



Bestemmingsplan

Toelichting

Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017

Gemeente Asten

BESTEMMINGSPLAN

Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017

Gemeente Asten

Inhoud : Toelichting

IDN-nummer : NL.IMRO.0743.BP02017002-VS01

Projectnummer : 122035

Profitmanagernr. : P154963

Opdrachtgever : v.d.Loo

Opsteller : H. Arts

Status : vastgesteld

Datum : 13 maart 2018



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

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1. Ontstaansgeschiedenis	7
2.2. Ruimtelijke structuur.....	8
2.3. Functionele structuur.....	8
3. RUIMTELIJK PLAN	10
3.1. Ruimtelijke context	10
3.2. Planvoornemen en planconcept.....	10
3.3. Het VO stedenbouwkundig plan.....	12
3.4. Woningbouwprogramma	14
3.5. Parkeren.....	15
4. BELEIDSKADER	18
4.1. Rijksbeleid	18
4.2. Provinciaal beleid	21
4.3. Gemeentelijk beleid.....	25
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1. Bodem	35
5.2. Milieuzonering	36
5.3. Geluid	37
5.4. Luchtkwaliteit.....	42
5.5. Geur.....	43
5.6. Externe veiligheid	43
5.7. Archeologie en cultuurhistorie	46
5.8. Waterhuishouding	48
5.9. Flora & fauna.....	54
5.10. Verkeer	58
5.11. Vormvrije MER-beoordeling.....	60
6. JURIDISCH REGELING	62
6.1. Planopzet	62
6.2. Opzet Regels.....	62
6.3. Bestemmingen	64

6.4. Overige bepalingen	66
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	68
8. OVERLEG & INSPRAAK	69
8.1. Omgevingsdialoog.....	69
8.2. Overleg.....	69

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Schetsontwerp
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Archeologisch rapport
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Boomeffectanalyse
Bijlage 6	Luchtkwaliteit
Bijlage 7	Industrielawaai
Bijlage 8	Geluidbelasting wegverkeer
Bijlage 9	Verkeersgeneratie
Bijlage 10	QS flora Fauna
Bijlage 11	Notitie Vleermuizenonderzoek
Bijlage 12	Watertoets
Bijlage 13	Resultaat en beantwoording reacties omgevingsdialoog.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op herstructureren en transformeren van het terrein gelegen tussen de Industrielaan, Prins Bernhardstraat en Lindestraat naar een gemengd centrumgebied. Vastgoedmaatschappij Van der Loo BV heeft voor het plangebied een plan ontwikkeld dat voorziet in het realiseren van een centrumgebied met wonen, werken, waaronder begrepen perifere detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening/zorg.

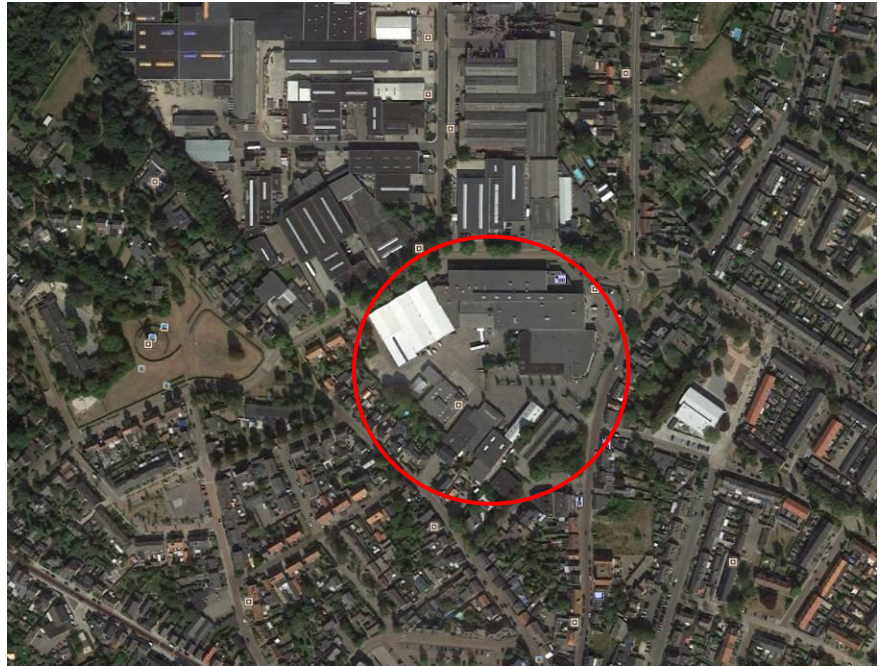
Het huidige terrein vormt een bedrijventerrein met bedrijfsbebouwing uit verschillende bouwperiodes. Het groot deel van het terrein en de gebouwen is sterk verouderd en er is sprake van leegstand. Om verdere achteruitgang te voorkomen en de leegstand tegen te gaan dient het gebied volledig te worden herontwikkeld tot een hoogwaardiger gebied passend bij een ligging in het centrum van Asten. Herstructurering en de ontwikkeling van centrumfuncties ligt in de rede en is ook noodzakelijk en gewenst. Door het saneren van het binnenterrein en het deels transformeren van het pand aan de Industrielaan wordt de ontwikkeling van een centrumgebied mogelijk gemaakt.

De functies wonen en zorg zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan Asten Bedrijventerreinen 2013 niet zonder meer mogelijk binnen de bedrijfsbestemming.

Om de bestemming te kunnen wijzigen, is onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van het dorp Asten, ten noorden van het centrum. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied lopen respectievelijk de Industrielaan en de Prins Bernhardstraat.



Luchtfoto met ligging plangebied (rood omkaderd) Bron: Google Earth

De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Noordzijde: de Industrielaan en het achterliggende bedrijventerrein Molenakkers;
- Oostzijde: de Prins Bernhardstraat met de achterliggende woonwijk;
- Zuidzijde: de woningen aan de Lindestraat;
- Westzijde: de woningen aan de Lindestraat en de bedrijvigheid aan de Industrielaan.

1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Asten bedrijventerreinen 2013', dat is vastgesteld op 25-06-2013.



Uitsnede verbeelding plangebied

De gronden zijn bestemd als ‘bedrijventerrein’. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan, opgenomen in categorie 2 en 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. De bebouwing dient geconcentreerd te worden binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.

Binnen het plangebied komen een aantal functieaanduidingen voor, te weten:

- Functieaanduiding specifieke vorm van dienstverlening - maatschappelijke dienstverlening;
- Functieaanduiding bedrijf van categorie 2;
- Functieaanduiding detailhandel perifeer;
- Functieaanduiding ‘beeldbepalende boom’ ten behoeve van de bescherming van de twee bomen achter de percelen Lindestraat 46 en 48.

Het plangebied bevat een gebiedsaanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 1’ voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van kantoren en dienstverlenende bedrijven zonder baliefunctie.

Tevens bevat het plangebied een gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’, ter bescherming van windvang van de molen.

De plannen voor de herstructurering van het gebied voor woningbouw in combinatie met bedrijvigheid en zorg past niet binnen deze bestemming. Derhalve zal het bestemmingsplan herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader;
- Hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan de voorgestane ontwikkelingen;
- Hoofdstuk 5 wordt getoetst of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsaspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, archeologie, et cetera. aan het plan gesteld worden. Tevens is een paragraaf over de waterhuishouding in dit hoofdstuk opgenomen;
- Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 licht de juridische aspecten van het plan toe.
- Hoofdstuk 8 tenslotte geeft inzicht in de resultaten uit overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

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

2.1. Ontstaansgeschiedenis

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



Topografische kaart van circa 1900 met globale weergave plangebied (rood omkaderd)
bron: www.topotijdreis.nl

Op een topografische kaart van circa 1900 (zie bovenstaande kaartuitsnede) is te zien dat het gebied voornamelijk bestond uit een afwisseling van graslanden met een fijnmazige kavelbeplanting en bouwland. De Ommelseweg, die over gaat in de Prins Bernhardstraat, en de Dijkstraat vormden de twee hoofdwegen ten noord van het dorp Asten. Rond 1900 waren beide wegen voorzien van lintbebouwing die werd onderbroken door graslanden. Ook de zijwegen hiervan waren voorzien van lintbebouwing. De kern Asten is in de loop van de 20^e eeuw verder uitgebreid.

2.2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt op dit moment onderdeel uit van het bedrijventerrein Molenakkers. Molenakkers is één van de oudste bedrijventerreinen van de gemeente Asten. Dit is duidelijk zichtbaar aan de uitstraling en kwaliteit van de openbare en de private ruimten. Een aantal kavels wordt niet of extensief gebruikt. De huidige routing op het bedrijventerrein Molenakkers is niet optimaal, doordat enkele straten doodlopend zijn. De inrichting van de openbare ruimte is niet aangepast op het hedendaags intensieve gebruik. Het meeste bedrijfsroerend goed stamt uit de jaren 60/70 van de vorige eeuw.



Het plangebied vormt een uitloper van dit grotere bedrijventerrein Molenakkers. Het terrein staat ook wel bekend als het “Samsaraterrein”. Door de jaren heen is het terrein ingeklemd tussen hoofdzakelijk woongebieden komen te liggen. Het plangebied wordt da|n ook voor ca. 2/3 omsloten door woonbebouwing van het centrum van Asten. Het terrein is ontstaan aan de rand van het dorp, maar door woningbouw en bedrijfsontwikkeling is het terrein midden in het dorp van Asten komen te liggen.

De bedrijfsbebouwing ligt evenwijdig aan de Industrielaan en de Prins Bernhardstraat. Een deel van de bedrijfsbebouwing is gesitueerd op het binnenterrein. In het plangebied is sprake van bedrijfsbebouwing uit verschillende bouwperiodes. Het groot deel van het terrein en de gebouwen is sterk verouderd en er is sprake van leegstand.

2.3. Functionele structuur

Het bedrijventerrein Molenakkers is destijds ontwikkeld voor de vestiging van reguliere middelgrote en grootschalige bedrijven. In het noordelijk

deel van het bedrijventerrein zijn nog steeds de sectoren industrie, bouwnijverheid, handel, reparatie en transport gevestigd. De afgelopen jaren hebben zich enkele detailhandelsfuncties op het terrein gevestigd.

Het plangebied vormt de uitloper van het bedrijventerrein aan de zuidkant. Dit deel van het bedrijventerrein is verkleurd naar een cluster van doelgericht laagfrequent bezochte winkels (voormalige PDV). Er zit onder andere een Formido, woonwinkels en een sportschool. De kavels zijn intensief bebouwd. Aan de voorzijde en het binnenterrein is onbebouwd maar deze gronden zijn in gebruik als intern ontsluiting, parkeerplaats en openbaar groen.

De Industrielaan is gedeeltelijk aan beide zijde van de weg voorzien van laanbeplanting en smalle haag. Het deel van de Industrielaan tot aan de rotonde is slechts aan één zijde voorzien van laanbeplanting. Aan de zijde van het plangebied is uitsluitend een haag aanwezig.

Parallel aan de Prins Bernhardstraat is een haag gelegen met op enkele plekken een boom. Op de kruising met de Langstraat is een bossage gesitueerd.



Luchtfoto bestaande situatie

3. RUIMTELIJK PLAN

3.1. Ruimtelijke context

De planlocatie betreft een deel van het bedrijventerrein Molenakkers, grofweg gelegen tussen de Lindestraat, Prins Bernhardstraat en de Industrielaan. De locatie bestaat uit diverse bedrijfsgebouwen en winkelruimten waarvan het grootste deel behouden blijft. Aan de westzijde grenst de planlocatie aan de achtertuinen van de woningen van de Lindestraat. Het introverte karakter en de verschillen in maat, schaal en functie van de bebouwing vragen om een heldere planopzet voor de herontwikkeling van deze locatie.

3.2. Planvoornemen en planconcept

Een deel van de huidige bebouwing, met name op het binnenterrein grenzend aan de Lindestraat, is verouderd en er is sprake van leegstand van winkelruimten en bedrijfsloodsen. Om verdere achteruitgang van het gebied tegen te gaan, wordt de locatie getransformeerd naar een gemengd gebied met wonen, bedrijvigheid en detailhandel. Hiervoor worden enkele bedrijfsloodsen en een winkelpand (huidige Formido) gesaneerd of getransformeerd naar woningen. Een deel van de bedrijfs- en winkelfunctie blijft behouden, waaronder het woonwarenhuis. De leegstaande winkelruimten op de eerste verdieping van het bestaande winkelpand worden verbouwd tot woningen.

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn in totaal maximaal 75 woningen bestemd; grondgebonden woningen waaronder patiowoningen en appartementen. Hiervoor is een voorlopig ontwerp (vo) stedenbouwkundig plan uitgewerkt, zoals hieronder weergegeven. Dit VO is ook als losse bijlage bij de toelichting gevoegd.



