer en parkeren.....	25
5.4. Kabel- en leidingstroken/openbare verlichting	28
6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	29
6.1. Bodem	29
6.2. Geluid	29
6.3. Geur.....	30
6.4. Bedrijven en milieuzonering	31
6.5. Luchtkwaliteit.....	31
6.6. Externe veiligheid	32
6.7. Waterhuishouding	32
6.8. Archeologie en cultuurhistorie	37
6.9. Natuur.....	38
6.10. Verkeer	39

7. JURIDISCHE REGELING.....	40
7.1. Systematiek en techniek	40
7.2. Toelichting op de bestemmingen	41
7.3. Overige bepalingen	42
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	44
9. OVERLEG & INSPRAAK	45
9.1. Overleg	45
9.2. Inspraak.....	45
9.3. Zienswijzen.....	45

Bijlagen:

Bijlage 1	Laddertoets
Bijlage 2	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Geuronderzoek
Bijlage 6	Externe veiligheid
Bijlage 7	Waterhuishoudingsplan
Bijlage 8	Notitie verbreding Beekerloop
Bijlage 9, 10 en 11	Archeologisch onderzoek
Bijlage 12	Selectiebesluit archeologie
Bijlage 13	Natuuronderzoek
Bijlage 14	Verkeersonderzoek
Bijlage 15	Beantwoording vooroverleg
Bijlage 16	Beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het te ontwikkeling woongebied vervolgfase Loverbosch. Met Loverbosch wordt de kern Asten aan de oostzijde gefaseerd uitgebreid met een nieuwe woonwijk en een school. Omdat de eerste fase van Loverbosch grotendeels is gerealiseerd, ontstond de aanleiding om voor een tweede fase van de uitbreidingswijk het ruimtelijk plan uit te werken. Voor deze fase is een stedenbouwkundig plan (voorlopig ontwerp) voor ongeveer 230 nieuwbouwwoningen en een schoollocatie uitgewerkt.

Omdat dit plan een groot uitleggebied betreft met een omvangrijk bouwprogramma, zal de realisatie niet ineens maar gefaseerd plaatsvinden. Om deze fasering mogelijk te maken, legt het stedenbouwkundig plan de ruimtelijke structuur op hoofdlijnen vast. De verdere invulling is per fase nog te bepalen of te wijzigen. Het bestemmingsplan is hierop flexibel ingericht met woonbestemming en maatschappelijke bestemming voor de schoollocatie.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Asten, grofweg tussen de Floralaan, Koestraat, watergang de Beekerloop en agrarische gronden aan de noordzijde (ten zuiden van De Stegen). Het gebied wordt momenteel grotendeels gebruikt voor akkerbouw. Direct ten zuiden van het plangebied wordt de eerste fase van Loverbosch gebouwd waarbij een groot deel inmiddels gerealiseerd is. Watergang de Beekerloop vormt de grens tussen beide fases van de nieuwbouwwijk. Deze beek is reeds langer geleden rechtgetrokken en is niet als natuurlijke beek herkenbaar, maar is als een brede sloot aanwezig.

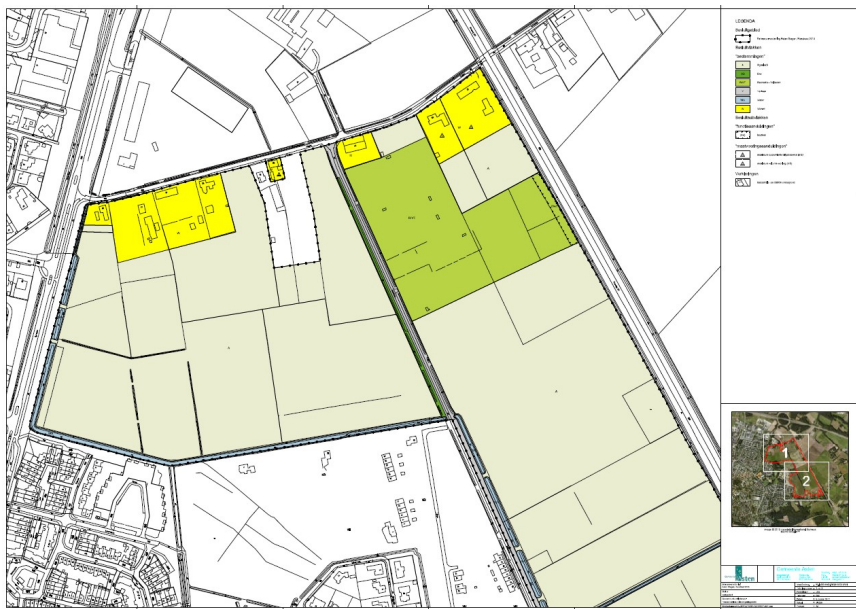


Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt de Beheersverordening Asten Stegen, Koestraat 2013, vastgesteld op 8 oktober 2013 (identificatie: NL.IMRO.0743.BV02013003-VS01)



De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen, wegen en bijbehorende voorzieningen niet toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, zal het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien moeten worden ex artikel 3.1 van de Wro.

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: geeft een beschrijving van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: beschrijft het beleidskader;
- Hoofdstuk 4: geeft inzage in het bouwprogramma en toetsing aan de Ladder Duurzame Verstedelijking;
- Hoofdstuk 5: hierin worden het plan en de uitgangspunten die eraan ten grondslag liggen beschreven;
- Hoofdstuk 6: bevat een toetsing aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 7: bevat de juridische planopzet en een toelichting hierop;
- Hoofdstuk 8: gaat in op de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 9: hierin worden de resultaten van overleg en inspraak behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

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



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



2.2. Ruimtelijke structuur

Landschapsstructuur

Loverbosch ligt ten oosten van de bestaand bebouwde kom in het voormalige beekdal van de Beekerloop. De locatie bestaat uit gronden die in gebruik zijn als grasland en bouwland (akker). Buiten de planlocatie voor fase 2 zijn in het gebied verschillende fiets-, wandel- en ruiterroutes aanwezig. Ook liggen er onverharde paden langs water, bomen en weilanden.





De oorspronkelijk grillige en kleinschalige verkaveling is grotendeels verdwenen met de ruilverkaveling. Wat er nog aan herinnert, is de typerende aaneenschakeling van veldjes en kleine populierenbossen die een reeks coulissen en doorzichten vormt en zo de overgang tussen het dorp en het buitengebied maakt. Het landschap is altijd dichtbij.

Midden door het plangebied Loverbosch, van de Stegen (noord) naar de Voordeldonk (zuid) ligt de Koestraat: een smalle landweg met aan weerszijden greppels en aan één zijde een rij eikenbomen. De bestaande populierenbosjes en paardenweitjes, vormen de rand van het dorp. Hier wordt de in aanbouw zijnde woonbuurt van de eerste fase van Loverbosch aan toegevoegd.

Bebouwingsstructuur

De planlocatie voor de tweede fase Loverbosch is onbebouwd. De huidige bebouwing van het plangebied direct rond deze bouwlocatie bestaat voornamelijk uit boerderijen en vrijstaande gebouwen langs de uitvalswegen naar de Voordeldonk, de Stegen, en de genoemde uitbreidingswijken. De voorgestane ontwikkeling sluit aan bij de woonfunctie van de aan de zuidzijde grenzende eerste fase van Loverbosch. Dit gebied wordt momenteel nog niet ontsloten door wegen anders dan de aangrenzende Koestraat. In de tweede fase Loverbosch wordt een nieuwe hoofdweg opgenomen voor de verbinding van fase één en twee met de Floralaan en de rest van Asten.

Waterstructuur

Het gebied Loverbosch ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. In het gebied liggen verschillende watergangen. De Beekerloop (een A-watergang) doorkruist het gebied van oost naar west. Het beekdal van de Beekerloop is over het algemeen vrij breed en ondiep. De grondwaterstanden in het gebied zijn relatief hoog. Daardoor heeft het stelsel van watergangen in het gebied een belangrijke functie voor de afvoer van water in nattere perioden.

2.3. Functionele structuur

De locatie bestaat uit gronden die in gebruik zijn als grasland en bouwland (akker). Binnen de plancontour voor fase 2 zal de agrarische functie geheel komen te vervallen. De gronden tussen deze tweede fase en De Stegen zullen als agrarische gronden ongewijzigd gebruikt blijven. Aan de zuidzijde van De Stegen bevinden zich enkele woningen met (agrarische) bijgebouwen. In het plangebied wordt uitsluitend woningbouw en een school voorzien, bijbehorende infrastructuur, openbare ruimte en groen (bosjes, gras- en speelvelden, en speelvoorzieningen).



3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, in werking getreden op 13 maart 2012) heeft als thema “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. De SVIR geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040 met als hoofddoelen voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Het Rijk heeft als doelstelling ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. Dit betekent dat de ruimtelijke ordening meer overgelaten wordt aan provincie en gemeente dan voorheen. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen, daarbuiten hebben de lagere overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincie.

Stedelijke benutting

De toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als krimpggebieden. Bij de programmering van woningen, bedrijventerreinen en kantoren is het van belang dat wordt uitgegaan van de daadwerkelijke regionale behoefte.

