

Wijzigingsplan
'Ommel komgebied, wijziging
Kluisstraat 19 e.o. (MFA)'
gemeente Asten

status: vastgesteld
datum: 21 augustus 2012
projectnummer: 202080R.2010
adviseur: TTH

Toelichting



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

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

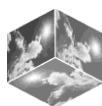
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



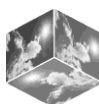
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Beleid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Regionaal beleid	10
2.5	Beleid van waterschap	11
2.6	Gemeentelijk beleid	11
3	Planvoornemen en voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	15
3.1	Planvoornemen	15
3.2	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	16
4	Sectorale aspecten	20
4.1	Milieu	20
4.2	Ecologie	26
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.4	Water	28
4.5	Milieueffectrapportage	28
5	Juridische opzet	30
5.1	Algemeen	30
5.2	De verbeelding	30
5.3	De regels	30
6	Procedure	32
6.1	Procedure conform wijzigingsbevoegdheid	32
6.2	Vooroverleg	32
6.3	Vaststelling	33



Bijlagen

- Bijlage 1: Parkeerbalans MFA Ommel, Gemeente Asten, 10 januari 2012;
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder) Nieuwbouw MFA en drie woningen Kluistraat 19 te Ommel, Tritium Advies, 13 juni 2012, nr 1202/077/CH-2;
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Kluistraat 19 en 21 Ommel, Tritium Advies, 14 juni 2012, nr 1202/077/CH-01;
- Bijlage 4: Quick scan externe veiligheid Kluistraat 19 te Ommel, Tritium Advies, 18 juni 2012, nr 1202/077/CH-3;
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna Nieuwbouw MFA en drie woningen Kluistraat 19 Ommel, Tritium Advies, 13 juni 2012, nr 1202/077/CH-4;
- Bijlage 6: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase) Kluistraat te Ommel, Archeodienst, 8 juni 2012, nr 138;
- Bijlage 7: Berekening investeringsbedrag kwaliteitsverbetering;
- Bijlage 8: Waterparagraaf nieuwbouw MFA en drie woningen. Locatie Kluistraat 19 en 21 te Ommel, Tritium Advies, 26 juni 2012, nr 1202/077/CH-5;
- Bijlage 9: Infiltratieonderzoek Kluistraat 19 en 21 te Ommel, Tritium Advies, 26 juni 2012, nr 1202/077/CH-06;
- Bijlage 10: Nota zienswijze.





Gemeenschapshuis De Kluis



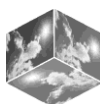
Parkeerplaats en trapveldje

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kluisstraat 19 te Ommel, nabij de sportvelden is momenteel nog het gemeenschapshuis “De Kluis” gevestigd, dat onderdak biedt aan diverse lokale verenigingen en sociaal-gemeenschappelijke activiteiten. Dit gemeenschapshuis is echter verouderd en voldoet niet meer aan de wensen van de gebruikers. Voorts blijkt ook uit het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Ommel dat vanuit de inwoners van Ommel behoefte bestaat aan geschikte faciliteiten om instellingen, verenigingen en andere verbanden hun maatschappelijke, recreatieve en culturele activiteiten te kunnen laten uitoefenen.

De gemeente Asten is voornemens aan deze wensen te voldoen door te voorzien in een nieuwe MultiFunctionele Accommodatie (MFA) op de plek van “De Kluis”. Voorts wordt voorzien in de oprichting van een drietal woningen, een trap-/speelveldje en bijbehorende voorzieningen als parkeerplaatsen. Aangezien dit planvoornemen niet past binnen het geldende bestemmingsplan, maar dat plan wel voorziet in een passende wijzigingsbevoegdheid, wordt met dit wijzigingsplan alsnog voorzien in de planologische basis voor realisatie van het plan.





1.2 Ligging plangebied

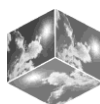
De kern Ommel is gelegen in het noordelijk deel van de gemeente Asten, tussen de Rijksweg A67, de provinciale weg N279 en recreatiepark Prinsenmeer. Het plangebied zelf is gelegen in het zuidelijk deel van de kern Ommel, ten noorden van de sportvelden en net ten westen van het centrum. Behalve de sportvelden liggen rond het plangebied hoofdzakelijk vrijstaande woningen.

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan is kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie M, perceelsnummers 705 en 1877 (gedeeltelijk).