Het VO is erop gericht om de planlocatie op een vanzelfsprekende wijze onderdeel te maken van de omgeving, op een manier die beter aansluit bij de aangrenzende woonwijken en het centrum van Asten. Het creëren van een prettige woonomgeving en een goede harmonie tussen wonen, bedrijvigheid en winkels is daarbij het belangrijkste uitgangspunt. Dit betekent dat de huidige situatie met blinde muren en gebouwachterkanten die naar een binnenterrein zijn gericht plaats maakt voor straatgerichte gevels met een levendige bebouwingsplint. Daarnaast zal een duidelijk leesbare openbare ruimte zorgen voor aansluiting met de omliggende wegen en een goede toegankelijkheid voor zowel het vrachtverkeer naar de bestaande bedrijven als voor toekomstige bewoners.

Met het VO stedenbouwkundig plan is een oplossing gegeven aan de volgende aspecten:

- Juiste overgang in schaal en maat tussen de fijnkorrelige woonbebouwing en de grootschalige bedrijfsbebouwing;
- Creëren van een prettig woonmilieu op het binnenterrein;
- Realisatie van een doorgaande route voor bewoners en een route voor vrachtverkeer;
- Creëren van woningbouwtypen die aansluiten bij de vraag en passend zijn in het centrumgebied van Asten;
- Spreiden van parkeervoorzieningen in het plangebied (altijd parkeren dicht bij de woning);
- Rekening houden met de mogelijkheid van gefaseerde realisatie (transformeren bestaande detailhandelsruimte naar wonen, vervolgens bedrijfsbebouwing vervangen door nieuwe woningen).

3.3. Het VO stedenbouwkundig plan

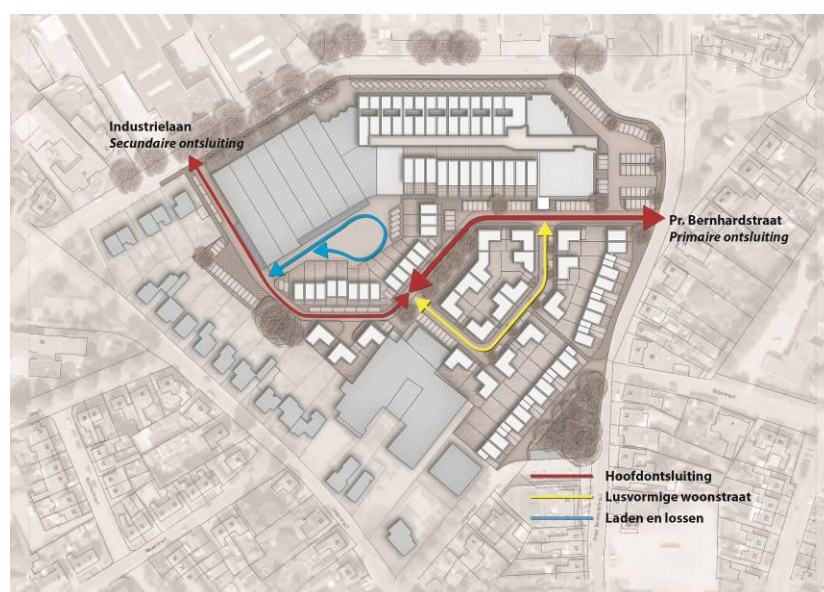
Stedenbouwkundige samenhang

Het planconcept gaat uit van wandvorming en rooilijnherstel langs de Prins Bernhardstraat / Langstraat en de aanleg van nieuwe woonstraten op het binnenterrein, met straatgerichte woonbebouwing. Met zowel grondgebonden patio-woningen in het centrumdeel van het plangebied als rijwoningen en tweekappers aan de randen en gestapelde woningen boven de detailhandelsruimte wordt een meer geleidelijke overgang gecreëerd tussen het bedrijventerrein en de woonwijken en het centrum.

Ontsluitingsstructuur

De wegenstructuur in het plangebied wordt als volgt ingericht:

- Vanaf de Prins Bernhardstraat wordt parallel aan het winkelgebouw een straat aangelegd om vervolgens het plangebied in te draaien. Deze ontsluiting loopt met enkele verspringen door tot aan de Industrielaan. Vanwege de verkeersfunctie, zal deze weg een breder straatprofiel krijgen met ter hoogte van het woonwarenhuis en een trottoir. Het snelheidsregime is 30 km/uur. Om doorgaand verkeer verder te ontmoedigen wordt een smaller profiel toegepast ter hoogte van de rijwoningen met langsparkeren.
- Deze hoofdontsluiting is de basis voor een lusvormige woonstraat die het middendeel van het woongebied ontsluit. Daarmee wordt voorkomen dat er doodlopende ontsluitingen ontstaan. Vanwege de beperkte verkeersfunctie, erftoegangsweg type 2 binnen de bebouwde kom met bijbehorende snelheidsregime van 30 km/uur, wordt hier het straatprofiel eenvoudig ingericht, zonder gescheiden verkeersbanen en met beperkte ruimte voor langsparkeren en straatgroen.



Figuur: ontsluitingsstructuur

In het stedenbouwkundig plan is voldoende ruimte opgenomen om het gewenste straatprofiel te kunnen realiseren. Het straatprofiel zelf wordt in de fase richting realisatie verder uitgewerkt en ontworpen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt bepaald door de bebouwingswanden van de woningen. Een ruime entree aan de Prins Bernhardstraat zorgt ervoor dat de woonlocatie ruimtelijk en functioneel een goede samenhang krijgt met de bestaande bebouwing van het lint.



Figuur: openbare ruimte in plangebied

De hoofdontsluiting van het gebied leidt langs een voorruimte met de entree van de woningen op de eerste verdieping van het winkelpand. Daardoor wordt de verkeersfunctie van de hoofdontsluiting ruimtelijk losgemaakt van deze gebouwentree. De lusvormige woonstraat wordt primair als verblijfsruimten ingericht, waarbij de auto 'te gast' is. De grotere parkeervoorzieningen nabij de koppen van de hoofdontsluiting zullen een meer functionele uitstraling hebben. Daarbij blijven de 2 monumentale bomen in het plangebied behouden en zichtbaar in het verlengde van de ontsluitingsweg.

Het besloten karakter van de lusvormige woonstraat draagt bij aan een rustige woonomgeving, passend bij de doelgroep van de patiowoningen (senioren) en gezinswoningen. Om niet overal in het woongebied het straatparkeren al te dominant te laten zijn, is ervoor gekozen om enerzijds waar mogelijk op eigen terrein, tussen woningen te parkeren en anderzijds enkele openbare parkeervoorzieningen aan de terreinranden te realiseren. Aanvullend zal aan de lusvormige woonstraat nog beperkt

en eenzijdig langsparkeren worden gerealiseerd op enkele solitaire parkeervakken. Daarnaast wordt nabij de zuidelijke rijwoningen een langsparkeerstrook aangelegd om de weg te versmallen en daarmee eventueel doorgaand sluisverkeer te ontmoedigen.

Aan de Langstraat blijft het driehoekige parkje behouden. Aan de noordzijde van het parkje is een bebouwingsrij van twee-onder-een-kapwoningen voorzien. Deze wordt in de rooilijn van de overige bebouwing van de Langstraat gebouwd, zodat zowel het park als de straat een heldere begrenzing behoudt.

3.4. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in het VO stedenbouwkundig plan is in onderstaande tabel weergegeven.

Woningtypologie	Aantal
Patiowoning	19
Tussenwoning	16
Tweekapper en vrijstaand	15
Appartement (verdieping, zijde hoofdontsluiting)	12
Appartement (verdieping, zijde Industrielaan)	13
Totaal	75

Het bestemmingsplan biedt enige flexibiliteit voor de uitwerking van het VO tot een definitief ontwerp en inrichtingsplan. Daartoe is in de planregels opgenomen dat binnen de gemengde bestemming van het winkelpand 25 appartementen zijn toegestaan, waarbij het exacte bouwplan nog flexibel in te vullen is. De overige 50 grondgebonden woningen zijn flexibel invulbaar binnen de bouwvlakken binnen de woonbestemming. De exacte situering en aantallen woningen binnen bouwvlakken is beperkt flexibel, waarbij echter het totale aantal grondgebonden woningen maximaal 50 bedraagt, conform het VO stedenbouwkundig plan. De beoogde indeling en verdeling van woningtypologieën op basis van het VO is in bijgaande afbeelding weergegeven.

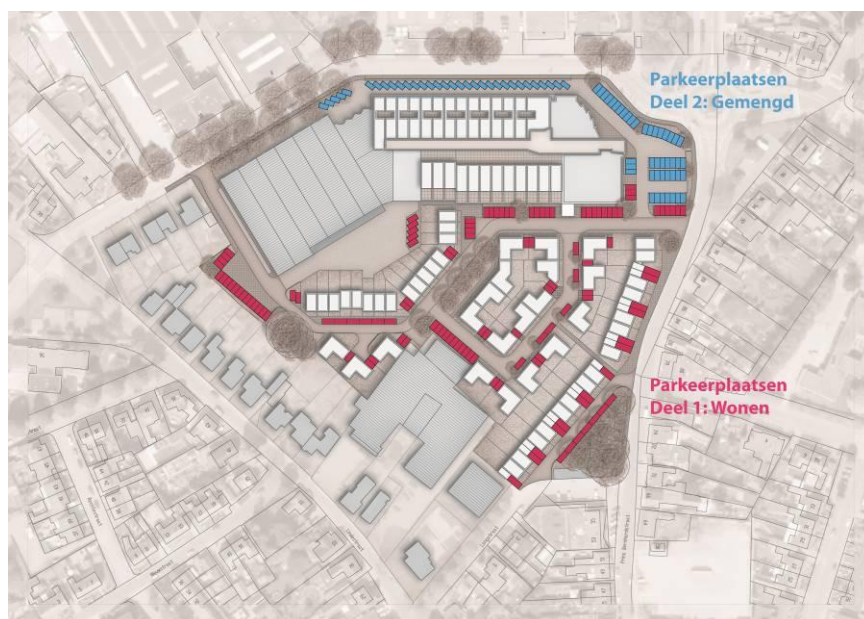


3.5. Parkeren

Bij het VO is een parkeerberekening gemaakt om aan te kunnen tonen dat in deze fase van planvorming aannemelijk is dat er een passende parkeeroplossing binnen het plan gerealiseerd kan worden. Zoals hiervoor aangegeven, zullen parkeerplaatsen verspreid in het plangebied worden gerealiseerd, zodat deze altijd op korte afstand van de woningen liggen.

Door de herstructurering van het plangebied zal een aanzienlijk deel van het bestaande verkoopvloeroppervlak van de detailhandel en overige bedrijfsruimten worden getransformeerd naar wonen. In de bestaande situatie wordt aan de zijde van de Industrielaan en Prins Bernhardstraat voorzien in parkeren bij de detailhandel. Dit zal ook in de nieuwe situatie zo zijn.

De parkeerbehoefte en parkeeroplossingen zijn voor de twee deelgebieden binnen het plan – deelgebied 1 wonen en deelgebied 2 gemengd gebruik – uitgewerkt. De deelgebieden en de daarbinnen voorziene parkeerplaatsen zijn in onderstaande afbeelding weergegeven.



Deelgebied 1, grondgebonden wonen

In onderstaande tabel zijn de woningaantallen weergegeven, uitgesplitst naar woningtypen en de bijbehorende parkeernorm, zoals opgenomen in de gemeentelijke Nota parkeernormen 2016. De 12 appartementen binnen de gemengde bestemming, die ontsloten zijn vanaf de zijde van het woongebied, zijn meegerekend in dit deelgebied. Dit omdat deze voor hun parkeerbehoefte op dit deelgebied aangewezen zijn en niet op de parkeervoorzieningen aan de zijde van de Industrielaan.

Uitgegaan is van een ligging buiten het centrum. Conform het parkeerbeleid van de gemeente, is de dubbele parkeerplaats op eigen terrein bij de twee onder één kap woningen meegerekend als 1,2 plaats. In totaal worden er 128 parkeerplaatsen gerealiseerd, wat aansluit bij de gemeentelijke parkeernorm. E.e.a. is uitgewerkt in onderstaande balans.

Deel 1: wonen	Aantal	Norm	Aantal pp
Wonen, koop, tussen	35	2	70,0
Wonen, koop, twee-onder-een-kap	14	2,2	30,8
Wonen, koop, vrijstaand	1	2,3	2,3
Wonen, koop, etage, middelduur	12	1,9	22,8
Totaal benodigde parkeerplaatsen			125,9
Totaal aantal parkeerplaatsen Deel 1			126,0

Deelgebied 2, gemengde bestemming

Zowel de parkeerbehoefte van de begane grond (voornamelijk winkelruimte) als de behoefte van de functies op de verdieping (13 appartementen aan de zijde Industrielaan, kantoorruimte en tandartspraktijk, wordt ingevuld aan de noord- oost- en westzijde van de gebouwen.