Leefbare en veilige omgeving

Het zorgen voor een goede milieukwaliteit en het beschermen van natuurwaarden en biodiversiteit vraagt om het voorkomen en saneren van bodemvervuiling, het zorgvuldig inpassen van infrastructuur en stedelijke uitbreidingen, het verantwoord vervoeren van gevaarlijke stoffen en het voorkomen van luchtvervuiling, lichthinder en geluidsoverlast. Dit vraagt om eenvoudige regels die nauw aansluiten op het Europese instrumentarium. Het streven is om afwenteling van problemen te voorkomen en kringlopen van grondstoffen te sluiten (cradle2cradle). Een leefbaar en veilig Nederland vraagt daarmee om het waarborgen van veiligheid, gezondheid, watersystemen, zoet water, biodiversiteit en unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De ambitie is om in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aan te laten sluiten op de (kwalitatieve) vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering zo veel mogelijk te benutten. Daarbij hoort een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit in zowel het stedelijke als het landelijke gebied. De unieke cultuurhistorische waarden en het natuurnetwerk ten behoeve van de flora- en faunasoorten blijven hierbij in stand of zijn verbeterd in 2040.

Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen. Deze afweging wordt mede gemaakt op basis van het Milieueffectrapport. Het Rijk stelt de nationale kaders hiervoor vast in de Wet Milieubeheer op basis van Europese richtlijnen voor projecten en programma's. Bij mogelijke negatieve milieueffecten wordt gekeken naar aanpassingen in beleid en regelgeving eventueel nodig en mogelijk zijn.

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het volgende hoofdstuk is aan dit aspect invulling gegeven.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De provincie geeft in de structuurvisie 2010 (partiële herziening 2014) de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Bevolkingsgroei

Het verschil tussen de woningbouwopgave van steden en van dorpen wordt steeds groter. Voor heel Noord-Brabant ligt er nog steeds een aanzienlijke woningbouwopgave. Zo zal in de periode 2010 tot 2025 de Brabantse woningbouwvoorraad nog met ongeveer 150.000 woningen toenemen.

Dat heeft vooral te maken met de voortgaande individualisering en de hiermee samenhangende groei van het aantal huishoudens. De meeste groei vindt plaats in stedelijke concentraties. Regionale afstemming om de woningbouwbehoefte af te stemmen op de vraag is belangrijk. Met de demografische veranderingen verschuift het accent steeds meer van kwantiteit naar kwaliteit. Een kwalitatieve benadering van de stedelijke ontwikkelingen, biedt kansen voor een verbetering van de leefbaarheid en het behoud van voorzieningen.

Kernkwaliteiten van Brabant

Gedurende een eeuwenlang proces van transformatie heeft de mens de natuurlijke basis omgevormd tot een overwegend agrarisch cultuurlandschap. De kernkwaliteiten van het huidige Noord-Brabant hangen voor een belangrijk deel samen met de ontginningsgeschiedenis. Er zijn in de tijd markante landschappen ontstaan, zoals de Peel.

Zuidoost-Brabant is het brandpunt van de kenniseconomie. De regio Eindhoven-Helmond ontwikkelt zich steeds meer als een regio die zich met haar woongebieden en werklocaties wil onderscheiden, zoals bijvoorbeeld met de Hightech Campus Eindhoven. Investerings in bereikbaarheid en de kwaliteit van het omliggende landelijk gebied, zoals in de Kempen, worden samen met ontwikkelingen in de intensieve landbouw steeds bepalender voor het moderne landschap van de zuidoostvleugel. De opgave is om de stedelijke en infrastructurele ontwikkelingen beter te verankeren in, en goed te verbinden met, het omliggende gebied.

Leidende principes

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provinciale belangen en ruimtelijke keuzes moeten bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving, dit is zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving met daaraan gerelateerde activiteiten, bepaalt mede de kwaliteit van leven.

Omgevingsfactoren kunnen positieve en negatieve gevolgen hebben.

Positieve gezondheidseffecten treden op via natuur, water, lucht en externe veiligheid (ongelukken en rampen). De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk.

Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijk gebied.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Concentratie van verstedelijking

Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. De herstructurering van de schoollocaties binnen Asten en Ommel, waarvoor Loverbosch tevens van belang is, past binnen dit beleid.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol (subsidiariteit) en gaat er ook van uit dat alle partijen die optimaal invullen.

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Provinciaal milieu- en waterplan

De provincie Brabant wil door middel van het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) 2016-2021 de koers uitzetten voor provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en overige milieuaspecten. Het PMWP gaat uit van het drie-P principe: People, Planet Profit. In het PMWP staat vooral het ecologisch kapitaal centraal en dan vooral de onderdelen water en milieu.

De provincie kiest voor een gezamenlijke aanpak. Dit is geheel in de geest van de Omgevingswet. Daarbij worden klassieke instrumenten ingezet, zoals verordeningen, vergunningverlening, communicatie en handhaving. Maar, ook cocreatie, samen werken aan kwaliteit, toekomstbestendig en integrale belangenafweging zijn belangrijk. Daarbij is goed monitoren en evalueren wat er gebeurt op het gebied van milieu en water belangrijk.

Een gezonde leefomgeving is een belangrijk goed. Bij 'Gezond' ging het er in het verleden vooral om dat er geen schadelijke stoffen in lucht, bodem en water zitten. Tegenwoordig gaat het bij gezond ook over je gezond voelen: het mentale en sociale welbevinden dat mensen ervaren door hun leefomgeving. Een aantrekkelijk landschap met mooie natuur en schoon water draagt bij aan dat welbevinden.

Doelstellingen provincie:

- De bodem bevat geen stoffen die risico's opleveren voor gezondheid en milieu. Dit geldt voor de bodem in het algemeen, maar zeker voor bodemsaneringslocaties en stortplaatsen. We behandelen de bodem met respect. Dit betekent dat we uitgaan van de potenties van het natuurlijk systeem. En we gaan de natuurlijke eigenschappen van de bodem beter benutten: vocht vasthouden, neerslagpieken afvangen, voedingsstoffen gedoseerd afgeven aan de planten en uitspoeling voorkomen;

- Het diepe en het ondiepe grondwater zijn van goede kwaliteit. Er is genoeg grondwater beschikbaar voor de bereiding van water voor menselijke consumptie en voor de natuur. Het bebouwd gebied en de landbouw in Brabant hebben geen nadelige invloed op de kwaliteit en beschikbaarheid van water in de lokale en regionale watersystemen. De wateren die zijn aangeduid als grondwaterlichaam voldoen aan de KRW-normen;
- De kwaliteit van het oppervlaktewater vormt geen gevaar voor de volksgezondheid en geen belemmering voor menselijk gebruik. Alle wateren voldoen uiterlijk 2027 aan de eisen voor prioritaire stoffen en specifieke verontreinigende stoffen, zoals opgenomen in de Kaderrichtlijn Water en nationale wetgeving. Bovendien is in de aangewezen oppervlaktewaterlichamen (bijlage 3) sprake van gezonde en goed functionerende ecosystemen van waterplanten en dieren. Beheer, watervoerendheid en hydromorfologie van waterlopen zijn afgestemd op de ecologie, zonder nadelige effecten te hebben op andere gebieden en andere vormen van land- en watergebruik. De waterbodems vormen geen belemmering om de KRW-doelen te behalen. De kwaliteit van andere wateren die geen KRW-waterlichaam zijn, voldoet minimaal aan de Brabantse normen;
- Luchtkwaliteit, geluid en geur veroorzaken geen overlast bij mens en dier. De kwaliteit voldoet minimaal aan de wettelijke normen;
- Er komen geen bestrijdingsmiddelen in het milieu die een risico vormen voor bijen en andere dierlijke organismen. In plaats daarvan zetten we alternatieve bestrijdingsmiddelen en methoden in, zoals mechanische onkruidbestrijding en natuurlijke plaagbestrijding.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is reeds op 19 maart 2014 in werking getreden, maar in juli 2015 opnieuw (gewijzigd) vastgesteld en in februari 2018 laatstelijk geactualiseerd. In deze planologische verordening zijn op basis van de provinciale structuurvisie algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Stedelijke ontwikkeling

De kern Asten is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied: kernen in het landelijk gebied'. Het plangebied Loverbosch is aangewezen als 'zoekgebied voor verstedelijking'.

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

Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. In en rondom kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief meervoudig ruimtegebruik ligt.

Als hoofdregel geldt dan ook dat stedelijke ontwikkeling alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied, ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit in afwijking van het verbod op nieuwvestiging alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of binnen de aangewezen gebieden integratie stad-land. Binnen deze gebieden is stedelijke ontwikkeling -onder voorwaarden- afweegbaar. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Uiteraard dient hierbij ook ingegaan te worden op zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap. Dit is onder meer verankerd in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarnaast dient de toelichting van het bestemmingsplan verder een verantwoording te geven van de wijze waarop een directe fysieke verbetering van de kwaliteiten van het gebied wordt vormgegeven. Indirecte verbetering middels een financiële bijdrage aan een landschapsfonds is ook mogelijk.