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Ommel komgebied' dat door de raad van de gemeente Asten is vastgesteld d.d. 22 november 2011. Ter plaatse zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Sport' van kracht. Daarnaast gelden ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', met functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 3/4' en de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - weg' en 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. Tot slot is voorzien in de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'.

Gronden voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn hoofdzakelijk bestemd voor religieuze, educatieve, sociale, culturele, verzorgende, sportieve en overheidsdoeleinden. Gronden voorzien van de bestemming 'Sport' zijn hoofdzakelijk bestemd voor recreatieve doeleinden op sportgebied. Daarnaast geldt voor beide bestemmingen dat gronden tevens zijn bestemd voor bijvoorbeeld waterhuishoudkundige voorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen.



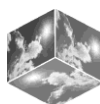
- k. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, die tengevolge van de beoogde ontwikkeling verdwijnen, door landschappelijke kwaliteitsverbetering elders binnen de gemeente Asten worden gecompenseerd. Met de bouw van de multifunctionele accommodatie en/of de woningen mag niet eerder worden begonnen dan nadat de aanleg en de instandhouding van de maatregelen in het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering verzekerd zijn;
- l. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.

In onderhavige toelichting zal worden aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden als verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid.

De bepalingen met betrekking tot de voorkomende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen geluidzone – weg' en 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' zullen in onderhavig wijzigingsplan daar waar noodzakelijk en van toepassing worden overgenomen.

1.4 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt per voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid beschreven in hoeverre het planvoornemen hieraan voldoet. Allereerst wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op het geldende beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het planvoornemen en worden de voorwaarden behandeld. Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante sectorale aspecten, hoofdstuk 5 de juridische aspecten en tot slot hoofdstuk 6 de te volgen procedure.



2 Beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De voor het planvoornemen relevante beleidsdocumenten worden toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid is een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

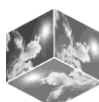
- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie is vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

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

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.



Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

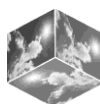
Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn met name de volgende belangen relevant:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten.

In deze toelichting wordt voorzien in een zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van de beoogde planontwikkeling, waarbij onder meer wordt ingegaan op de milieukwaliteit.

2.2.2 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is



er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

1. Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden

Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

2. Behoud in situ

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tastbaar en goed zichtbaar blijven.

3. Verstoorder betaalt

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkeling in het plangebied conform het verdrag is, en daarmee dan ook conform de wet. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op eventueel aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

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

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





uitsnede SRVO



gebiedspaspoort Peelrand

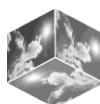
Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft het evenwicht in de markt is het van belang dat de gunstige ligging van de provincie wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook vanuit het oogpunt van het beheer van het landschap.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Ommel is gelegen binnen het deelgebied de Peelrand. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akker-complexen, weilanden en bossen.



De ambities voor Peelrand zijn:

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

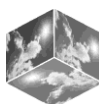
De realisatie van de MFA en de drie woningen dragen bij aan de vitaliteit van de kern Ommel. De MFA levert een belangrijke bijdrage aan het voorzieningenniveau aangezien het een modern onderkomen biedt aan de maatschappelijke, recreatieve en culturele activiteiten in Ommel, dat (weer) voldoet aan de wensen van de gebruikers. Het plangebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied van Ommel en doet geen afbreuk aan het omringende landschap.

2.3.2 Verordening Ruimte

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

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

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



ontwikkelingen in het stedelijk gebied en die is opgenomen in de Verordening Ruimte, fase 1. Voor ontwikkelingen in het landelijk gebied is dit principe uitgewerkt in de Verordening ruimte, fase 2.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De Verordening Ruimte fase 2 is opgesteld nadat de SRVO is vastgesteld. Provinciale Staten hebben de Verordening Ruimte, fase 2 op 17 december 2010 vastgesteld. Op 1 maart 2011 is de verordening in werking getreden.