Omdat het hier een feitelijk bestaande situatie betreft, die deels zal veranderen, gaat de gemeente voor wat betreft de bepaling van de parkeerbehoefte uit van de effecten die samengaan met de veranderingen in het gebruiksprogramma. Concreet betekent dit dat de begane grond voor wat betreft de detailhandelsfuncties naar aard en omvang ongewijzigd blijven. De wijziging in dit plan is dat de detailhandelsruimte op de verdieping van het gebouw geheel vervalt en in ruil daarvoor worden de 13 appartementen en kantoorruimte toegevoegd. De parkeeroplossing voor de 12 zuidelijke appartementen is reeds voorzien in deelgebied 1 en wordt daarom hier buiten beschouwing gelaten.

Door de afname van detailhandelsruimte en de toevoeging van 13 appartementen en kantoorruimte, zal per saldo de parkeerbehoefte afnemen met 34 plaatsen (zie ook onderstaande parkeertabel).

Deel 2: Gemengd	Aantal	Norm	Aantal pp
Afname parkeerbehoefte			
Vervallen detailhandel (x 100m ² BVO)	-35,8	2	-71,6
Toename parkeerbehoefte			
Wonen, koop, etage, middelduur	13	1,9	24,7
Kantoor (x 100m ² BVO)	5	2,6	13,0
Totale som parkeerbehoefte			-34
Bestaand aantal plaatsen			67
Toename aantal plaatsen door herinrichting			8
Totaal aantal parkeerplaatsen Deel 2			75,0

Hieruit zou afgeleid kunnen worden, dat er geen aanvullende parkeermaatregelen nodig zijn in deelgebied 2. Echter om ook in de toekomst meer parkeercapaciteit beschikbaar te hebben, ook voor de bestaande functies die niet wijzigen, zal in deelgebied 2 een herinrichting van de parkeerruimte plaatsvinden zodat er 8 parkeerplaatsen worden toegevoegd, op een reeds bestaand totaal van 67 plaatsen.

Aldus kan worden geconcludeerd dat in het woongedeelte (deelgebied 1) voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm en dat in deelgebied 2, rond de gemengde bestemming, de parkeerbehoefte zal afnemen maar het feitelijk aantal beschikbare parkeerplaatsen wordt verruimd. Daarmee wordt invulling gegeven aan de parkeerbehoefte van de feitelijke bestemmingswijziging en aanvullend extra parkeercapaciteit gerealiseerd voor de bestaande functies.

4. BELEIDSKADER

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

4.1. 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 krimpgebieden. 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. 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 waar 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dienen overheden de benutting van ruimte te motiveren. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dienen overheden de benutting van ruimte te motiveren. Recent is de artikel 3.1.6 gewijzigd. Deze wijziging is van kracht per juli 2017.

Op basis van artikel 3.1.6. Bro bevat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van een binnenstedelijke herstructurering van een bedrijventerrein waar sprake is van grote mate van leegstand. Hergebruik als wonen ligt, gezien de leegstand en de ligging in het centrum van de kern Asten in de rede.

Uit de meest recente provinciale en regionale behoefteprognoses blijkt dat het aanbod ver achterblijft op het aanbod. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn op basis van deze prognose concrete afspraken gemaakt over de woningbouwopgave en te bouwen woningen in de regio en per gemeente.

Voor Asten geldt dat tot 2024 sprake is van een woningbouwopgave van 910 woningen. Deze woningbouwopgave is recentelijke op gemeentelijke niveau vertaald in de woonvisie 2015-2024 en vastgesteld in november 2016. Hierin zijn de uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid tot 2024 geformuleerd. De gemeentelijke woonvisie is verder verwoord in hoofdstuk 4.3. Aan deze woonvisie ligt het provinciale en regionale behoefteprognose onderzoek ten grondslag, waaruit is komen vast te staan dat de gemeente Asten tot 2024 een forse kwantitatieve woningbouwopgave heeft. In de woonvisie heeft deze kwantitatieve opgave tevens vertaald naar een kwalitatieve opgave.

Het plan voorziet in een variatie van woningbouwtypes waarmee zowel kwantitatief en kwalitatief wordt bijgedragen aan het ledigen van de regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Aan bovenstaand beleid wordt met onderhavige ontwikkeling invulling gegeven. De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling wordt gegeven aan de woningbouwbehoefte in de regio. Gelet op bovenstaande is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen rijksbeleid.

4.2. 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

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 worden samen met ontwikkelingen in de intensieve landbouw steeds bepalender voor het moderne landschap van de zuidoostvleugel. 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. 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. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

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. 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 ontwerpopgave 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.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is reeds op 19 maart 2014 in werking getreden, maar in november 2016 opnieuw (gewijzigd) vastgesteld. 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 maakt onderdeel uit van dit bestaand stedelijk gebied.

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. 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 binnen bestaand stedelijk gebied; er is sprake van een herstructurering en transformatie opgave van bedrijvigheid naar met name wonen. 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). Gelet op bovenstaande is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de provinciale verordening.

4.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 'De Avance'

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

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.

In 'De Avance' is een duidelijke koers uitgezet ten aanzien van wonen. Centraal hierbij staat de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. De realisering van het eigen woningbouwprogramma staat hierbij centraal. Het veiligstellen van het voorzieningenniveau is een punt



van zorg. Het woningbouwprogramma bevat een mix aan woningen, zowel wat betreft omvang en prijsklasse als naar woningtype. Hierbij wordt gestreefd naar het realiseren van een kern waar de inwoners 'wooncarrière' kunnen maken en er op die manier als het ware hun hele levensloop kunnen blijven wonen. Het aanbod van woningen moet daarom toegesneden zijn op de vraag en is daarmee afhankelijk van demografische en markttechnische ontwikkelingen. Voor de nabije toekomst wordt vooral gebouwd om te kunnen voldoen aan de vraag naar starterswoningen, seniorenwoningen en vrije kavels.

De kern Asten vormt een concentratiegebied voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Als grootste kern in de gemeenten is Asten het beste toegerust om de stedelijke druk van de stedelijke regio op te vangen, o.a. als het gaat om het bieden van een adequaat programma op het terrein van wonen en werken. De versterking van het centrumgebied vormt daarbij een belangrijke uitdaging. Het streven van de gemeente is een vitale levensloopbestendige kern. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering en intensivering gaat daarbij voor uitbreiding.

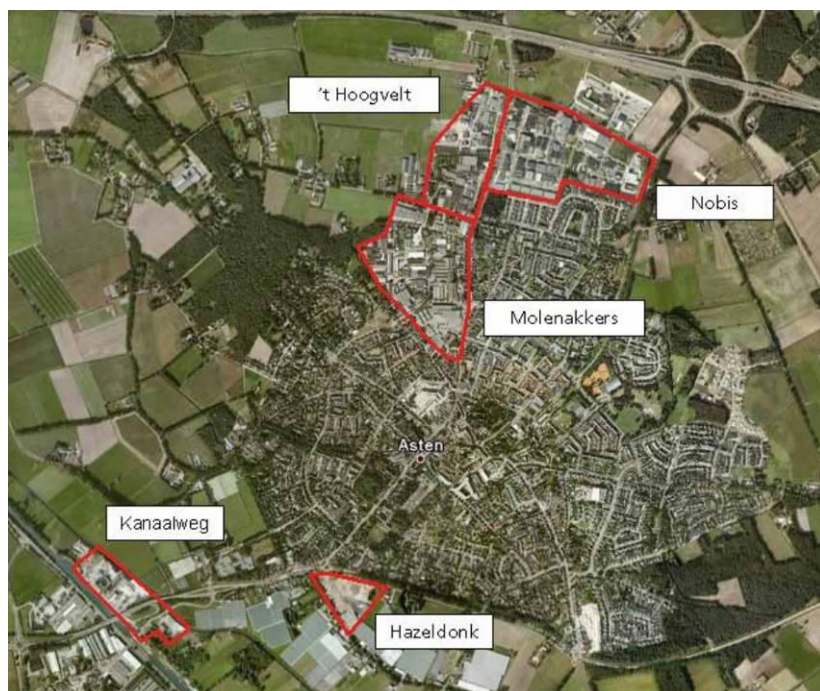
Op de structuurkaart ligt het plangebied aan de noordzijde van het centrum. Op de structurenkaart is het gebied aanmerkt als gebiedstypen 'Bebouwingskern met sportpark en bedrijventerrein'. De gemeente Asten streeft naar maximale benutting van de inbreidingsmogelijkheden binnen de bebouwde kommen van de verschillende kernen. Het voornemen geeft met de herstructurering van een centraal in de kern gelegen gebied invulling aan de doelstelling van de toekomstvisie.

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

Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023

Op 2 juli 2009 hebben de gemeenteraden van Asten en Someren gezamenlijk de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren' vastgesteld. Hierin is de richting aangegeven voor de diverse bedrijventerreinen in de twee gemeente.

Het plangebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein Molenakkers.



Uitsnede ligging bedrijventerreinen Asten

Bedrijventerrein Molenakkers is één van de oudste bedrijventerreinen van de gemeente Asten. Dit is duidelijk zichtbaar aan de uitstraling en kwaliteit van de openbare en de private ruimten. Vanuit de op Molenakkers gevestigde ondernemers liggen er zowel uitbreidingsvragen als herontwikkelingsvraagstukken. In de visie is aangegeven dat per kavel wordt gekeken of intensivering grond- en functioneel gebruik wordt toegestaan om de herstructurering van kavels te faciliteren.

Om verdere achteruitgang te voorkomen en de leegstand tegen te gaan dient het gebied te worden herontwikkeld tot een hoogwaardiger gebied passend bij een ligging in het centrum van Asten. Herstructurering en de ontwikkeling van centrumfuncties ligt in de rede en is ook noodzakelijk en gewenst.

Bij de herontwikkeling van het gebied blijven de bedrijfsgebouwen die nog in goede staat verkeren en nog in gebruik zijn door bedrijven aan de noordzijde van het plangebied behouden en in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. De bovenverdiepingen van de bedrijfsbebouwing liggend aan de Industrielaan worden ingericht als appartementen (bovenwoningen).

De overige verouderde bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde van het plangebied worden gesloopt en vervangen door woningen. Een alternatieve invulling die vooralsnog open staat is het realiseren van een bedrijfsplint met appartementen daarboven op de gronden direct grenzend aan de Prins Bernhardstraat.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde ontwikkelingsrichting en de alternatieve invulling aan de zijde van de Prins Bernhardstraat met een bedrijfsplint aansluit op de in de visie voor bedrijventerreinen gestelde uitgangspunten.

Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012, Asten

De Visie bedrijventerreinen dient ruimtelijk te worden vertaald en uitgewerkt. De Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012, Asten is een beleidsmatige vertaling van de visie bedrijventerreinen Asten en Someren. In de structuurvisie zijn, aanvullend op de keuzes die in de Visie bedrijventerreinen zijn gemaakt, richtinggevendende besluiten geformuleerd ten aanzien van de functionele en fysieke ontwikkeling van de bestaande bedrijventerreinen. De kernuitgangspunten voor de beleidsconcretisering zijn:

- Waar mogelijk op de bedrijventerreinen ruimte bieden voor ondernemersdynamiek,
- primair ten behoeve van de ontwikkeling van het lokale bedrijfsleven,
- waarbij de dynamiek op de bedrijventerreinen niet ten koste mag gaan van de functionele structuur van het centrum

Uit oogpunt van een sterk centrum worden nieuwe detailhandelsontwikkelingen op de bedrijventerreinen niet toegestaan. Een uitzondering hierop zijn PDVvestigingen, omdat door aard en omvang van de te verkopen producten vestiging in het centrum niet wenselijk of geen reële optie is. De beperkte schaal van Asten maakt dat het vestigingsklimaat voor PDVvestigingen onder druk staat.

De detailhandelsstructuur van de gemeente Asten concentreert zich met name in het centrum van de kern Asten en strekt zich uit van de Burgemeester Wijnenstraat, via de Markt naar de Emmastraat. Daarnaast bevinden zich nog twee afzonderlijke concentraties van detailhandel aan het Floraplein en de Industrielaan. Aan de Industrielaan/Prins Bernhardstraat zijn een aantal doelgericht laagfrequent bezochte winkels gevestigd, zoals een bouwmarkt. Door de verdere schaalvergroting in deze branche staat de invulling en exploitatie van dit terrein onder druk.

In Asten is geen sprake van een kantorenmarkt van enige omvang. Vergroting van het aanbod is mogelijk op basis van de plaatselijke behoefte. Een uitbreiding van het aanbod van deze functie in Asten vergt altijd een nadere afweging waarbij o.a. rekening moet worden gehouden

met de lokale markt, beschikbare locaties en een doelmatige benutting / hergebruik van gebouwen en locaties. Vestiging is enkel mogelijk op basis van maatwerk, waarbij in elk geval een maximum van 1500 BVO m2 zal worden gehanteerd.