In de verordening geldt bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling als randvoorwaarde dat dient te worden aangesloten bij bestaand stedelijk gebied. Daarnaast dient bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

De provincie verwacht bovendien van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien.

Aan bovenstaand beleid wordt met onderhavige ontwikkeling invulling gegeven. De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Bij het gekozen planontwerp is rekening gehouden met de onderliggende gebiedswaarden. Bovendien past het woningbouwprogramma binnen de hierover gemaakte regionale afspraken (zie ook volgend hoofdstuk) en past de schoollocatie binnen het gemeentelijk herstructureringsprogramma voor onderwijsvoorzieningen. Gelet op bovenstaande is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de provinciale verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 'De Avance'

De Toekomstvisie 'De Avance', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2006, is voor de gemeente Asten een toekomstvisie tot ca. 2020. 'De Avance' is zowel een richtinggevend als een toetsingskader waarin gewenste en ongewenste ontwikkelingen in de toekomst beschreven zijn.



Uitsnede ruimtelijk model

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

Deze beide kaartbeelden zijn gecombineerd tot een Ruimtelijk Model, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende decennia weergegeven zijn. Op de structuurkaart ligt het plangebied aan de rand van de bebouwingkern van Asten.

In 'De Avance' is een duidelijke koers uitgezet ten aanzien van wonen. Centraal hierbij staat de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. De realisering van het eigen woningbouwprogramma staat hierbij centraal. Het veiligstellen van het voorzieningenniveau is een punt van zorg. De schoolontwikkeling binnen Loverbosch komt hieraan tegemoet. Het woningbouwprogramma bevat een mix aan woningen, zowel wat betreft omvang en prijsklasse als naar woningtype. Hierbij wordt gestreefd naar het realiseren van een kern waar de inwoners 'wooncarrière' kunnen maken en er op die manier als het ware hun hele levensloop kunnen blijven wonen. Het aanbod van woningen moet daarom toegesneden zijn op de vraag en is daarmee afhankelijk van demografische en markttechnische ontwikkelingen.

Voor de nabije toekomst wordt vooral gebouwd om te kunnen voldoen aan de vraag naar starterwoningen, seniorenwoningen en vrije kavels. In de Avance zijn in aansluiting op het uitwerkingsplan twee locaties aangewezen als mogelijke uitbreidingslocaties woningbouw, te weten Loverbosch Oostzijde en Ostade (Asten-west). Het laatste gebied is als afweegbaar betiteld voor woningbouw in lage dichtheden. Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde ontwikkelingsrichting aansluit op de in de Toekomstvisie 'De Avance' gestelde uitgangspunten.

Structuurvisie Kwaliteitsverbetering van het landschap

De gemeenteraad van Asten heeft op 28 april 2015 de structuurvisie "kwaliteitsverbetering van het landschap" vastgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op de bijdrage die ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op basis van de toetsingscriteria heeft de woningbouwuitbreiding die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt een grote impact op de omgeving. Op basis van het beleid zal dit als volgt moeten worden gecompenseerd:

goede landschappelijke inpassing (min.10 % inpassing van totale bestemmingsvlak) + €2,- per m² over de uitbreiding van het bestemmingsvlak/bouwvlak (excl. de m² voor inpassing).

Naast de hiervoor bepaalde tegenprestatie/bijdrage worden er verdere inhoudelijk eisen gesteld aan het bestemmingsplan:

Ruimtelijk

- Er dient sprake te zijn van een passende landschappelijke en/ of stedenbouwkundige inpassing.
- De nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de stedenbouwkundige structuur. Aanwezige cultuurhistorische- en landschapswaarden moeten hierbij behouden of versterkt worden.
- Zorgvuldig ruimtegebruik.

De afspraken voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten juridisch worden vastgelegd. Dit laatste gebeurt door vanuit de exploitatie € 2,- per m² bruto planoppervlakte te storten in te storten in het fonds t.b.v. kwaliteitsverbetering van het landschap.

4. BOUWPROGRAMMA

4.1. Bouwprogramma

Het binnen dit plangebied te realiseren aantal woningen en de kwalitatieve differentiatie in woningbouwtypen is ontleend aan de meest recente provinciale en regionale woningbouwprognoses. Ten opzichte van het Masterplan dat voor geheel Loverbosch is uitgewerkt, zal er een verschuiving van woningtypologieën (met name toe te passen percentages) plaatsvinden. Zo is er een toename van grondgebonden woningen in het laag- en middensegment (meer tussenwoningen, wat leidt tot minder vrijstaande woningen en tweekappers. Er is beperkt ruimte voor seniorenwoningen en/of nultreden-woningen, binnen het plan.

Het doel is om de woningtypen zo veel mogelijk te mengen en te spreiden over het plangebied (per fase een divers aanbod). Dit maakt het woongebied op buurniveau voldoende gemêleerd en daarmee levendig.

De inzet van mogelijk enkele gestapelde woningen is beperkt tot enkele strategische locaties in het stedenbouwkundige plan, daar de geprognosticeerde vraag naar dit woningtype binnen Loverbosch laag is.

4.2. Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Door Stec-groep is de “Laddertoets woningbouwplan Loverbosch fase 2” (bijlage 1 bij de toelichting, gedateerd 6 december 2016) uitgevoerd. Dit omdat de ontwikkeling van onderhavig plan naar aard en omvang als ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt aangemerkt. Na een analyse van de relevante beleidskaders is de marktregio van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht.

Bij het nalopen van de criteria van de Ladder, is het volgende geconstateerd, Plan Loverbosch fase 2 voorziet in een actuele regionale behoefte gegeven de vraag in de regio. Er lijken geen (voldoende) geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden te zijn, waardoor een uitbreiding aan de bestaande kern een logische ontwikkeling betreft. De planlocatie is voldoende passend te ontsluiten. Daarmee past het plan binnen de Ladder. Voor een meer uitvoerige weergave van de doorlopen toets wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Deze laddertoets was gericht op een iets omvangrijker woningbouwprogramma dat in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd is. Daarna is de keuze gemaakt om minder woningen te bouwen (maximaal 230) en daarbij ruimte voor een schollocatie te realiseren. Omdat het nu minder woningen betreft, kunnen de conclusies uit de laddertoets ongewijzigd overgenomen worden.

Voor de ontwikkeling van de schoollocatie geldt dat het hier niet zo zeer om nieuwe verstedelijking gaat maar om de samenvoeging van 2 bestaande scholen. Dit past in het gemeentelijke programma voor herstructurering van de onderwijsvoorzieningen en is afgestemd op de bestaande en toekomstige bevolkingsomvang en samenstelling.

4.3. Woonvisie 2010 t/m 2019

De gemeente Asten heeft de woonvisie met als thema 'Inzetten op duurzaam wonen en leven' opgesteld om de positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen te behouden en waar mogelijk te versterken. De woonvisie geldt als een beleidskader hiervoor en dient als basis om woonprojecten op te pakken.

De woonvisie geeft aan dat als gevolg van een dalende woningbezetting vanwege de vergrijzing de huishoudens en daarmee de woningbehoefte zullen toenemen. De groei zit vooral in kleine huishoudens. Door de vergrijzing zullen er sterke verschuivingen ontstaan in de kwalitatieve woningbehoefte. De woningvoorraad op dit moment vraagt om meer differentiatie om beter aan te sluiten op de gevraagde samenstelling van huishoudens. Nieuwbouw moet hierbij een belangrijke bijdrage leveren, naast eigen initiatieven om woningen aan te passen of huurwoningen aan te passen.

4.4. Woonvisie gemeente Asten 2015 t/m 2024

Inmiddels is de Woonvisie recentelijk geactualiseerd vanwege de veranderde woningvraag en regionale planning. Hiertoe zijn de uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid vanaf 2015 t/m 2024 geformuleerd.

De belangrijkste aspecten luiden als volgt:

1. Regiogemeenten werken samen op het terrein van volkshuisvesting. Samenwerking betreft bijv. uitvoeren kwalitatief woningmarktonderzoek, kennisdeling. Asten richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de woonbehoeften van de Astense bevolking, zowel kwantitatief (voldoende woningen) als kwalitatief (juiste woningen). Dit uitgangspunt geldt niet alleen voor de gemeente Asten als geheel maar ook voor de drie afzonderlijke kernen.
2. De kwantitatieve taakstelling voor de gemeente bedraagt 650 woningen tot en met 2029 (= toevoeging aan bestaande woningvoorraad).
3. Voor het nieuwbouwprogramma gelden de volgende kaders naar doelgroep, prijs en type woning: aandeel starters / gezinnen / senioren = 20% / 30% / 50%.