Dienstverlenende bedrijven zijn geen traditionele gebruikers van bedrijventerreinen. Voor deze functie geldt dat een mix aan verschillende vestigingsklimaten gelet op de behoefte wenselijk is, omdat sprake is van een grote verscheidenheid aan te huisvesten bedrijven. Uit oogpunt van een sterk centrum, potentiële beperkingen voor andere bedrijven en uitgaande van de beschikbaarheid van andere geschikte locaties worden nieuwe dienstverleningsontwikkelingen op de bedrijventerreinen in principe niet toegestaan. Een uitzondering daarop vormt het op de Structuurvisiekaart aangegeven gebied zuidelijk van de Industrielaan, gelet op de ligging ten opzichte van het centrum, de aangrenzende woongebieden, de ontsluiting en de wens om dit gebied te herstructureren. Op basis van maatwerk kunnen hier meer mogelijkheden worden geboden, maar wel afgewogen in relatie tot met name het centrum.

Ten aanzien van de menging van bedrijfsmatige functie met de nieuwe woningen geldt het uitgangspunt dat daar waar bedrijven en woningen aan elkaar grenzen moet worden gezien of dit ruimtelijk acceptabel is.

Met het plan wordt een nieuwe functionele invulling van het terrein beoogd, waarbij aan de rand van het terrein een mix van wonen en bedrijvigheid wordt nagestreefd (transformatie) en het overige gebied een nieuwe woonfunctie krijgt. Het terrein is te klein om de huidige functionele structuur die fors onder druk staat een nieuwe impuls te geven. Gezien de ligging tegen het centrum aan sluit de nieuwe invulling beter aan op de functionele structuur van het centrum.

Welstandsnota

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

In het welstandsbeleid zijn ruimtelijke ambitieniveaus per gebied aangegeven. 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 kwaliteiten en bebouwing. De zichtlocaties vanaf de hoofdontsluitingswegen van Asten, zoals de randen van bedrijventerreinen krijgen welstandsniveau 1. De

overige delen van het bedrijventerrein heeft welstandsniveau 3. Voor het bedrijventerrein geldt welstandsniveau 3.

In de nieuwe situatie is sprake van een gemengd centrumgebied met hoofdzakelijk nieuwe woningen. Deze nieuwe functie met bijbehorende bebouwing stelt andere eisen aan de beeldkwaliteit dan een bedrijventerrein. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt een uitwerking van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt derhalve het toetsingskader voor de toekomstige bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan is als **bijlage** toegevoegd aan de toelichting.

Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan heeft betrekking op de bebouwde kom van zowel Asten als Ommel en Heusden en vindt aansluiting op het gemeentelijk landschapsbeleidsplan. De nadruk ligt op een geleidelijke verschuiving van traditioneel groenbeheer naar een groenbeheervorm met een ecologische grondslag.

De doelstelling van het groenstructuurplan is het benoemen van de te ontwikkelen hoofdgroenstructuur met een onderscheid in groenvoorzieningen op buurt-, wijk- en dorpsniveau. Voor een overzicht van de groenstructuur wordt een verdeling gemaakt in 11 wijken (incl. Ommel en Heusden). Op wijkkaarten wordt de bestaande en te ontwikkelen groenstructuur weergegeven.

Het bedrijventerrein maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. De randen van de terreinen, waaronder de Industrielaan, wel. De laanbeplanting en de haagbeplanting langs de Industrielaan blijven behouden.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde ontwikkelingsrichting niet strijdig is met het Groenstructuurplan.

Bomenbeleid

De “Nota bomenbeleid – basismodule” van de gemeente Asten voorziet onder andere in het behoud en de bescherming van bomen afgestemd op de waarde van de boom.

De gemeente Asten erkent de waarde van bomen en beseft dat enkele bomen een bijzonder grote waarde hebben. Daarnaast leeft ook het besef dat een boom waardevoller wordt naarmate zijn leeftijd toeneemt. Daarentegen kan een boom in stedelijke omgeving ook meer conflictsituaties opleveren naarmate hij ouder wordt. Het is daarom van groot belang dat de waarde van bomen wordt vastgelegd en dat bescherming goed wordt geregeld. Asten onderscheidt de volgende niveaus op het gebied van boombescherming:

- Beschermwaardige bomen
- Hoofdstructuren
- Secundaire structuren
- Tertiaire structuren.

Indien een boom, ondanks alle beschermende inspanningen, toch beschadigd raakt, wordt herstel van boom of boomstructuur in gang gezet. Indien mogelijk worden schades verhaald op de schadeveroorzaker.

De meest bijzondere bomen in Asten dienen extra te worden beschermd. Bijzonder zijn de volgende bomen:

- Herdenkingsbomen;
- Beeldbepalende bomen en boomstructuren of bomen en boomstructuren die hiertoe potentie hebben;
- Bomen die op de landelijke monumentenlijst staan;
- Bomen en boomstructuren die zeldzaam zijn door sortiment en/of omvang.

De waarde van een boom wordt in de eerste plaats bepaald door de leeftijd, kwaliteit, zeldzaamheid e.d. van de boom zelf. De meeste bomen maken echter onderdeel uit van een structuur. Een boom kan onderdeel zijn van een hoofd- of secundaire structuur. Is een boom geen onderdeel van een structuur dan hoort hij bij de tertiaire klasse. Aan de verschillende structuren worden verschillende waarden gehecht en ze hebben hun eigen ontwerpeisen en beschermwaarde. De structuren worden met name bepaald door de stedenbouwkundige opzet. Daarom wordt alleen in de bebouwde kom gesproken over structuren.

Bomenstructuurplan

Het bomenstructuurplan is een onderdeel van het modulaire bomenbeleid van de gemeente Asten. Het bomenstructuurplan geeft sturing aan beslissingen over bomen onder andere bij ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van bomen.



Bouwen

Aanvragen voor nieuwe bebouwing die gepland is binnen de uiteindelijke kroonprojectie + 2 meter wordt getoetst op aantasting van het beeld van de secundaire structuur op korte termijn (door snoei of kap) en op lange termijn (door aantasting groeirimte). Bij toestemming voor het bouwplan dient voorafgaand aan de uitvoering een boombeschermingsplan opgesteld te worden. Dit plan dient door de gemeente goedgekeurd te zijn voordat bouwwerkzaamheden kunnen beginnen.

Bij verlies van meer dan 20% van de benodigde groeirimte kan kapvergunning verleend worden. Indien kap van een boom/bomen onvermijdelijk is, wordt kapvergunning verleend met verplichting tot het vergoeden van het waardeverlies (methode NVTB). Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Wegreconstructies:

Bij wegreconstructies wordt beoordeeld of de bestaande boomstructuur voldoet aan het gewenste beeld en of dat dit beeld met de bestaande bomen op de bestaande plek kan worden bereikt. Uitgangspunt hierbij is behoud van de bestaande elementen. Indien blijkt dat met de bestaande elementen op de bestaande plek het gewenste beeld niet kan worden bereikt kan besloten worden de bomen te kappen en de boomstructuur opnieuw op te bouwen. Er wordt een zo optimaal mogelijke groeiplaats ingericht om bomen tot volle wasdom te laten komen. Op plaatsen waar het noodzakelijk is de bomen te kappen en er onvoldoende ruimte is om een secundaire structuur op te bouwen met bomen van de 1 ste of 2de grootte, wordt in principe geen nieuwe boomstructuur ontwikkeld.

Inritten:

Deze bomen hebben geen beperkende werking op het verlenen van een eerste inrit tot een perceel. Binnen 2 meter van de stam wordt de inrit met aangepaste constructie aangelegd. Kapvergunning wordt verleend met verplichting tot het vergoeden van het waardeverlies (methode NVTB).

Aan de zuidzijde is sprake van een vijftal bomen behorende tot de categorie 'boom secundaire structuur' die als gevolg van het plan verdwijnen. Ter plekke van deze bomen is een infrastructuur voorzien voor de ontsluiting van de voorziene woonpercelen, en tevens voor een aantal parkeervakken. De bomen worden gecompenseerd. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen gemeente Asten en initiatiefnemer is opgesteld.

De bomen maken tevens deel uit van een grotere groep bomen behorende tot de secundaire boomstructuur. De overige bomen en daarmee de secundaire boomstructuur blijven behouden.

Beschermingswaardige bomen.

Bijzondere bomen binnen de gemeente die beschermingswaardig zijn, zijn opgenomen op een lijst beschermwaardige bomen. Deze bomen hebben een aparte status en worden ook opgenomen in de bestemmingsplannen. Aan deze bijzondere bomen is een aparte beleidsmodule gewijd die op 20-12-2005 is vastgesteld door de raad.

Achter de percelen Lindestraat 46 en 48 staan twee beeldbepalende lindebomen, die zijn aangemerkt als beschermwaardig gewaardeerde boombeplanting. Deze bomen zijn met een functieaanduiding 'beeldbepalende boom' planologisch beschermd in het vigerend bestemmingsplan. Beide bomen blijven in de plannen voor de herstructurering van het gebied behouden. Een bomenanalyse is uitgevoerd in het kader van het behoud van deze bomen. Voor het behoud van de bomen dienen de volgende zaken plaats te vinden:

- Beheersmaatregel snoeien d.m.v. uitlichten van de boom
- Verdere wortelschade dient te worden voorkomen
- Tijdens de bouw houden aan de regels op de bomenposter
- Bij toepassen bronbemaling, wekelijks watergeven.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde ontwikkelingsrichting niet strijdig is het met bomenbeleid.

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.

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 aangepaste Woonvisie fungeert als kapstok om invulling te kunnen geven aan de ambitie ten aanzien van wonen: de gemeente Asten als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen.

Uit de laatste prognoses van de provincie (2014) is gebleken dat de bouwopgave hoger is dan in 2009 werd verwacht. Krimp van de bevolking komt pas in 2030 in zicht. De in de Woonvisie opgenomen kwantitatieve bouwopgave is als gevolg daarvan aanzienlijk bijgesteld. Dit geldt ook voor de kwalitatieve bouwopgave. Aanpassing van deze opgave is nodig als gevolg van veranderingen op de woningmarkt door de economische crisis en recente wetswijzigingen op het gebied van wonen en zorg. Deze ontwikkelingen zorgen voor een andere woningbehoefte.

De belangrijkste aspecten luiden als volgt:

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.

Nieuwe toe te voegen woningen moeten aansluiten bij de geconstateerde en verwachte tekorten in de bestaande woningvoorraad. Flexibiliteit in woningbouwplanning en - programmering is van belang om in te kunnen spelen op de dynamiek in de woningmarkt. Om die reden wordt 30% van de toegestane plancapaciteit gereserveerd als flexibele ruimte. Toevoeging van woningen vindt primair plaats binnen bestaand stedelijk gebied, met voorrang voor: locaties nabij voorzieningen, herstructureringslocaties, en leegstaand of leegkomend vastgoed. Dit is een nieuw, afwijkend uitgangspunt, dat gevolg is van het vereiste dat een woningbouwontwikkeling moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor het woningbouwprogramma voor Asten geldt:

1. De kwantitatieve taakstelling voor de komende 10 jaren bedraagt 910 woningen (= toevoeging aan bestaande woningvoorraad).
2. Voor het nieuwbouwprogramma gelden de volgende kaders naar doelgroep, prijs en type woning: aandeel starters / gezinnen / senioren = 20% / 30% / 50%.

Bij het opstellen van het plan zoals hiervoor beschreven is toepassing gegeven aan de gemeentelijke Woonvisie en is invulling gegeven aan de kwalitatieve en een deel van de totale kwantitatieve woningbouwbehoefte in Asten.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Met onderhavige ontwikkeling wordt de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen op verdieping mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze planontwikkeling is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd; zie bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende bevindingen naar voren:

Het rapport stelt dat op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens de locatie grotendeels als niet- veracht kan worden beschouwd. Ter plaatse van industrielaan 17a is de bodem verdacht voor een verontreiniging met zware metalen en PCB's. Derhalve is een verder onderzoek uitgevoerd.

Rondom Industrielaan 17a is de grond uit de bovenlaag (0-0,7 m-mv) licht verontreinigd met cadmium, lood, zink en PAK's. De grond uit de onderlaag (0,6-1,4 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. De zwak tot matig puinhoudende grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van het resterend terrein is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink, minerale olie, PCB's en PAK's. De grond uit de onderlaag (0,65-1,4 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is niet verontreinigd met een van de componenten welke gerelateerd kunnen worden aan de (voormalige) activiteiten. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat sprake is van een infiltratiesnelheid van 4,5 m/dag. Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

Naar aanleiding van de bevindingen stelt het rapport dat geen restricties gesteld hoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. De lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen.