De toepassing van het gemeentelijk beleid binnen de planlocatie, zowel kwalitatief als kwantitatief, is hiervoor in paragraaf 4.1 van deze toelichting beschreven.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Context plangebied

Voor de ontwikkeling van Loverbosch is in het verleden reeds een Masterplan uitgewerkt, waarmee de uitgangspunten voor de ontwikkeling van meerdere fases binnen Loverbosch zijn vastgelegd. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de tweede fase van Loverbosch sluit aan bij de belangrijkste uitgangspunten van dat Masterplan en wordt daarnaast bepaald door de aangrenzende watergangen, wegen en woongebieden. Voornamelijk de aansluiting met de eerste fase van Loverbosch, ten zuiden van het plangebied gelegen, is leidend voor de stedenbouwkundige structuur van de tweede fase. Deze twee fases vormen tenslotte uiteindelijk één samenhangend woongebied. Daarnaast spelen de Koestraat en de Floralaan een rol in het ontwerp van de nieuwe buurt. De Floralaan verzorgt namelijk de toekomstige ontsluiting, de Koestraat wordt een route voor langzaamverkeer en bestemmingsverkeer. De Beekerloop en ligging van het gebied in het beekdal van deze loop, zijn aanleiding voor een thematische benadering waarbij een beekpark in het hart van de wijk komt te liggen.

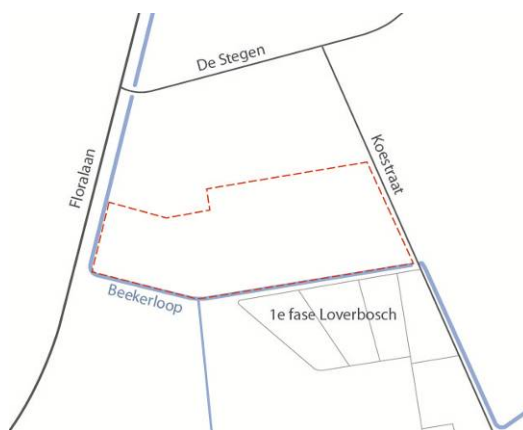
5.2. Stedenbouwkundig plan

5.2.1. Wegenstructuur

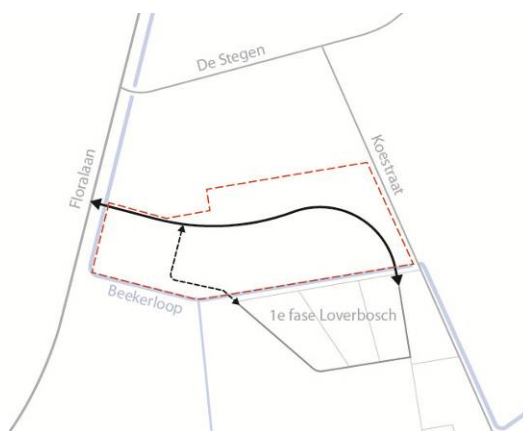
De wegenstructuur wordt bepaald door de aanleg van een nieuwe hoofdweg door het plangebied. Deze vormt de hoofdentree van fase 1 en 2. Deze hoofdfunctie wordt ruimtelijk ondersteund door het vloeiende en doorlopende wegbeloop door de wijk, met aan weerszijden gesloten bebouwingswanden. Aan de oostzijde van de wijk wordt de hoofdweg grotendeels aan beide zijden begeleid door bebouwing, aan de westzijde grenst het met één zijde aan de agrarische gronden die ten noorden van het plangebied liggen. De hoofdweg bestaat uit één rijbaan voor al het verkeer. Het vloeiende beloop in het traject zorgt voor een afwisselend beeld en een verkeerremmende werking. De weg wordt steeds aan één zijde begeleidt door wegbeplanting, welke wordt afgewisseld tussen de noord- en zuidzijde. De weg sluit middels een T-splitsing aan op de Floralaan, de wijkontsluitingsweg die vanuit de kern richting de snelweg A67 loopt.

Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op twee straten van de eerste fase van Loverbosch. De hoofdweg sluit aan op de straten Vlas en Linnen, en de secundaire ontsluiting in het westen verbindt de straat Touwvezel met de hoofdweg en vervolgens de Floralaan. Het doortrekken van deze straten zorgt voor een ruimtelijke en functionele verbinding tussen beide delen van Loverbosch, waardoor samenhang en eenheid ontstaat tussen de twee fases.

Voor het stedenbouwkundige plan is een zo eenvoudig mogelijke ontsluitingsstructuur uitgewerkt van woonstraten en woonpaden. Woonstraten sluiten allen aan op de hoofdroute waarbij doodlopende straten zoveel mogelijk worden vermeden. De eenvoud en helderheid van deze structuur leidt tot een overzichtelijk woongebied en korte routes naar de woningen vanaf de hoofdweg. Op deze wijze wordt een woongebied ontwikkeld dat gevoelsmatig kleinschalig is. Samen met het voortdurende contact met groengebieden en/of de dorpsrand maakt dit dat het woongebied een sterke dorpse signatuur zal krijgen.



Uitgangssituatie van het plangebied.



De hoofdweg door het plangebied. Deze sluit aan op de Floralaan en de eerste fase van Loverbosch. Een tweede weg sluit aan op de Touwvezel.

5.2.2. Groenstructuur

Aan de zuidzijde van het plangebied komt een groenzone, het 'beekpark', waarin openbaar groen, waterberging en speelvoorzieningen een plek krijgen. Ook de Beekerloop maakt onderdeel uit van dit beekpark. Het tracé en profiel van de beek krijgen een speelser verloop met een meandering van de waterloop en taluds met afwisselende hellingshoeken. Op deze manier krijgt de beek een natuurlijker aanzicht dan het huidige technisch profiel en daardoor past deze beter bij het beoogde beekpark.

Het beekpark zorgt voor een groene overgangsruijnte tussen beide delen van Loverbosch en draagt daarmee tevens bij aan een groene inbedding van de nieuwe buurt. Het beekpark wordt met het woongebied en de schoollocatie vervlochten, waardoor het merendeel van de woningen in fase 2 Loverbosch grenzen aan dit beekpark of aan landelijk gebied. In het beekpark worden boomgroepen aangeplant zodat het patroon van 'plukken' bos en open veldjes zoals bedoeld is in het Masterplan, wordt doorgezet in de tweede fase van Loverbosch. Het beekpark krijgt een grote maat in verhouding tot het uit te geven woongebied. Daarmee kan invulling worden gegeven aan de waterbergingsopgave, waar in dit beekdal relatief veel ruimte voor wordt ingericht.



De groenstructuur in de vorm van een beekpark aan de zuidzijde van het plangebied. Meandering en extra bergingscapaciteit voor de Beekloop.



De groen- en wegenstructuur als ruimtelijke hoofdstructuur voor de verkaveling van het woongebied.

5.2.3. Woongebieden

De groen- en wegenstructuur vormen samen de ruimtelijke hoofdstructuur voor de verkaveling van het woongebied. Het grootste gedeelte van de woningen staat aan de rand van (of in) het beekpark, aan de hoofdweg of aan de dorpsrand.

Aan de westzijde van de wijk ligt een woningcluster dat uit twee gesloten woonblokken en een schoollocatie bestaat en omgeven wordt door het groen van het beekpark en het buitengebied. De zelfstandige vorm en ligging van het wooncluster aan de entree van de wijk biedt mogelijkheden om hier een bijzonder woongebied te realiseren. De schoollocatie grenst aan het beekpark waardoor het groen van het park en de buitenruimten van de school elkaar kunnen aanvullen.

Midden in de wijk worden woningen in een grote boogvormige rooilijn aan de rand van het beekpark voorzien. Doordat het beekpark als langgerekte groenzone in het woongebied wordt vervlochten, kunnen veel woningen aan het groen grenzen. De toepassing van een relatief smalle woonstraat met zo weinig mogelijk parkeerplaatsen zorgt dat het contact tussen de woningen en het beekpark ruimtelijk sterk wordt vormgegeven. Aan de noordzijde van de wijk wordt eenzelfde principe toegepast. Hier ligt tussen de woningen en het buitengebied eveneens enkel een smalle woonstraat waardoor de groene buitenruimte direct wordt ervaren in de huiskamer. Dit principe werkt ook andersom: de dorpsrand en het beekpark krijgen een gezicht naar de omgeving zonder de tussenkomst van opgaande erfscheidingen of grote hoeveelheden geparkeerde auto's. De dorpsrand vormt hierdoor een passende en informele afronding van de wijk.

Langs de nieuwe hoofdweg komen in hoofdzaak gesloten straatwanden voorzien van een eenduidige rooilijn, welke meebeweegt met het verloop van de weg. Blinde gevels en zij- en achterkantsituaties aan openbaar gebied worden zo tot een minimum beperkt.

Gezien het relatief eenzijdige woonprogramma dienen de woningen op prominente locaties in de wijk met extra zorg en aandacht te worden ontworpen. Met name de (hoek-)woningen van de woonblokken die prominent in het zicht komen te staan, zoals de woningen aan de entree van de wijk, worden bij voorkeur ontworpen met bijzondere aandacht voor architectonische details die duidelijk afwijken van de overige woningen in het woonblok. Zodoende worden beeldbepalende locaties in de wijk extra geaccentueerd, zonder dat de eenheid verloren gaat.



Het stedenbouwkundig verkavelingsplan



Het woningbouwprogramma.



Het groen met waterberging, parkeren, bomen(-lanen) en speelplekken.



De schoollocatie in het beekpark.



Verharding in het plangebied; straten, voetpaden en openbare parkeerplaatsen.



Openbare parkeerplaatsen (roze) en parkeerplaatsen op eigen kavel (oranje).

5.2.4. Schoollocatie

De te ontwikkelen schoollocatie is centraal in de wijk voorzien, gelegen aan zowel de hoofdontsluiting als aan een landschappelijk belangrijk scharnierpunt in de groenstructuur van de wijk. De school is daarmee een stedenbouwkundig accent dat de wijkstructuur herkenbaar maakt. Op de locatie zal het beoogde schoolprogramma nog verder uitgewerkt worden naar een bouwplan en inrichtingsplan voor de buitenruimte. Het stedenbouwkundig plan gaat vooralsnog uit van een schoolgebouw dat deels of geheel uit twee bouwlagen zal bestaan. Daarbij is een ruim buitenterrein voorzien als schoolplein. Hierin is tevens voldoende flexibiliteit opgenomen om voorzieningen als fietsenstalling, parkeren en kiss and ride te kunnen realiseren. Omdat de schoollocatie aan 3 zijden omgeven wordt door grootschalige groenstructuren, is het mogelijk om zowel een goede ruimtelijke als milieukundige zonering te realiseren t.o.v. de nabijgelegen woongebieden.

5.3. Verkeer en parkeren

Verkeer

De wegenstructuur met de hoofdweg die fase 1 en 2 met de Floralaan zal verbinden en de woonstraten en woonpaden is hiervoor reeds toegelicht. De woonstraten grenzend aan het buitengebied in het noorden en het beekpark in het zuiden worden bij voorkeur ingericht als eenrichtingsstraat, waardoor wegbreedten beperkt kunnen blijven. Daarnaast dient bij de uitwerking op inrichtingsniveau er op toegezien te worden dat er geen (langs-)parkeren langs deze woonstraten mogelijk wordt gemaakt zodat er geen nadruk op geparkeerd blik in de groenstructuur ontstaat.

Uitzondering hierop vorm het parkeren in het beekpark, waar kleine parkeerclusters worden gerealiseerd met maximaal 6 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grasbetonstenen zodat het groene karakter van het beekpark zoveel mogelijk de boventoon voert op momenten dat er geen auto's geparkeerd staan.

Parkeren

De gemeente hanteert bij woningbouwplannen de gemeentelijke parkeernorm. Aan de hand van deze norm is in het stedenbouwkundige plan een uitwerking gemaakt van parkeervoorzieningen die in aard en aantal invulling geven aan het gemeentelijk beleid. Omdat het bestemmingsplan nog flexibele ruimte laat voor de exacte invulling van bouwstroken binnen het stedenbouwkundige plan op hoofdlijnen, is in het bestemmingsplan niet exact vastgelegd waar parkeerplaatsen moeten komen, maar is wel de parkeernorm opgenomen, waaraan in iedere bouwphase voldaan moet worden.

De uitgangspunten aan de hand waarvan een principe-oplossing voor parkeren is uitgewerkt in het stedenbouwkundige plan, zijn als volgt:

- Toepassing van parkeren zal plaatsvinden volgens de voorkeursvolgorde 1) eigen erf, 2) openbare parkeerclusters op plaatsen waar geen woningen op zijn gericht en 3) openbare parkeerclusters op plaatsen waar woningen op zijn gericht;
- Parkeerplaatsen in clusters worden waar mogelijk afgewisseld met groenplekken met opgaand groen en lage geschoren hagen aan de kopse- en zijkanten van de clusters. Parkeerclusters in groenzones worden uitgevoerd met grasbetonstenen;
- Nuance voor de westelijke bouwzone: parkeren vindt voornamelijk plaats middels langsparkeren in de woonstraten;
- De rijbanen bij haaksparkeren worden uitgevoerd met een breedte van 6,0 meter. Uitzondering hierop vormen de woonstraten aan de noord- en zuidzijde, waar de rijbaanbreedte minimaal 4,0 meter bedraagt. De suggestiestrook voor voetgangers van 1 meter breed en een extra diepe oprit dragen bij aan het eenvoudig kunnen indraaien op de parkeerplaatsen op eigen erf.

Zoals aangegeven, legt het bestemmingsplan de parkeerplaatsen niet in detail vast, maar is wel de parkeernorm opgenomen in de regels, zodat per fase met een parkeerbalans kan worden aangegeven welke aantallen parkeerplaatsen aangelegd worden. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de schoollocatie dient nog te worden uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van de mogelijkheid tot beperkt dubbelgebruik met het aangrenzende woonblok. Tevens zijn extra parkeerplaatsen opgenomen op het terrein van de school en is er de mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden indien nodig.

De parkeerbalans is bij het stedenbouwkundig plan uitgewerkt en weergegeven in navolgend overzicht. Op de volgende pagina staat een kaart met de locaties van de woonblokken.

Parkeerberekening Loverbosch Asten			Benodigd	Ingetekend
Blok 1	Aantal	Norm	Aantal pp	Aantal pp
Wonen, koop, tussen/hoek	16	2	32,0	
Wonen, koop, twee-onder-een-kap	4	2,2	8,8	
Wonen, koop, vrijstaand	1	2,3	2,3	
Wonen, huur, tussen/hoek	0	1,6	0,0	
Totaal benodigde parkeerplaatsen			43,1	46
Blok 2	Aantal	Norm	Aantal pp	Aantal pp
Wonen, koop, tussen/hoek	14	2	28,0	
Wonen, koop, twee-onder-een-kap	6	2,2	13,2	
Wonen, koop, vrijstaand	0	2,3	0,0	
Wonen, huur, tussen/hoek	0	1,6	0,0	
Totaal benodigde parkeerplaatsen			41,2	43
Blok 3	Aantal	Norm	Aantal pp	Aantal pp
Wonen, koop, tussen/hoek	27	2	54,0	
Wonen, koop, twee-onder-een-kap	2	2,2	4,4	
Wonen, koop, vrijstaand	0	2,3	0,0	
Wonen, huur, tussen/hoek	6	1,6	9,6	
Totaal benodigde parkeerplaatsen			68,0	68
Blok 4	Aantal	Norm	Aantal pp	Aantal pp
Wonen, koop, tussen/hoek	5	2	10,0	
Wonen, koop, twee-onder-een-kap	6	2,2	13,2	
Wonen, koop, vrijstaand	4	2,3	9,2	
Wonen, huur, tussen/hoek	4	1,6	6,4	
Totaal benodigde parkeerplaatsen			38,8	33
Blok 5	Aantal	Norm	Aantal pp	Aantal pp
Wonen, koop, tussen/hoek	7	2	14,0	
Wonen, koop, twee-onder-een-kap	4	2,2	8,8	
Wonen, koop, vrijstaand	2	2,3	4,6	
Wonen, huur, tussen/hoek	8	1,6	12,8	
Totaal benodigde parkeerplaatsen			40,2	43
Blok 6	Aantal	Norm	Aantal pp	Aantal pp
Wonen, koop, tussen/hoek	7	2	14,0	
Wonen, koop, twee-onder-een-kap	6	2,2	13,2	
Wonen, koop, vrijstaand	0	2,3	0,0	
Wonen, huur, tussen/hoek	9	1,6	14,4	
Totaal benodigde parkeerplaatsen			41,6	50
Blok 7	Aantal	Norm	Aantal pp	Aantal pp
Wonen, koop, tussen/hoek	21	2	42,0	
Wonen, koop, twee-onder-een-kap	10	2,2	22,0	
Wonen, koop, vrijstaand	0	2,3	0,0	
Wonen, huur, tussen/hoek	3	1,6	4,8	
Totaal benodigde parkeerplaatsen			68,8	66
Blok 8	Aantal	Norm	Aantal pp	Aantal pp
Wonen, koop, tussen/hoek	27	2	54,0	
Wonen, koop, twee-onder-een-kap	0	2,2	0,0	
Wonen, koop, vrijstaand	0	2,3	0,0	
Wonen, huur, tussen/hoek	0	1,6	0,0	
Totaal benodigde parkeerplaatsen			54,0	52
Blok 9 + 10 (schoollocatie)	Aantal	Norm	Aantal pp	Aantal pp
Wonen, koop, tussen/hoek	28	2	56,0	
Wonen, koop, twee-onder-een-kap	0	2,2	0,0	
Wonen, koop, vrijstaand	0	2,3	0,0	
Wonen, huur, tussen/hoek	0	1,6	0,0	
Totaal benodigde parkeerplaatsen			56,0	60
Totaal			451,7	461



Overzicht van de locaties van de woonblokken.

5.4. Kabel- en leidingstroken/openbare verlichting

Omdat het stedenbouwkundige plan een plan op hoofdlijnen is, is er nog geen civieltechnisch plan uitgewerkt waarin de ligging van kabels, leidingen etc. is uitgewerkt. Wel is in het stedenbouwkundig plan reeds rekening gehouden met deze voorzieningen, zodat er voldoende ruimte in het plan is opgenomen die een juiste uitvoering mogelijk maken.