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.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt de locatie geschikt geacht voor de toekomstige bestemming.

5.2. Milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande 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.

Het plan voorziet in het realiseren van een mix aan functies, bestaande uit wonen, kleinschalige bedrijvigheid aan huis en perifere detailhandel, dienstverlening en zorg. Het wonen bestaat aan de Industrielaan uit lofts/appartementen. De functie wonen is een nieuwe functie ten opzichte van de bestaande situatie. Het realiseren van appartementen en woningen dient te worden afgewogen in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

In de VNG brochure bedrijven en milieuzonering is voor een milieucategorie 2 bedrijf een richtafstand van 30 opgenomen. Voor een milieucategorie 3.2 bedrijf geldt een richtafstand van 100 m. In het vigerende bestemmingsplan is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen die rechtstreeks mogelijk zijn. Op basis van de milieucategorie en de lijst van bedrijfsactiviteiten gelden de volgende richtafstanden voor milieu:

<i>Categorie</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>
<i>Max 2</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>Max 3.2</i>	<i>100</i>	<i>50</i>	<i>100</i>

Ten noorden van de industrielaan geldt dat sprake is van een bestaand bedrijventerrein dat wordt gehandhaafd. Hier is sprake van zowel bedrijven milieucategorie 2 en 3. Tevens zijn een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Het gaat om de volgende locaties:

- Max milieucategorie 2 (VNG-norm 30 m):
 - o Industrielaan 10; De afstand tot deze inrichting bedraagt ca. 60 m
 - o Industrielaan 2a de afstand tot deze inrichting (bestemmingsvlak) bedraagt ca. 24 m
 - o Industrielaan 4 de afstand tot deze inrichting (bestemmingsvlak) bedraagt ca. 21 m
 - o Industrielaan 4a de afstand tot deze inrichting (bestemmingsvlak) bedraagt ca. 21 m
 - o Industrielaan 11c waarvoor geldt dat het grenst aan het plangebied.
- Max milieucategorie 3.2 (VNG-norm 100 m):

- Industrielaan 6 Locatie Kemi; de afstand tot deze inrichting (bestemmingsvlak) bedraagt ca. 21 m
- Industrielaan 8 locatie ONA; de afstand tot deze inrichting (bestemmingsvlak) bedraagt ca. 26 m
- Industrielaan 2; bedrijfswoning
- Molenakkers 3; bedrijfswoning
- Molenakkers 3a; bedrijfswoning

Daarnaast geldt dat ten zuiden van het plangebied een bestaande bedrijfslocatie met bebouwing aanwezig is, ontsloten via de Lindestraat 38. De gevestigde bedrijvigheid, winkel (pdh) en zorg en dienstverlening in de vorm van dagbesteding is goed inpasbaar in een woonomgeving. Echter op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geldt dat sprake is van richtafstanden met name voor geluid.

De nieuwe appartementen in het bestaande pand aan de Industrielaan zijn binnen de richtafstand van de gevestigde bedrijven aan de Industrielaan gelegen. Een aantal woningen in het zuidelijk deel liggen binnen de richtafstand van het direct aangrenzende bedrijfspand Lindestraat 38 en Industrielaan 11c. Om die reden zijn een aantal milieukundige onderzoeken uitgevoerd en de aspecten geluid, geur en stof nader gemotiveerd; zie paragraaf 6.3, 6.4 en 6.5. Voor zowel geluid, geur als stof geldt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd in de nieuwe appartementen en de grondgebonden woningen in het overige plangebied.

5.3. Geluid

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. De appartementen voorzien aan de noordzijde van het plangebied zijn op relatief korte afstand gelegen van een bestaand bedrijventerrein. Daarnaast geldt dat meerdere gezonde wegen rondom het plangebied aanwezig zijn. Ten behoeve van de ontwikkeling is de akoestische situatie middels onderzoek beoordeeld.

5.3.1 Industrielawaai

Bedrijven in omgeving plangebied

De geplande appartementen bij de Industrielaan en een aantal woningen in het zuidelijke deel van het plangebied liggen binnen de richtafstanden in het kader van geluid van de bestaande bedrijven aan de noordzijde van de Industrielaan, Industrielaan 11c en een gevestigd bedrijf aan de Lindestraat.

In een akoestisch onderzoek is beoordeeld of de geluidsbelasting op de gevels van de woningen in het plangebied als gevolg van bedrijvigheid acceptabel is in het kader van goed woon- en leefklimaat. In het

akoestisch onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie van de gevestigde bedrijven als oppervlakte bron beschouwd. Dit onderzoek maakt als **bijlage** onderdeel uit van deze toelichting.

De volgende bedrijven buiten het plangebied zijn meegenomen in de akoestische beschouwing:

- Kemie Natuursteen, Industrielaan 6;
- Wiegers meubelen, Industrielaan 11c;
- Multi Bier, Molenakkers 2;
- Kringloop Centrum, Industrielaan 8;
- Strik van Seggelen, Industrielaan 2;
- Forin vloeren, Industrielaan 10;
- Aarts tenten, Industrielaan 12;
- Hoefnagels verspaningstechniek, Industrielaan 14;
- Van de Voort interieurcreaties, Industrielaan 13;
- Korsten interieurbouw, Molenakkers 5b;
- Cortooms-Verberne, Molenakkers 5;
- Thielen shadeauto's, Langstraat 4;
- Oro, Lindestraat 28;
- Vemeco, Lindestraat 38.

De representatieve bedrijfssituatie is voor deze bedrijven gemodelleerd middels oppervlaktebronnen met een hoogte van 1 meter boven het lokale maaiveld. Worst-case zijn de bronnen zo ingesteld dat reflectie/afscherming van gebouwen wordt genegeerd. Tevens is worst-case het gehele perceel incl. bedrijfswoning, kantoor etc. meegenomen in deze oppervlaktebron.

<i>Frequentie (Hz)</i>	31	63	125	250	500	1k	2k	4k	8k
<i>Spectrum (dB)</i>	--	-22	-15	-11	-7	-6	-8	-9	-11

Tabel 3: Aangehouden standaard spectrum industrielawaai

Bedrijven binnen plangebied

Binnen het plangebied zijn ook nog twee akoestisch relevante bedrijven opgenomen, te weten een bouwmarkt en een woonwinkel. In het kader van het woon- en leefklimaat in de appartementen en de grondgebonden woningen binnen het plangebied is de akoestische situatie als gevolg van de mogelijke bedrijfsactiviteiten in het pand beoordeeld.

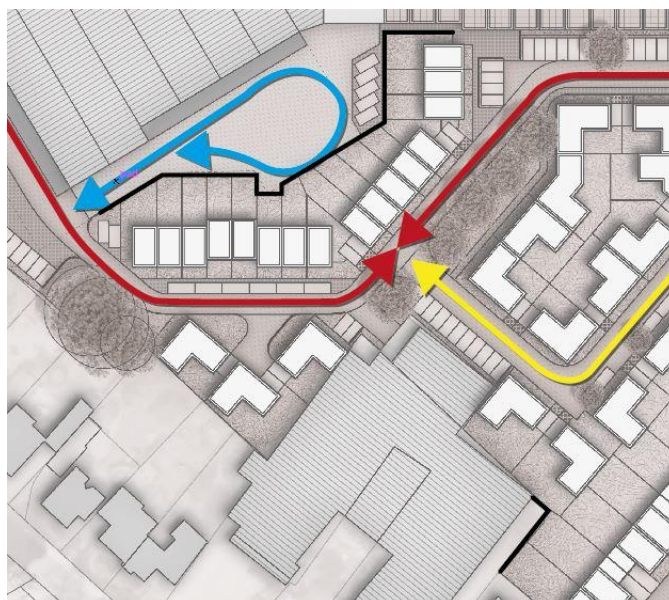
Uitkomsten industrielawaai

In het onderzoek is getoetst aan de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van de geplande grondgebonden woningen voldoet aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Voor de geplande appartementen aan de industrielaan geldt dat ter plaatse van de voorgevel van het pand niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). De geluidsbelasting als gevolg van de gevestigde bedrijvigheid voldoet daarmee niet aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A), maar wel aan de maximale waarde van 55 dB(A), waarvoor geldt dat een hogere waarde besluit moet worden genomen. Voor deze woningen geldt dat maatregelen dienen te worden getroffen om een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) te waarborgen. Daar de woningen nog niet gebouwd zijn en de indeling en opbouw nader in te vullen zijn, kan ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen middels een pakket akoestische maatregelen (geluidwerende materialen) en een akoestisch gunstige indeling (dove/blinde gevels en situering van geluidgevoelige ruimten aan minder geluidbelaste gevels) worden gezorgd voor een goed woon- en leefklimaat in de woningen.

De aanvraag hogere waarde is ingediend en loopt gelijktijdig met bestemmingsplanprocedure voor het plangebied.

Uit het onderzoek blijkt verder dat middels het toepassen van een geluidscherm aan de achterzijde van de grondgebondenwoningen grenzende aan verkeerlus voor vrachtwagens in de noordzijde van het plan en bij de woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied, dat het maximale geluidsniveau (piekgeluiden) ter plaatse van de gevels van deze woningen voldoet aan 70 dB(A) etmaalwaarde. In onderstaande figuur zijn de schermen weergegeven.



Het scherm dient 2 meter hoog te worden uitgevoerd t.o.v. het maaiveld. Het scherm dient kierdicht te zijn en een massa van minimaal 10 kg/m² te bezitten. Daarmee wordt voldaan aan de Best Beschikbare Technieken.

Het geluidsscherm is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien van het aspect geluid als gevolg van industrielawaai akoestisch inpasbaar geacht kan worden.

5.3.2 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) mag de geluidsbelasting vanwege een weg bij voorkeur niet meer bedragen dan 48 dB. Een hogere geluidsbelasting is onder voorwaarden toelaatbaar. Wanneer maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan bij het College van Burgemeester en Wethouders (B&W), onder bepaalde voorwaarden, om ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verzocht. Deze ontheffingswaarde mag in ieder geval voor binnenstedelijke situaties niet meer bedragen dan 63 dB. Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde dan de voorkeursgrenswaarde dient de procedure gevolgd te worden zoals omschreven in het 'Besluit geluidhinder' (Bgh). Eén van de aspecten hierbij is een tervisielegging van de akoestische rapportage. Gekoppeld aan een hogere waarde is toetsing van de gevelwering vereist in verband met het maximale binnenniveau.

Voor het plan is de geluidbelasting berekend ten gevolge van het omliggende weggennet en getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van dit plan als **bijlage**. Tevens is voor deze "Nieuwe situatie" bepaald wat de cumulatieve geluidbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat bezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de zoneplichtige wegen Molenakkers en Lienderweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel binnen het plangebied overschrijdt.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de wegen Industrielaan en Prins Bernhardstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Een hogere waarde besluit conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder moet worden genomen. De aanvraag hogere waarde is ingediend en loopt gelijktijdig met bestemmingsplanprocedure voor het plangebied.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidsscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek

(bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard en zijn derhalve niet mogelijk.

In het akoestisch onderzoek zijn tevens de wegen in het plangebied zelf beoordeeld. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn niet zoneplichtig en hoeven formeel niet te worden beschouwd bij de bepaling van de gecumuleerde waarde. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn deze wegen echter alsnog meegenomen in verband met de bepaling van de geluidwering van de gevel. Uit het onderzoek blijkt dat overal in het plangebied wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte.

Het plangebied kent 2 toegangen, namelijk aan de Prins Bernhardstraat en aan de Industrielaan. In het kader van wegverkeerslawaai is voor de Industrielaan de bestaande woning Industrielaan 19 de bepalende woning; voor de Prins Bernhardstraat geldt dat dit de nieuwe hoekwoning in het plangebied zelf is. Het plan kent een bepaald aantal vervoersbewegingen als gevolg van de nieuwe woonfunctie en de te handhaven bedrijvigheid aan de industrielaan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het akoestisch effect van het plan op de bepalende woningen nihil is. Als gevolg van de verkeersbewegingen over de nieuwe ontsluitingen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tevens geldt dat het akoestisch effect van de aan het plan toe te rekenen verkeersbewegingen (200 bewegingen) over de Industrielaan (totaal 5870 bewegingen) en Prins Bernhardstraat (totaal 3230 bewegingen) nihil is.

Gevelwering - woningen

In het kader van een goed woon en leefklimaat dient in woningen een binnenniveau van 33 dB te worden geborgd. Bij een standaard gevelopbouw is sprake van 20 dB geluidreductie. Indien de gecumuleerde gevelbelasting hoger is dan 53 dB dienen derhalve maatregelen in de gevelopbouw te worden genomen om het binnenniveau van 33 dB te kunnen realiseren. Uit het onderzoek blijkt dat voor de woningen waar sprake is van een hogere waarde procedure (Industrielaan en Prins Bernardstraat), de gecumuleerde gevelbelasting voor de woningen en appartementen hoger is dan 53 dB. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen dient derhalve een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie wegverkeerlawaai

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de toekomstige situatie ten aanzien van het aspect geluid als gevolg van wegverkeerlawaai akoestisch inpasbaar is.