6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

6.1. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Met onderhavige ontwikkeling wordt de realisatie van 230 nieuwbouw woningen en een school mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze planontwikkeling is derhalve een verkennend bodem- onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek komen de volgende bevindingen naar voren:

Plaatselijk zijn licht verhoogde gehalten in de grond aangetoond. Echter, gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Op basis van onderhavig onderzoek wordt de locatie geschikt geacht voor de toekomstige bestemming.

Ter plaatse van een voormalige watergang is de oorspronkelijke (venige) sliblaag van de voormalige watergang aangetroffen (met dikte circa 40 cm). Op basis van een indicatieve toetsing aan Besluit bodemkwaliteit (MM12) is deze sliblaag beoordeeld als klasse Industrie. Bij het dempen van de voormalige watergang is grond opgebracht die zowel zintuiglijk als analytisch als niet verontreinigd wordt aangemerkt. In het kader van de toekomstige bestemmingen van de locatie is ook hier geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast, gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. In dit geval is het generieke beleidskader van kracht voor het toepassen van grond.

Het historisch vooronderzoek en vervolgonderzoek zijn separaat bij deze toelichting gevoegd (bijlage 2 en 3).

6.2. Geluid

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven. Geluidemissie wordt veroorzaakt door transportbewegingen, door activiteiten op het buitenterrein, door activiteiten binnen de gebouwen van de inrichting en door installaties buiten deze bebouwing.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Eventuele geluidsoverlast is op twee manieren onderzocht. Enerzijds is bekeken of de nieuwe functie gevoelig is voor geluidsoverlast en anderzijds is bekeken of de nieuwe functie geluidsoverlast veroorzaakt. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van verkeer op de Floralaan binnen het plangebied wordt overschreden. Aangezien overdrachtsmaatregelen en scherm/wal maatregelen niet wenselijk zijn dient een hogere grenswaarde procedure te worden opgestart, waarbij een hogere grenswaarde van 51 dB dient te worden verleend voor de 1e lijns-bebouwing.

Binnen het plangebied is tevens de gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen samen bepaald. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt Lden 61 dB. Deze waarde is lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB. Op grond hiervan kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Hiervoor dient wel rekening te worden gehouden met extra geluidwerende maatregelen in de gevels binnen het plangebied zodat een binnenwaarde van 33 dB wordt geborgd. Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd (bijlage 4).

6.3. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die tussen veebedrijven en geurgevoelige functies en objecten moeten worden aangehouden, maar biedt de gemeenten ook beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting zijn bepaald. Hieruit blijkt dat veehouderijen rond de planlocatie geen beperking zullen ondervinden in de bedrijfsontwikkeling, aangezien reeds bestaande woningen die dicht bij de bedrijven zijn gelegen dan onderhavig plangebied in Loverbosch maatgevend zijn.

Gelet op het feit dat binnen een straal van 1 kilometer meerdere veehouderijbedrijven aanwezig zijn, is gekeken naar de achtergrondbelasting op de geurgevoelige objecten in het plangebied. Uit berekeningen die in het kader van het nieuwe gemeentelijke geurbeleid zijn uitgevoerd, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied zeer goed is.

De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

6.4. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' als maatgevend beschouwd. Deze publicatie geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden zijn opgezet voor inwaarts zoneren en bevatten vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

Het als bijlage 5 opgenomen onderzoek toont aan dat veehouderijen door de woningbouw niet beperkt worden en andersom veehouderijen een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staan. Andere bedrijven zijn op voldoende afstand van de planlocatie gelegen en tasten het woon- en leefklimaat binnen Loverbosch niet aan.

6.5. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Onderhavige ontwikkeling vraagt daardoor geen nader onderzoek op dit aspect.

6.6. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen, art. 1 lid 1 onder b onderdeel a en art. 1 lid 1 onder f. Derhalve is een risico-inventarisatie externe veiligheid uitgevoerd (zie bijlage 6 bij de toelichting).

Inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie is naar voren gekomen dat de aanwezige inrichtingen binnen het inventarisatiegebied geen belemmering vormen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling en verplaatsing van de school binnen het plangebied Loverbosch fase 2.

Transport van gevaarlijke stoffen

Uit de risico-inventarisatie is verder naar voren gekomen dat er rond het plangebied geen buisleidingen of spoorwegen liggen waardoor/waarover significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is alleen de A67 relevant. Het plangebied ligt op ruim 600 meter afstand van de A67 en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van 355 meter.

Elektromagnetische straling door hoogspanningslijnen en antennes

Uit de risico-inventarisatie is naar voren gekomen dat elektromagnetische straling geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

Vervolgstappen

Op basis van het voorgaande kan samenvattend worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt om het bestemmingsplan voor Loverbosch fase 2 in procedure te brengen.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd (6).

6.7. Waterhuishouding

Voor de nieuwbouwlocatie Loverbosch aan de oostzijde van Asten is ten behoeve van het stedenbouwkundige plan een (geo)hydrologisch onderzoek uitgevoerd. In overleg met de stedenbouwkundige is bepaald hoe omgegaan kan en dient te worden met regenwater en afvalwater.

Vervolgens is de “Waterparagraaf woongebied Loverbosch fase II te Asten” uitgewerkt (Sweco, projectnummer: 360172, datum: 12-01-2018, bijlage 7 bij de toelichting).

In het stedenbouwkundig ontwerp is ‘water’ opgenomen. Dit betreft een droogvallend bergingsgebied waar het hemelwater geborgen kan worden. In de Beekerloop en de B-watergang langs de Koestraat zijn een aantal bruggen of duikers nodig ter plaatse van de kruisingen met de watergangen. De huidige secundaire watergang (ATN01-665) dient verlegd te worden naar de noordgrens van het plangebied en verbonden met de Beekerloop, zie onderstaande figuur.



Hemelwaterbehandeling

Systeemkeuze

Het van de verhardingen afstromende hemelwater wordt gescheiden afgevoerd van de afvalwaterafvoer van de woningen. Aangezien het woonkavels betreft, hoeft geen voorzuivering van het afstromende hemelwater toegepast te worden alvorens het afstroomt naar het grond- en/of oppervlaktewater. Om vervuiling van het afstromende hemelwater zoveel mogelijk te beperken, gelden de volgende uitgangspunten:

- voorkomen gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen;
- voorkomen/beperken gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- beperken strooien bij gladheid;
- ontmoedigen van autowassen op de kavels en op straat;
- goede communicatie richting de toekomstige gebruikers (folder, informatie in koopcontract, plaatsing bordjes).

Benodigde watercompensatie

Door het realiseren van de woningen, toegangswegen en overige verhardingen neemt het oppervlak verhard toe met 41.851 m² (zie navolgende tabel). Conform de rekenregel uit de Keur dient de toename aan verharding gecompenseerd te worden door 600 m³ waterberging per hectare verharding. Dit komt overeen met 60 mm neerslag per vierkante meter. De benodigde berging voor de compensatie van de verhardingen is 2.511 m³.

Daarnaast wordt in het plangebied de secundaire watergang gedempt en verlegd naar de noordgrens van het plangebied. Hierdoor gaat in totaal (160 m²) 80 m³ berging verloren. De totale watercompensatie bedraagt 2.591 m³.

Onderdeel	Bruto Oppervlak* [m ²]	Percentage verharding [%]	Verhard oppervlak [m ²]	Benodigde watercompensatie [m ³]
Uitgeefbaar gebied/kavels	40.693	50	20.347	1.221
Wegen/terreinverh. openbaar	21.504	100	21.504	1.290
Groen en water	26.639	0	0	0
<i>Subtotaal</i>	88.836	n.v.t	41.851	2.511
Dempen B-watergang	160	n.v.t	n.v.t.	80
Totaal				2.591

**conform tekening voorlopig ontwerp Loverbosch fase II Asten*

Tabel toename verhard oppervlak en benodigde regenwaterberging

Te realiseren watercompensatie

De watercompensatie wordt gerealiseerd door de aanleg van een tweetal bergingsvoorzieningen met een grootte van 4.438 m². Hierbij is rekening gehouden met een onderhoudszone aan de noordzijde van de Beekerloop ten behoeve van het bestaande talud. De bergingsvoorzieningen kunnen afvoeren naar- en overlopen op de Beekerloop. Hiervoor dient voorzien te worden in een afvoerconstructie met een maximale afvoer van 2 l/s/ha. De overstort kan uitgevoerd worden door bijvoorbeeld een met stortsteen verstevigde laagte in het talud of middels een uitstroomvoorziening.

In de bergingsvoorzieningen kan 2.382 m³ afstromend hemelwater uit de woonwijk opgevangen worden. Dit betekent dat nog 209 m³ aan bergingsruimte beschikbaar moet zijn. Om te voldoen aan de watercompensatie wordt voorgesteld de groenzone tussen de geplande bergingsvoorzieningen te gebruiken om extra bergingscapaciteit te realiseren. Met een bergende waterschijf van 0,20 m (verlaging in groenzone) en circa 2500 m² (effectief te gebruiken) groen oppervlak wordt voldaan aan de watercompensatie, zie onderstaande tabel.