5.4. Luchtkwaliteit

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

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

Woningbouwprojecten van 75 woningen worden derhalve niet in betekenende mate (NIBM) van invloed geacht op de luchtkwaliteit. Het effect van de plannen op de hoogte van de luchtkwaliteitswaarden in de omgeving van het plan is te verwaarlozen. Op dit moment is het plangebied ingericht met bedrijvigheid, met name in de perifere detailhandel. Dit brengt veel verkeersbewegingen met zich mee. De verkeersbewegingen van de bedrijvigheid die vervangen wordt voor woningen blijven beperkt tot bewoners- en bezoekersverkeer. In die zin is ook van een betekenende verslechtering van de luchtkwaliteit, ten gevolge van deze plannen, in de nabije omgeving van het plangebied, geen sprake.

Daarnaast geldt dat ter plekke van het plangebied en de industrielaan de jaargemiddelde fijnstof concentratie ca. $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Dit is ruimschoots onder de norm van maximaal $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gezien de huidige

fijnstofconcentratie van ca. 23 µg/m³ is bedrijfsmatige ontwikkeling aan de Industrielaan alsnog mogelijk. Het realiseren van appartementen en woningen in het plangebied staat dergelijke bedrijfsmatige ontwikkelingen niet in de weg.

Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de voorziening niet in de weg. Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van fijnstof sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat.

Het aspect stof levert geen belemmeringen op voor de planontwikkeling.

5.5. Geur

Het bevoegd gezag moet geur meewegen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Deze verplichting geldt ook bij een ruimtelijke onderbouwing van voor geurgevoelige objecten zoals woningen.

De geurbelasting vanuit de bedrijvigheid aan de Industrielaan en Molenakkers op het plangebied wordt in de huidige situatie al beperkt door de aanwezigheid van een pand aan de noordzijde van het plangebied met winkels, cq perifere detailhandel, meer specifiek meubelwinkel, en de aanwezigheid van een sport en fitness. Dit pand wordt gehandhaafd; ook de functies worden op de begane grond gehandhaafd en op verdieping vervangen door appartementen. Zowel in de huidige als gewenste situatie is derhalve sprake van een geurgevoelig object.

Hoewel het pand gelegen is op kortere afstand dat de gestelde richtafstanden voor geur kennen de huidige gevestigde bedrijven ten noorden van de industrielaan geen geuremissie. Indien sprake is van vestiging van een activiteit met geuremissie zal dan sprake moeten zijn van een acceptabel geurniveau zowel in de huidige als nieuwe situatie. Het realiseren van appartementen is derhalve in het kader van geur niet meer belemmerend dan de huidige winkelfunctie. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te

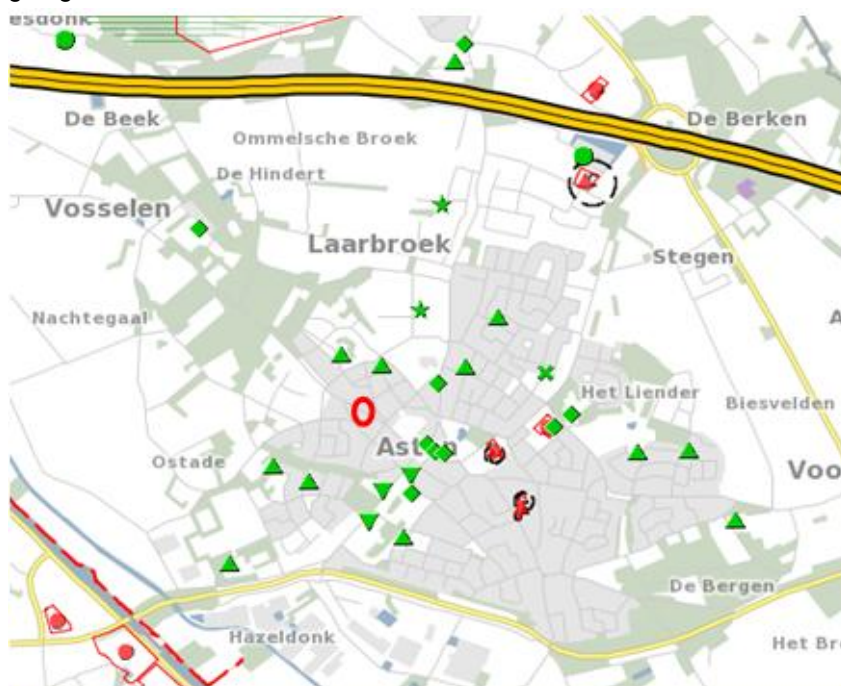
wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

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.

Risicovolle bedrijven

Het onderhavige plan voorziet niet direct in het oprichten van een risicobedrijf. Binnen de gemeente Asten zijn 26 risicovolle objecten gelegen.



Uitsnede risicokaart met globaal aanduid plangebied (rood omkaderd) Bron: risicokaart.nl

De meest nabijgelegen inrichting met veiligheidscontour is zwembad De Schop. Voor zwembaden geldt dat geen generieke risicoafstanden beschikbaar zijn; voor chloorbleekloogtanks is geen invloedsgedebied beschikbaar. Op basis van de gegevens van de risicokaart is geen sprake van een BEVI inrichting, is geen QRA opgesteld en is het opstellen van een QRA ook niet verplicht. Op basis van het vergunde volume van 1350 liter is echter ook geen sprake van een BEVI inrichting. Dit komt ook overeen met hetgeen gesteld in de gegevens van de risicokaart.

In de nabijheid van het plangebied zijn verder geen risicovolle bedrijven gelegen. Dit blijkt tevens uit de risicokaart die is geraadpleegd (zie afbeelding); hieruit blijkt dat er geen bedrijven in en rond het bestemmingsplangebied liggen die belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid met zich meebrengen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen zijn de A67 en de N297 relevant. De transporten over de A67 overschrijden de ondergrens wat significante risico's oplevert. Op grond hiervan zijn veiligheidscontouren aanwezig. De afstand van het plangebied naar de A67 is echter ruim 800 meter. Het plangebied wordt dus niet beïnvloed door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A67. Voor de N297 zijn de risico's verwaarloosbaar.

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. Het planvoornemen wordt niet beïnvloed door veiligheidscontouren van hoogspanningsleidingen.

Buisleidingen

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Bevb van belang. Uit de regionale signaleringskaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgedebied van een relevante buisleiding.

Uit inventarisatie en onderzoek blijkt dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige bewoners. Op basis van het voorgaande kan samenvattend worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling

5.7. 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.

De gemeente heeft op 24-06-2013 het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' vastgesteld, waarin het archeologisch beleid van de gemeente planologisch vertaald is. Ter plekke van het plangebied geldt 'Waarde Archeologie 3'. Deze gebieden vallen onder categorie 5 van de beleidskaart archeologie en beslaan terreinen van middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industrieterreinen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

In dit geval betreft het industrieterreinen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Er geldt een onderzoeksplicht bij bodemingreep groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden; zie bijlage.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. In verband met de relatief grote afstand tot open water en niet in een gradiëntzone, geldt een lage verwachting voor resten uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Omdat het plangebied van oudsher op akkerland ligt, geldt eveneens een lage verwachting voor resten van bebouwing uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen vrijwel het gehele plangebied minimaal een halve meter tot in de C-horizont is verstoord. De bodemverstoring vanaf het maaiveld bedraagt in negen van de tien binnen het plangebied gezette boringen, een meter of meer. Uit de aanwezigheid van relatief moderne insluitsels in het opgeboorde zand, blijkt dat de bodemverstoring in twintigste eeuw moet hebben plaatsgevonden. Dit stemt overeen met de periode waarin houtwallen zijn geruimd en het plangebied is bebouwd. De oorspronkelijke bodemopbouw resteert nog slechts in de uiterste zuidoosthoek van het plangebied. Hier is een dertig centimeter dikke bouwvoor aanwezig met daaronder een dertig centimeter dik restant van een akkerdek. Het naboren met een megaboor en het zeven van het

hiermee opgeboorde zand, heeft echter ook op dit deel van het plangebied, geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd. In verband met de diepe bodemverstoring en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

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.

Ter plekke van het plangebied zijn geen historische waardevolle elementen aanwezig. Wel is in de Molenstraat 23 de molen 'Oostenwind' gelegen. Deze molen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang, zodat de wieken kunnen blijven draaien. De molenbiotop, behorende bij deze molen valt over het grotendeel over het plangebied.

Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogte is de (in het boekwerk 'De Hollandsche Molen' van gelijknamig vereniging opgenomen) formule gehanteerd. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, is middels deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten/hoogte van bomen op een locatie binnen de molenbiotop zijn. Volgens de Handleiding Molenbiotop mag de maximale molenbiotop van de windmolen 400 rond de molen bedragen. Voor de molen 'Oostenwind' geldt een biotop van 400 meter

rond de molen. Daarbuiten zijn de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal.

In het vigerende plan is op de verbeelding de windvang beschermd met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag niet gebouwd worden, voor zover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules uit bijlage 3 van de regels uit vigerend bestemmingsplan 'Asten bedrijventerreinen 2013' gehanteerd.

Deze biotoopformule luidt als volgt:

$$H(x) = x/n + c \cdot z \text{ of } X = n \cdot (H(x) - c \cdot z)$$

Waarin:

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht) = 15 m.

Als de waarden ingevuld worden volgt hieruit de volgende formule voor de maximale bebouwingshoogtebepaling:

Binnen de molenbiotoop geldt ten aanzien van maximale bouwhoogten de volgende formule:

$$H(\max) = (x/50) + 0,2 \times 15 (x/50) + 3$$

Ter bescherming van de windvang zijn in dit plan dezelfde beschermde regels opgenomen en is de windvang op de verbeelding geduid als gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Hiermee zijn de cultuurhistorische waarde in voldoende mate beschermd.

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.

5.8. Waterhuishouding

Beleid

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving

van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

- Waterschap Aa en Maas

Op 22 december 2015 heeft het waterschap Aa en Maas het waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen die het waterschap nastreeft en wat het waterschap in de periode 2016-2021 gaat doen om deze doelen te halen. In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water en robuust watersysteem;
- schoon water;
- gezond en natuurlijk water.

Rond het plangebied zijn vanuit het waterbeheerplan geen specifieke maatregelen gepland.

- Gemeente

Met de invoering van de Waterwet is de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening verbeterd. De ruimtelijke aspecten van rijks- en regionale waterplannen worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. Met AMvB's of provinciale verordeningen wordt geborgd dat deze structuurvisies doorwerken in de ruimtelijke ordeningen. In bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze structuurvisies door de ruimtelijke inpassing van de maatregelen die de waterbeheerder treft.

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Met de inwerkingtreding heeft de gemeente de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Op particulier terrein is de eigenaar verantwoordelijk voor het hemelwater van en het grondwater binnen het eigen perceel. Daar waar van de eigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf voor het eigen hemel- en grondwater zorg te dragen, draagt de gemeente zorg voor de inzameling en afvoer. Voor de voorzieningen binnen het eigendom blijft de eigenaar van het perceel verantwoordelijk.

Waterhuishouding plangebied

- Beschrijving van het watersysteem

Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 26.200 m². Het gebied is voor ruim 95% verhard terrein:

Functie	Oppervlakte	% verhard opp	m ² verhard opp
Bebouwing	12000 m ²	100%	12000 m ²
Erfverhardingen	13000 m ²	100%	13000 m ²
Groen	1200 m ²		0
totaal	26200 m²		25000 m²

Nagenoeg het gehele erf is momenteel verhard ten behoeve van parkeerplaatsen, ontsluitingen en beperkte opslag.

De gebouwen zijn rechtstreeks aangesloten op het aanwezige gemengd rioolstelsel voor de afvoer van hemelwater en vuilwater, waarmee het hemelwater dat valt op de gebouwen 100% wordt afgevoerd. Het hemelwater dat valt op de erfverharding wordt via oppervlakkige afstroming geleid naar kolken in het wegdek en tevens afgevoerd via het gemengd rioolstelsel.

Het plangebied is gelegen op ca 27,3 meter + NAP. De freatische grondwaterspiegel bevindt zich op 3,5 meter beneden maaiveld. De stromingsrichting van het freatische grondwater is noordwestelijk.

Uit de boorstaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek door Archimil BV blijkt dat de grondwaterstand varieert tussen de 3 en 3,5 m – maaiveld. Uit het tevens uitgevoerde infiltratieonderzoek blijkt dat sprake is van een infiltratiesnelheid van >4 m/dag (k-waarde). Dit is conform het gemiddelde voor fijn zand. Van grond/zand met een k-waarde van > 1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen hoofdwatgangen gesitueerd.