Onderdeel	Voorziening [m ²]	Watercompensatie [m ³]
Bodemoppervlak bergingsgebied	2.891	1.879
Taludoppervlak bergingsgebied	1.547	503
<i>Subtotaal</i>	4.438	2.382
Bodemoppervlak groenzone (20 cm)	2.500	500
Totaal	n.v.t.	2.882

Omdat het peil van de woningen zich 0,3 m boven wegpeil bevindt is in de verlaagde groenzone geen extra waking opgenomen.

Op basis van neerslagstatistieken is ingeschat dat de verlaagde groenzone circa eens per 10 jaar dienst zal doen als waterberging.

Samenvatting kenmerken bergingszone:

- de bergingsvoorzieningen hebben een oppervlak van 4.438 m². Dit is uit te splitsen in 1.547 m² talud oppervlak en 2.891 m² bodem oppervlak;
- op de bodem van de bergingsvoorzieningen kan 0,65 meter waterschijf worden geborgen (verschil tussen GHG en maaiveld groenzone);
- de minimale kruinhoogte van het bestaand talud tussen de bergingszone en de Beekerloop bedraagt 24,65 m+NAP;
- het bergingsgebied krijgt een taludhelling van minimaal 1:1,5;
- voor de bergingszone is niet gerekend met infiltratie in de bodem vanwege het voorkomen van hoge grondwaterstanden;
- tussen de bergingsvoorzieningen wordt de groenzone verlaagd aangelegd (0,20 m) over een oppervlak van circa 2.500 m².

Om het bergingsgebied optimaal te benutten en daarnaast te zorgen dat de berging weer tijdig beschikbaar is voor de volgende bui dient de berging voorzien te worden van een afvoerconstructie. Leegloop zal in de praktijk ook door infiltratie in de bodem plaatsvinden, echter door het optreden van hoge grondwaterstanden in het gebied zal dit in de praktijk slechts beperkt voorkomen, daarom dient een afvoer beschikbaar te zijn. De afvoer dient begrensd te worden op 2 l/s/ha om versnelde afvoer tegen te gaan.

De hoogte van de afvoer bevindt zich op de bodemhoogte van de bergingsvoorzieningen op 24,00 m+NAP en boven het normaalpeil van de Beekerloop (22,44 m+NAP). Dit houdt in dat de leegloop blijft functioneren tot een peilstijging van 1,55 m boven normaalpeil. In een nadere uitwerking zoals een waterhuishoudkundig plan dient de afvoer gedimensioneerd te worden.

Ontwatering

Om voldoende ontwatering te realiseren, dient het plangebied te worden opgehoogd tot 24,7 m+NAP, gebaseerd op de GHG zoals gemeten na 1 1/2 jaar grondwatermonitoring.

Na ophoging is de ontwaterdiepte 0,7 m. Dit betekent dat ter plaatse van de wegen wordt voldaan aan de eis van minimaal 0,7 m ontwateringsdiepte. De gebouwen dienen minimaal 0,3 m boven wegpeil gebouwd te worden, hiermee wordt ook ruimschoots voldaan aan de ontwateringsdiepte voor woningen. Bij de uitwerking van het plan worden de hoogtes van de wegen, kavels, groen en bergingszone nader uitgewerkt. Daarbij is het belangrijk dat de hoogtes goed aansluiten op de omgeving.

Door het dempen van de bestaande watergangen in het lager gelegen deel van het gebied neemt de drainerende werking af waardoor de grondwaterstand zal stijgen. Tevens zal de aanvulling van grondwater afnemen door toename aan verhard oppervlak en dus minder infiltratie van hemelwater, dit zorgt voor een geringe afname van de grondwaterstand. Aangezien het lager gelegen gebied in de huidige situatie onder GHG peil ligt (hier komt kwel voor) zal hier de grondwaterstand stijgen na ophoging. Deze situatie is niet representatief voor het hele plangebied. Daarom wordt geadviseerd de huidige GHG te hanteren en daarboven drainage aan te leggen om opbolling af te vlakken zodat de ontwateringsdiepte gehandhaafd blijft.

Toepasbaarheid drainage

In het kader van het verkennend bodemonderzoek heeft Sweco het ijzergehalte van het grondwater bemonsterd op 18-03-2016. Uit de analyse blijkt dat het gehalte aan ijzer <0,05 mg/l is. Op basis van drie metingen blijkt geen risico op oxidatie van ijzer aanwezig te zijn. Dit betekent dat bij het eventueel toepassen van drainage geen verhoogde onderhoudsfrequentie nodig is.

Onderhoud

Op het breedste punt heeft de bergingsvoorziening een breedte van circa 40 m. Dit betekent dat het bergingsgebied niet geheel onderhouden kan worden met een mobiele kraan met een zogenaamde verlengde giek (maximaal bereik 11 m) vanaf twee zijden. Onderhoud wordt daarom uitgevoerd door inrijden met een maaitractor in de bergingszone en dient te worden uitgevoerd tijdens droge perioden. Het bergingsgebied wordt onderhouden door de gemeente.

Afwatering van de sloten ten noorden van het gebied Loverbosch fase II

Het gebied aan de noordzijde van het plangebied watert in de huidige situatie via greppels af naar het plangebied Loverbosch fase II. Door het dempen van de B-watergang in het plangebied kunnen de greppels hun water mogelijk niet meer afvoeren. Om afwatering in de toekomstige situatie te waarborgen wordt langs de noordgrens van het plangebied Loverbosch fase II een nieuwe sloot aangelegd die het water kan afvoeren naar de Beekerloop. Deze sloot dient enkel als afwateringswatergang van bestaand gebied en is niet in de bergingsberekening meegenomen. Afwatering uit plangebied Loverbosch mag niet op deze watergang worden aangesloten.

De kwalitatieve en kwantitatieve wateraspecten zijn uitgewerkt in Bijlage 7 "Waterhuishoudingsplan" en Bijlage 8 "Notitie verbreding Beekerloop".

6.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen. Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 9, 10 en 11 bij de toelichting). Uit de resultaten van het onderzoek is een selectieadvies opgesteld. De vindplaats krijgt op grond van de redelijk lage inhoudelijke kwaliteit een lage waardering. BAAC bv adviseert daarom dat de vindplaats niet behoudenswaardig is. Dit selectieadvies is overgenomen in het selectiebesluit (zie bijlage 12). De gronden in het gebied zijn op basis daarvan archeologisch vrijgegeven.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

De planlocatie is niet gelegen in een door de provincie aangeduid cultuurhistorisch vlak of landschap. Binnen de planlocatie zijn ook geen monumenten aanwezig en geen wettelijk beschermde cultuurhistorische waarden.

6.9. Natuur

Verkennd natuuronderzoek Loverbosch, oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur

Door Sweco is het eerder uitgevoerde natuuronderzoek geactualiseerd en vastgelegd in voornoemde rapportage (Projectnummer 347306, referentienummer SWNL0198878, datum 12 januari 2017). Hierin zijn de volgende bevindingen opgenomen:

Natura 2000-gebieden

Vanwege de verkeersaantrekkende werking van de planontwikkeling en de aanwezigheid van stikstofgevoelige habitattypen in de omgeving, zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd om effecten van verzuring en vermisting te kunnen bepalen. Uit de berekeningen blijkt dat de jaarlijkse stikstofdepositie van het project onder de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/j blijft. Effecten op Natura 2000 gebieden zijn verwaarloosbaar. Derhalve is voor de uitvoeringsfase geen meldingsplicht en geen vergunningsplicht in het kader van de PAS aan de orde. Binnen de kaders van Natura 2000 en het PAS zijn er geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Voor de uitvoering van de activiteiten die in het bestemmingsplan voor Loverbosch fase 2 planologisch mogelijk gemaakt worden, zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen, mits rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels en vleermuizen.

Vleermuizen

De bomenrijen langs het plangebied en de brede watergang in het zuiden, hebben mogelijk een functie als vliegroute voor vleermuizen. Indien in de toekomstige inrichting bij deze elementen extra verlichting wordt toegepast en/of delen van de bomenrijen gekapt worden, is mogelijk aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk. De noodzaak tot het uitvoeren van vleermuisonderzoek dient afgestemd te worden met een ter zake kundige ecooloog. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de bomenrijen een functie hebben als essentiële vliegroute, zijn er voldoende mogelijkheden om maatregelen te nemen om te zorgen dat de functionaliteit van de vliegroute gewaarborgd blijft. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in het licht van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de soortgroep vleermuizen.

Vogels

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid algemeen voorkomende broedende vogels in het plangebied. Alle broedende vogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Door in de planning rekening te houden met het broedseizoen (globaal half maart –

augustus) en/of het tijdig nemen van maatregelen kan voorkomen worden dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt en zijn er geen belemmeringen vanuit de wet natuurbescherming aan de orde.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied is geen onderdeel van het NNB (EHS, EVZ of de 'groenblauwe mantel'). In de directe omgeving zijn wel gebieden aanwezig die onderdeel zijn van de NNB. Gelet op aard van de ontwikkeling, de afstand tot het plangebied en tussenliggende elementen, zal er geen sprake zijn van een aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNB middels externe werking. Vanuit de natuurbeleidskaders zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling, er is geen noodzaak voor een nadere procedure. Het onderzoek is separaat (bijlage 13) bij deze toelichting gevoegd.