- Beschrijving toekomstige situatie

Met onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing op het noordelijk gedeelte van het plangebied (oppervlakte van ca. 5.414 m²) en aangrenzende erfverhardingen voor parkeren hergebruikt (bestemming gemengde doeleinden). Ter plaatse zullen in de bestaande bebouwing op verdieping appartementen worden gerealiseerd. Dit noordelijk deelgebied is zowel in de huidige als nieuwe situatie volledig verhard.

Bestemming	% verhard opp.	m ² verhard opp
Gemengde doeleinden	100%	9203 m ²

Het zuidelijk deel van het plangebied wordt gesaneerd t.b.v. woningbouw. In dit deel van het gebied is sprake van openbare ruimte in de vorm van verkeersruimte en groenbestemming. Daarnaast is sprake van woonpercelen met een gemengd woningbouwprogramma. Deze kennen een grote mate van verharding. In onderstaande tabel is het verhard oppervlak in de nieuwe situatie weergegeven.

Bestemming	Totaal opp. m ²	% verhard opp.	m ² verhard opp
Verkeer	6818	100%	6818
Groen	1580	30%	475
Wonen waarvan			
- Patio's	4310	100%	4310
- Rijwoningen	2030	60%	1220
- Halfvrijstaand en vrijstaande woningen	3425	50%	1710

Gevolgen van de plannen voor de waterhuishouding

- Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

De bestaande bebouwing en erfverhardingen in het noordelijke deel van het plangebied blijven behouden. Inpandig is sprake van een functieverandering op verdieping. Dit heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Het zuidelijk deel van het plangebied wordt volledig gesaneerd en op nieuw ingericht. In dit deel van het gebied wordt in het openbare gebied (bestemming verkeer en waar mogelijk binnen de bestemming groen) een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Het plan leidt uiteindelijk tot een afname van verhard oppervlak; derhalve vereist het waterschap (op basis van de Keur 2015) geen compensatie. Het hemelwater van de nieuw te realiseren woningen dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt.

Om wateroverlast tot een minimum te beperken dient de capaciteit van een hemelwater infiltratievoorziening voldoende te zijn; 60 mm/m²

verhard oppervlak. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is sprake van een noodzakelijke capaciteit van de hemelwater infiltratievoorziening:

$$14.216 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m} = 853 \text{ m}^3$$

Voor het bufferen en infiltreren van het hemelwater binnen het plangebied onder de grond kan gebruik worden gemaakt van de ruimte onder parkeervakken en de straat.

Voor alle nieuwe bebouwing en verhardingen die zullen worden gerealiseerd zal de hemelwateropgave moeten worden gerealiseerd. Voor aanvang van de werkzaamheden en realisatie van het plan wordt met de gemeente een uitgewerkt hemelwatervoorziening bepaald en uitgevoerd, zodat de hemelwateropgave wordt gerealiseerd.

De grondwaterstand is voldoende laag om hemelwater te kunnen infiltreren. Peilbuizen zijn geplaatst in het plangebied en over een langere termijn wordt de grondwaterstand gepeild om een betrouwbaar beeld te krijgen van de gemiddeld grondwaterstand. De gemeten infiltratiesnelheid van de bodem is blijkens het infiltratie onderzoek geschikt voor het toepassing van infiltratievoorzieningen. Voor realisering van een dergelijke voorziening biedt het plangebied voldoende ruimte.

Bij het uitwerken en dimensioneren van de hemelwatervoorziening wordt rekening gehouden met de feitelijke GHG, benodigde omvang van de voorziening en het ruimtebeslag dat binnen het openbare gebied aanwezig zal zijn, zodat de hemelwateropgave voor de nieuwe verhardingen en gebouwen wordt gerealiseerd. De hemelwateropgave is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan.

Daarnaast wordt een DWA riool (vrij verval riolering) aangelegd voor vuilwaterafvoer. De realisatie van het gescheiden rioolstelsel is opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente Asten.

- Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woningen zal worden afgekoppeld en via een aan te leggen IT riolering in de bodem worden geïnfiltreerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe woningen aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem.

- Waterlopen

In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen legger watergangen alsmede bijbehorende obstakelvrije onderhoudsstroken waar bij de voorgenomen ontwikkeling rekening mee gehouden dient te worden.

- Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater. Verontreiniging van hemelwater dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink) en bladafscheiders. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd om het plan te toetsen aan de uitgangspunten van het waterschapsbeleid. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De rapportage digitale watertoets is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat onder de korte procedure valt. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Het waterschap verzoekt bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente meestal het bevoegde gezag.

- Conclusie

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.9. Flora & fauna

Door Staro BV is het flora en fauna onderzoek uitgevoerd en vastgelegd in een rapportage. Hierin zijn de volgende bevindingen opgenomen:

Beschermde gebieden

Voor de gebiedsgerichte bescherming is gekeken naar de aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving. De ligging van Natura 2000 gebieden, en het Natuurnetwerk Nederland in de nabijheid van het plangebied is onderzocht.

- Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op ligt op ongeveer 5,6 kilometer afstand van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven. Op ongeveer 6,15 kilometer afstand van het plangebied ligt Natura 2000-gebied De Grootte Peel. Natura 2000-gebied Deurnsche Peel ligt ongeveer 7,25 kilometer ten oosten van het plangebied. Vanwege de relatief grote afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg hebben op Natura 2000-gebieden.

- Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNB. Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat behoort tot het NNB ligt op ongeveer 350 meter ten noordwesten van het plangebied.

De bescherming van het NNB is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Voor het NNB in de omgeving van het plangebied gelden volgens het Natuurbeheerplan het natuurbeheertype "Droog bos met productie". De voorgenomen plannen zullen geen aantasting tot gevolg hebben van dit natuurbeheertype. Evenmin zullen de voorgenomen plannen een aantasting tot gevolg hebben van geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, kwaliteit van de bodem, water en lucht, rust, stilte en donkerte, geslotenheid en de landschapsstructuur. De voorgenomen plannen hebben geen aantasting van het NNB tot gevolg.

- Beschermde bomen

De twee lindebomen in het westen van het plangebied zijn in het bestemmingsplan opgenomen als beeldbepalende bomen. In verband met de aanwezigheid van als beschermwaardig gewaardeerde boombeplanting, is het voor zover en zolang aanwezig, verboden te bouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom'. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels, indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de bomen niet worden aangetast. Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning dient aan het bevoegd gezag een bomeneffectrapportage overlegd te worden, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale, cultuurhistorische of ecologische betekenis van de bomen. Het bevoegd gezag kan bij het toepassen van de afwijking nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en de aard van de verhardingen.

De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden hebben mogelijk een negatief effect op de beschermde beeldbepalende lindebomen. Voordat kan worden begonnen met de sloop van de gebouwen in de omgeving van de bomen dient een bomeneffectanalyse (BEA) te worden uitgevoerd om de effecten van de voorgenomen plannen op de bomen te bepalen. Ten behoeve van het plan is een BEA uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de conditie van de bomen matig tot redelijk is als gevolg van vorming van dood hout in de kroon. De vitaliteit van beide bomen is goed. In beide bomen is een goede secundaire kroon aanwezig. Om de levensverwachting te bevorderen zijn een aantal maatregelen noodzakelijk;

- Beheersmaatregel snoeien door uitlichten van de bomen
- Verdere wortelschade voorkomen
- Tijdens de bouw naleven van de regels conform de bomenposter
- Bij bronbemaling dienen bomen water te krijgen conform bomenposter.

Het onderzoek en de bomenposter zijn als bijlage opgenomen van deze toelichting. Tevens is voor de beukenbomen aan de Prins Bernhardstraat waaronder parkeerplaatsen zijn voorzien een BEA uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de 5 beukenbomen een reële kans hebben om de renovatie te overleven, doordat er op 2,5 meter vanuit het hart van de boom een fijne en goede haarbeworteling aanwezig is. Wel zullen aan een aantal voorwaarde voldaan moeten worden:

- tijdens de bouw dient een strook van ca. 3 meter rondom de boom te worden afgezet met vaste hekken. Deze beukenbomen kunnen zeer slecht tegen druk op de wortels. Dit wordt veroorzaakt door verkeer en bouwmaterialen.
- Aan de kant waar geen parkeerplaatsen komen dient 1x per jaar een mulchlaag gestrooid te worden. Dit is voor de stimulering van

de wortels. Aan deze kant is voldoende ruimte voor de wortels om te compenseren van wat ze aan de kant van de parkeerplaats gaan missen.

- Zorg dat er na de bouw geen verkeer op het gras rijdt.
- Zorg voor de juiste snoeibeurten, begeleidingssnoei en onderhoudssnoei.

Als bijlage is de poster “werken rondom bomen” bijgevoegd. Hierin staat duidelijk wat wel en niet kan tijdens de werkzaamheden. Deze poster is een uitgave van Stadswerk. Indien sprake is van bronbemaling vanaf maart t/m oktober, dan dienen de bomen te worden beschermd tegen uitdrogen. (zie poster in bijlage). De bomen hebben zeker 1000 liter per week water nodig. De maatregelen zijn als gebruiksbepaling vertaald in de planregels.

Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat dat in het plangebied mogelijk een aantal soorten voor kunnen komen die beschermd zijn op basis van de Wet natuurbescherming.

- Vogels

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

- Vleermuizen

Uit de quick scan is gebleken dat het plangebied mogelijk geschikt is als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn echter redelijkerwijs uit te sluiten. Het plangebied blijft namelijk geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en ook in de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied behouden.

In de te slopen bebouwing zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Door het slopen van de bebouwing verdwijnen mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen, hiermee wordt de Wet natuurbescherming overtreden. Om, die reden is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd.

Het onderzoek naar vleermuizen heeft uit gewezen dat het volledig verharde en bebouwde plangebied door gewone dwergvleermuizen niet wordt gebruikt als foerageergebied. Vleermuizen vinden foerageergebied aan de randen van het plangebied; in de private tuinen van aangrenzende woningen en bij de bomen ten zuiden van het plangebied. De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op het foerageergebied van gewone dwergvleermuizen. In de nieuwe situatie, waarbij woningen met private tuinen en openbaar groen worden gerealiseerd, zal het plangebied meer geschikt zijn als foerageergebied voor vleermuizen.

Het plangebied is verder niet in gebruik als belangrijke vliegroute voor vleermuizen. Een aantal vleermuizen vliegt snel over het plangebied heen. Een groter aantal vleermuizen vliegt door de tuinen ten zuidwesten van het plangebied en langs de laanbomen langs de Prins Bernhardstraat en de Industrielaan. De voorgenomen plannen hebben geen effect op vliegroutes van vleermuizen.

Bij een woning aan de Lindestraat hebben twee gewone dwergvleermuizen een zomerverblijfplaats. De voorgenomen plannen in het plangebied hebben geen effect op deze verblijfplaats. Tijdens het laatste veldbezoek zijn twee roepende gewone dwergvleermuizen waargenomen buiten het plangebied, waarbij werfroepen zijn gehoord die duiden op een territorium en een paarverblijfplaats. Op basis van de feitelijke vliegbewegingen van de vleermuizen zijn paarverblijven van gewone dwergvleermuis echter niet binnen het plangebied aanwezig.

In het plangebied zijn geen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig. Het slopen van de bebouwing heeft geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg. De conclusie van het onderzoek is dat de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op de soort vleermuizen.

- Eekhoorn

Het plangebied vormt leefgebied van de eekhoorn (§3.3 wn). In de lindebomen in het westen van het plangebied zijn eekhoornnesten aanwezig. Aangezien deze beschermde bomen behouden blijven, zullen de voorgenomen plannen geen negatieve effecten hebben op de eekhoorn.

- Algemeen voorkomende soorten

De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op een aantal algemeen voorkomende beschermde soorten zoogdieren (konijn, egel en diverse muizensoorten) en amfibieën (gewone pad en bruine kikker. Voor deze soorten geldt in provincie Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, zie bijlage 1. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen.

Vanuit het aspect flora en fauna bestaan geen belemmeringen ten aanzien van het plan

5.10. Verkeer

Met de herstructurering van het plangebied is sprake van een nieuwe mix aan functies. De verkeersaantrekkende werking van het plangebied verandert daardoor ook. Door de herstructurering van het plangebied zal een aanzienlijk deel van het bestaande verkoopvloeroppervlak van de bedrijven en detailhandel en overige bedrijfsruimten worden getransformeerd naar wonen.

Voor het plan is een verkeersonderzoek uitgevoerd om de gevolgen voor het verkeer in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken. Dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage** aan deze toelichting.

Op basis van de kengetallen van CROW publicatie 317 is effect van het plan op de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt. De kengetallen voor parkeren en verkeersgeneratie zijn afhankelijk van de locatie van de woning of voorziening (centrum – schil centrum – rest bebouwde kom – buitengebied) en de mate van stedelijkheid (sterk – matig – weinig en niet-stedelijk). Het plangebied mag worden beschouwd als ‘rest bebouwde kom’ en valt onder de categorie niet-stedelijk. Het valt onder de categorie weinig stedelijk.

Op basis van publicatie 317 van het CROW en het aantal eenheden per functie is de generatie berekend, zowel voor de huidige situatie als voor de plansituatie. De uitkomsten zijn in onderstaande tabel gepresenteerd.

Functie	Kengetal *)	Bestaande situatie		Plansituatie	
		Omvang	Generatie	Omvang	Generatie
<i>Deelgebied 1</i>					
Perifere detailhandel	23,3	3.450	804	0	0
Kantoor zonder baliefunctie	8,7	1.400	122	0	0
Werklocatie extensief	4,8	1.925	92	0	0
Tussen/ hoekwoningen	7,4	0	0	35	259
2-Kappers	7,8	0	0	14	109
Vrijstaand	8	0	0	1	8
Etagewoningen	6	0	0	12	72
<i>Som generatie deelgebied 1</i>			1.018		448
<i>Deelgebied 2</i>					
Perifere detailhandel op verdieping	23,3	5.200	1.212	0	0
Kantoor op verdieping	8,7	0	0	190	17
Tandartspraktijk	33,3	3	100	3	100
Perifere detailhandel begane grond	23,3	5.200	1.212	5.200	1.212
Etage woningen	6	0	0	13	78
<i>Som generatie deelgebied 2</i>			2.523		1.406
Totaal projectgebied			3.541		1.854

*) per woning, per behandelkamer (tandarts) en per 100 m² bvo voor de overige functies; gemiddelde waarde conform CROW 2012 [2]

Als gevolg van het plan is sprake van een beduidende reductie van de verkeersgeneratie vanuit het plangebied.

De ontsluiting van het plangebied blijft gehandhaafd op de locaties conform de huidige situatie. Het plan leidt derhalve niet tot gevolgen voor de huidige verkeersstructuur. Als gevolg van de afname van het aantal verkeersbewegingen is tevens de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid niet in het geding. Zowel in de huidige als nieuwe situatie is sprake van een goede doorstroming (wegcapaciteit) en verkeersveilige situatie. Deze conclusie wordt tevens ondersteund door de gemeente constatering in het Gemeentelijk verkeer en vervoersplan: ‘ruimtelijke ontwikkelingen kunnen normaal gesproken prima worden afgewikkeld via het bestaande wegennet van de gemeente Asten’.

Voor de woningen aan de Prins Bernhardstraat-Langstraat geldt dat de verkeersgeneratie van deze woningen diffuus over de dag moeiteloos worden geabsorbeerd op de Prins Bernhardstraat.

De verbindende woonstraat tussen Prins Bernhardstraat en Industrielaan kan wederzijds op een verkeersveilige manier worden aangesloten en de verkeersgeneratie als gevolg van het plan kan goed worden verwerkt. Voor zowel de Prins Bernhardstraat als de wat drukkere Industrielaan is vastgesteld dat voldoende hiaten in de verkeersstroom zitten om veilig en vlot in te voegen. Voor beide ontsluitingen via de plaatselijke hoofdwegen geldt dat deze in stand kunnen blijven.

In de plansituatie zullen vrachtauto's die het plangebied inrijden gebruik maken van de verkeerslus achter de bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt voorkomen dat vrachtauto's vanuit de Industrielaan achteruit rijden het plangebied in. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten vergelijkbaar met nabijgelegen bestaande woonstraten. Voor de vormgeving van de aansluiting van de ontsluiting op de Industrielaan is een oplossing die het

ondergeschikte karakter van de woonstraat benadrukt een logische keuze. Dat kan door middel van een uitritconstructie in combinatie met een 30 km/uur 'poort'. Het plan heeft verder ruimschoots rekening gehouden met een goede toegankelijkheid voor voetgangers.

De conclusie van het verkeerskundig onderzoek is dat de herontwikkeling leidt tot een significante afname van het gegenereerde verkeer op de hoofdontsluitingswegen rond het plangebied. De ontsluitingsstructuur van het plangebied blijft ongewijzigd. Nadere toetsing van de ontsluiting van de nieuwe woningen laat zien dat dit gegeven de intensiteiten op een veilige manier mogelijk is. Het hoofdwegennet heeft zonder verdere maatregelen voldoende capaciteit dat een verkeersveilige ontsluiting vanuit het plangebied mogelijk is.

Onderdeel van de herontwikkeling is te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 is de parkeeroplossing beschreven. In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen, zodat de in parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren kan worden gesteld dat geen belemmeringen bestaan voor de planontwikkeling.

5.11. Vormvrije MER-beoordeling

In het Besluit mer zijn zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten opgenomen met een indicatief karakter. In het besluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is onderhavige ontwikkeling aangemerkt als nr. D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r. zijn gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan heeft betrekking op herbestemmen van ca 1,6 ha bedrijventerrein naar een woongebied en ca 1,0 ha herbestemmen van bedrijventerrein naar een gemengd centrum gebied met winkels (pdh), dienstverlening, sportclub en wonen.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. In hoofdstuk 3 zijn de kenmerken van het project beschreven. Verder is het milieubelang nader onderbouwd en bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, akoestische onderzoeken en stofonderzoek, de waterparagraaf en de beoordeling van milieuaspecten in de hoofdstuk 5. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Op grond van deze uitkomsten is geconcludeerd dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. Als gevolg van deze wijziging dient het bevoegd gezag een apart besluit te nemen over de vormvrije m.e.r. beoordeling. Daartoe is ten behoeve van het plan door initiatiefnemer een aanmeldnotitie ingediend bij de gemeente Asten. De beslissing gaat met het onderhavig bestemmingsplan in procedure.

6. JURIDISCH REGELING

6.1. Planopzet

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

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Woongebieden Asten' (vastgesteld d.d. 15 december 2009) en Bestemmingsplan Loverbosch, 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 volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

6.2. Opzet Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

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

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn

(met andere woorden voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

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

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

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

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

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

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

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

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

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

6.3. Bestemmingen

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

Hieronder wordt op hoofdlijnen een uitleg gegeven bij die bestemmingen voorzover dit noodzakelijk is.

Artikel 3 Gemengd

Functioneel is binnen de bestemming 'gemengd', het gebruik voor woondoeleinden toegestaan op verdieping in de vorm van appartementen en loftwoningen. Daarnaast wordt in het pand bedrijfsdoeleinden toegestaan in de vorm van bedrijfsdoeleinden, waarbij sprake is van perifere detailhandelfuncties (niet zijnde detailhandel in abc-goederen), bouwmarkt, maatschappelijke dienstverlening (tandarts), fitness en, beperkt, zelfstandige kantoorfunctie (max.500 m²).

In het kader van deze bestemming zijn hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Binnen de bestemming zijn de daarvoor benodigde voorzieningen toegestaan, waaronder parkeren. Het maximaal toegestane aantal woningen is op de verbeelding geduid met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Artikel 4. Groen

Groen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan op de verbeelding voorzien van een afzonderlijke bestemming 'Groen'. Hierbinnen zijn groenvoorziening, paden en beeldbepalende beplanting binnen de bebouwde omgeving opgenomen.

Artikel 5 Verkeer

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

Voor de aanleg en het onderhoud van nieuwe wegen is het principe van *hydrologisch neutraal bouwen/aanleggen* van toepassing; teneinde dit principe te kunnen borgen, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin wordt voorgeschreven dat, voor de nieuw aan te leggen verhardingen, de hemelwaterafvoer niet wordt aangekoppeld aan de droogweerafvoer, en dat wordt voorzien in voldoende infiltratiemogelijkheid binnen het plangebied.

Artikel 6 Wonen

Voor het plandeel 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 specifiek binnen de bestemming wonen maximaal 50 is. .

Om te kunnen voldoen aan een goed woon en leefklimaat is o.a. een akoestische onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat er op twee specifiek aangeduide plaatsen binnen de bestemming Wonen, een geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidscherm/muur noodzakelijk is.

Deze voorziening is op de verbeelding aangeduid als 'geluidscherm' .

Omdat de voorziening noodzakelijk is voor een goed woon- en leefklimaat van een deel van de woningen, is op de verbeelding het betreffende gebied als 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' weergegeven; voor de woningen gelegen binnen dit gebied geldt dat er de woningen pas in gebruik genomen mogen worden zodra het geluidscherm er daadwerkelijk staat. Ook is voorgeschreven dat het geluidscherm vervolgens in stand gehouden moet worden. Om te borgen dat het scherm/de muur een afdoende geluidwerende werking heeft, is in de begripsbepaling de term 'geluidscherm' nader gedefinieerd; voorgeschreven is de minimale hoogte (min 2 m) en de minimale massa (min 10 kg/m²).

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

Bij de bouw van nieuwe woningen is het principe van *hydrologisch neutraal bouwen* van toepassing.

Teneinde dit principe te kunnen borgen, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin wordt voorgeschreven dat er bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen getoetst wordt aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit betekent dat de hemelwaterafvoer niet wordt aangekoppeld aan de droogweerafvoer, en dat wordt voorzien in voldoende infiltratiemogelijkheid binnen het plangebied.

6.4. Overige bepalingen

Gebiedsaanduidingen

Overige zone – beeldbepalende boom

Deze gebiedsaanduiding richt zich op de bescherming van een tweetal beeldbepalende bomen binnen het plangebied. De bescherming richt met name op het verbod tot kappen en het stellen van voorwaarden aan activiteiten die verricht worden binnen de aanduiding, dus binnen de kroonprojectie van de beeldbepalende boom.

-Vrijwaringszone – molenbiotoop

De vrijwaringszone – molenbiotoop is opgenomen, teneinde te voorkomen dat er binnen een molenbiotoop te veel obstakels worden gebouwd, waardoor er een onevenredige vermindering van de windvang kan ontstaan. De bouw mogelijkheden en maximale bouwhoogten binnen het plan zijn van dien aard, dat de uitvoering van het bestemmingsplan geen onevenredige aantasting van het cultuurhistorisch karakter c.,q. van de windvang van de betreffende molen tot gevolg heeft.

-Wetgevingsgebied – wijzigingsgebied

Er zijn binnen het plangebied twee wijzigingsgebieden opgenomen; deze gebied zijn gelegen op delen van het woongebied. 'Wetgevingsgebied - Wijzingsbevoegdheid 1' maakt het bouwen van meergezinswoningen/gestapelde woningen onder voorwaarden mogelijk. 'Wetgevingsgebied – Wijzingsbevoegdheid 2' beoogt dezelfde wijziging met daarbij als extra mogelijkheid, dat de plint van het appartementengebouw kan worden gebruikt door dienstverlenende bedrijven/instellingen en kantoren.

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.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro is kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6:13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en;
- c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6:13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d niet noodzakelijk is.

In onderhavige situatie wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden, omdat het kostenverhaal van het project volledig geregeld wordt in de anterieure overeenkomst.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is met het afsluiten van de anterieure overeenkomst aangetoond.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Omgevingsdialoog

Door middel van de omgevingsdialoog wordt de omgeving al in een vroeg stadium betrokken bij de herontwikkeling van het terrein. Concreet houdt de omgevingsdialoog in dat alle omwonenden of anderszins bij het plan betrokken personen c.q. partijen zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst over het plan. Tijdens deze bijeenkomst is volop gelegenheid om vragen te stellen en suggesties voor verbetering te doen. Na deze bijeenkomst zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld om schriftelijke reacties in te dienen. Op die manier heeft de omgeving in een vroeg stadium een goed beeld van het plan gekregen en is in de gelegenheid gesteld om haar mening over te geven. Daarentegen weten de initiatiefnemer én de gemeente op deze manier al redelijk snel hoe het plan in de omgeving landt.

In het kader van de omgevingsdialoog z is 6 juni 2017 een informatie bijeenkomst gehouden waarna omwonenden/belanghebbende in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk hun reactie in te dienen. Alle reacties, zowel mondeling als schriftelijk zijn opgenomen in de notitie Resultaten omgevingsdialoog (zie bijlage)
Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het plan op onderdelen aangepast.

Door het voeren van een omgevingsdialoog kan volstaan worden met een beperktere mate van overleg en inspraak..

8.2. Overleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Deze overlegpartners zijn:

- De provincie Noord-Brabant
- Het waterschap Aa en Maas
- De veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Zowel de provincie als het waterschap hebben niet gereageerd.

De veiligheidsregio stelt in het kader van externe veiligheid dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van zwembad de Schop. De toelichting is naar aanleiding van de opmerkingen van de veiligheidsregio zodanig aangepast, dat duidelijk is onderbouwd dat het plangebied niet binnen de veiligheidscontour van het zwembad ligt. (zie par. 5.6.)