6.10. Verkeer

Om te kunnen beoordelen in hoeverre er sprake is van een verkeerskundig acceptabele situatie bij realisatie van de woningbouwplannen is een verkeerstoets uitgevoerd, waarin de verkeerskundige effecten zijn beoordeeld.

Op basis van de verkeerstoets is geconstateerd dat de hoofdaansluiting van fase 2 Loverbosch kan plaatsvinden middels een T-aansluiting op de Floralaan. De verbinding voor autoverkeer tussen fase 1 en fase 2 Loverbosch dient op 2 plaatsen te worden gerealiseerd. De verkeersstudie doet daarnaast aanbevelingen voor tijdelijke verkeersmaatregelen tijdens de realisatie van fase 2.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd (bijlage 14).

7. JURIDISCHE REGELING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Loverbosch fase 2.

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Woongebieden Asten' (vastgesteld d.d. 15 december 2009) aangevuld met de laatste inzichten vanuit de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, Wabo en het Besluit omgevingsrecht met bijbehorende bijlagen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

7.1. Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan.

7.2. Toelichting op de bestemmingen

Hieronder wordt op hoofdlijnen een uitleg gegeven bij die bestemmingen voorzover dit noodzakelijk is. Niet alle bestemmingen zijn hier beschreven, wanneer de bestemming niet beschreven is, zijn er geen bijzonderheden te melden.

Artikel 3. Groen

Groen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan op de verbeelding voorzien van een afzonderlijke bestemming 'Groen' als sprake is van structureel groen ofwel beeldbepalende beplanting binnen de bebouwde omgeving. Het betreft met name structureel groen aan de randen van de wijk Loverbosch fase 2. Binnen de bestemming groen zijn speelvoorzieningen (zoals een schommel, glijbaan en klimrek), waterberging en parkeervoorzieningen overal toegestaan.

Artikel 4 Maatschappelijk

Voor de beoogde schoollocatie is een maatschappelijke bestemming opgenomen. Omdat het bouwplan en de terreininrichting nog dienen te worden geconcretiseerd, is een globale regeling opgenomen waarin de meest relevante aspecten, zoals maximale bouwhoogte zijn vastgelegd.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming spreekt voor zich. Het betreft de bestemming voor bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen. Tevens wordt binnen de bestemming voorzien in de mogelijkheid van nutsvoorzieningen, water en groen.

Artikel 6 Water

Het betreft de bestemming voor water, waterpartijen en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem. Op grond van de bestemming zijn tevens toegestaan groen en groenelementen. Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen.

Artikel 7 Wonen

Voor het plandeel van Loverbosch fase 2, waarvoor het programma in verregaande mate is bepaald, is een bestemming 'Wonen' opgenomen. De systematiek sluit aan bij de gehanteerde systematiek van bestemmen in het bestemmingsplan 'Woongebieden Asten'.

Een en ander met dien verstande dat de regels in juridisch opzicht zijn geoptimaliseerd en afgestemd op de laatste inzichten vanuit het Besluit omgevingsrecht (Bor). Zo is bijvoorbeeld het gebruik van bebouwing ten behoeve van mantelzorg inmiddels vergunningvrij. Daarnaast wordt bijvoorbeeld aangesloten bij de in het Bor gehanteerde begripsbelangen, zoals 'bijbehorende bouwwerken'.

Functioneel is binnen de bestemming 'Wonen', het gebruik voor woondoeleinden toegestaan. Een aan huis gebonden beroep of bedrijf is uitsluitend toegestaan na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels.

In het kader van deze bestemming zijn hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk binnen de aanduiding 'bouwvlak'. De woningen kunnen worden gerealiseerd in het type vrijstaand, geschakeld en aaneengesloten. Het maximaal toegestane aantal woningen is op de verbeelding geduid met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Voorwaarde is wel dat het maximum aantal woningen voor het hele plangebied niet meer mag bedragen dan 230.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Waterstaat – waterlopen

Ten behoeve van het onderhoud van de watergang dient een zone aan langs de A-watergang vrij van bebouwing te worden gehouden. Hierdoor is het voor het Waterschap mogelijk om de watergang te bereiken.

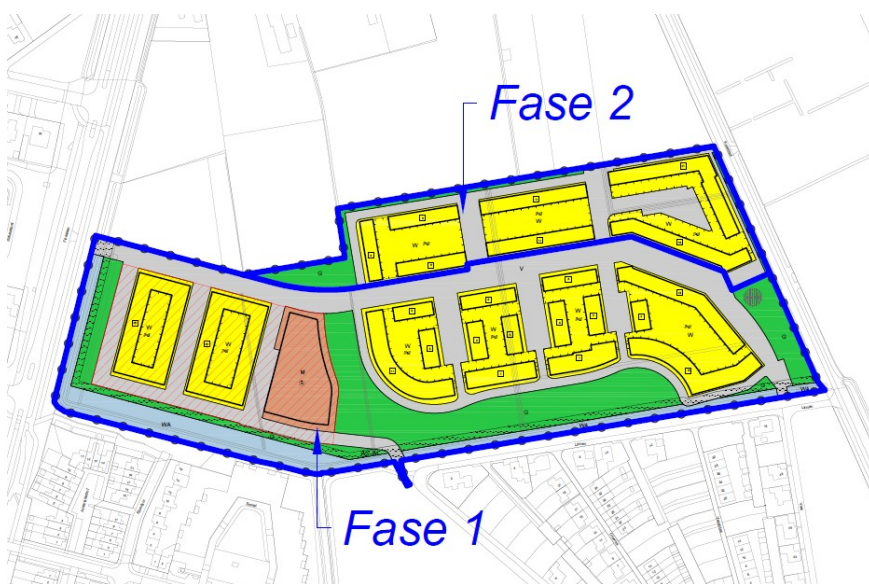
7.3. Overige bepalingen

Afwijkingen (algemeen)

De in het plan opgenomen afwijking- en wijzigingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure te beoordelen en door te voeren. Aan het gebruik van deze binnenplanse flexibiliteitsbepalingen is wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om een goede belangenafweging te kunnen maken en te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische en aan de andere kant onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

Fasering woningbouw

De gemeente is voornemens het plan gefaseerd te realiseren. Eerst zal in het westelijke deel van het plangebied gestart worden met woningbouw en de realisatie van de school. Direct daarna (aansluitende bouwstroom) zal oostelijk van de school worden gebouwd. In een laatste fase zal het meest noordoostelijke plangedeelte worden aangelegd. Na afstemming met de provincie is een maatwerkregeling opgenomen, resulterend in een gefaseerde aanleg, waarbij in het bestemmingsplan wordt geregeld dat het meest noordoostelijke plandeel in een laatste fase wordt gerealiseerd. Daartoe zijn twee gebiedsaanduidingen op de verbeelding opgenomen: 'overige zone – fase 1' en 'overige zone – fase 2'.



Fasering

De regeling is binnen de algemene gebiedsaanduidingen opgenomen omdat de fasering zich richt op de ontwikkelingsvolgorde van binnen het gehele plangebied. Op basis van deze fasering zal de bouw van woningen binnen 'overige zone - fase 2', pas worden gestart zodra 'overige zone - fase 1' voor 80 % is vergund. Daartoe zal het college van burgemeester en wethouders per collegebesluit deze zone vrijgeven. Daarbij overweegt het college de volgende aspecten:

- de op dat moment geldende woningbouwopgave
- de op dat moment geldende regionale woningbouwafspraken;
- de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties);
- de gevraagde 'kwaliteiten' (woningbouwtypologieën en prijsklassen).

Deze toets is opgenomen omdat de realisatie van de tweede fase in dit plan niet in de weg mag staan aan op dat moment reële inbreidingsmogelijkheden.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financieel economische uitvoerbaarheid bedoeld.

Voor het plan is een voorlopige grondexploitatie opgesteld die regelmatig wordt gemonitord en geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de realisatie van het woongebied kan worden gedekt uit de opbrengsten van de te verkopen bouwgrond.

9. OVERLEG & INSpraak

9.1. Overleg

De beantwoording van het vooroverleg is opgenomen in bijlage 15 bij deze toelichting.

9.2. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Er is in die periode geen officiële inspraakreactie ingediend. Wel heeft informeel afstemmingsoverleg plaatsgevonden tijdens en na de informatiebijeenkomsten.

9.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de gemeentelijke notitie beantwoording zienswijzen (bijlage 16 bij de toelichting)

Tevens is bij de vaststelling de verbeelding ambtshalve aangepast op enkele detailpunten (bestemmingsgrenzen zijn minimaal aangepast), om aan te sluiten bij het inmiddels uitgewerkte meer concrete verkavelingsplan voor de wijk.