De MFA dient ter vervanging van het huidige gemeenschapshuis en sportgebouw. Dit past binnen het door de provincie nagestreefde bundelingsbeleid en het principe van de SER-ladder. Volgens de op 1 maart 2011 vastgestelde verordening is echter een gedeelte van het plangebied buiten het stedelijk gebied gesitueerd. Onderhavig planvoornemen dat naast de oprichting van een MFA voorziet in een drietal woningen met bijbehorende voorzieningen, is een stedelijke ontwikkeling en levert om die reden strijd met deze verordening. Op verzoek van de gemeente zijn de betreffende gronden in de recentelijk in werking getreden herziening van de provinciale verordening (wijziging Verordening ruimte, actualisatie-I) alsnog bij het stedelijk gebied gevoegd, waardoor het planvoornemen alsnog in overeenstemming is met de provinciale verordening. Gelet op het bepaalde in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte geldt dat ter compensatie geïnvesteerd moet en zal worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

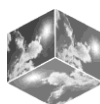
2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

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

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

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



2.5 Beleid van waterschap

2.5.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Om ook over vijftig jaar nog steeds comfortabel te kunnen wonen, werken en recreëren moet de komende jaren veel aan het watersysteem gebeuren. Nieuwe doelstellingen zijn geïntroduceerd als gevolg van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Kader Richtlijn Water (KRW). Samen met gemeenten, provincie en Rijk heeft het Waterschap Aa en Maas bepaald welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gemeenschappelijke ambities waar te maken. In het Waterbeheerplan 2010-2015 (vastgesteld 13 november 2009) zijn de activiteiten voor de komende jaren opgenomen.

In het Waterbeheerplan zijn de volgende maatschappelijke doelstellingen voor water opgenomen:

- veilig en bewoonbaar beheergebied,
- voldoende water,
- schoon water, en
- natuurlijk en recreatief water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio. De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen, onderhoud, beheer en de eventuele noodzaak van meldings- of vergunningsplicht in het kader van de Waterwet zijn ook in het Waterbeheerplan of anders in de Keur van het waterschap opgenomen.

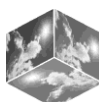
Met het Waterschap Aa en Maas wordt in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplanvoorbereiding vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Toekomstvisie Asten: De Advance

In 'De Advance', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2006, is voor de gemeente Asten een toekomstvisie vastgelegd. Het biedt een richtinggevend kader en tevens een toetsingskader voor wat wel en wat niet gewenst is met het oog op de toekomst. Daarmee wordt beoogd zowel kernwaarden te behouden, maar ook in te kunnen spelen op uitdagingen voor de toekomst. Dit heeft geresulteerd in het formuleren van een aantal strategische keuzen voor de toekomst:

- Asten kiest voor een bewuste en beheerste schaal- en kwaliteitssprong die het behoud en de versterking van wonen, werken en sociaal-maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt;
- Asten kiest daartoe voor het geconcentreerd benutten van de economische potenties die voortvloeien uit de ligging aan de A67;
- buiten het economisch ontwikkelingsgebied kiest Asten voor behoud en versterking van de bestaande omgevingskwaliteiten. De ligging tussen de armen van de Aa en de Astense Aa wordt ten volle benut;



- Asten richt zich in eerste instantie op de opvang van de lokale behoefte, maar waar opportuun zal zij zich ook inzetten om in de vraag naar recreatie en ontspanning van de regio Eindhoven-Helmond te voorzien.

Voor onderhavig planvoornemen is van belang dat wordt gestreefd naar het in stand houden van vitale kernen door behoud van voorzieningen. Voor Ommel wordt gestreefd naar het in stand houden van een basispakket, in eerste instantie bestaande uit basisonderwijs, peuterspeelzaal, gemeenschapshuis en buitensportaccommodatie. Mede- en multifunctioneel gebruik kunnen bijdragen aan het in stand houden van deze voorzieningen. Meer bijzondere voorzieningen, zoals een zorgcomplex, voortgezet onderwijs en de bibliotheek worden geconcentreerd in de kern Asten.

Het planvoornemen draagt bij aan een behoud en zelfs verbetering van het voorzieningenniveau door een transformatie van het bestaande verouderde gemeenschapshuis tot een moderne multifunctionele accommodatie.

2.6.2 Woonvisie 2010 tot 2020

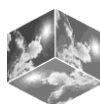
Sinds 1 januari 2010 beschikt de gemeente Asten over een Woonvisie. Met dit beleidskader op het terrein van wonen heeft de gemeente de ambitie om haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om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

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

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

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

Om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren zijn acties noodzakelijk. De Woonvisie wordt dan ook onder andere gebruikt als toetsingskader voor het goedkeuren van (ontwikkel)initiatieven en 'parkeren' van minder passende woningbouwinitiatieven. De





goedgekeurde initiatieven zullen uiteindelijk vertaald moeten worden naar een bestemmingsplan om ook daadwerkelijk gerealiseerd te kunnen worden.

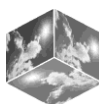
Ter uitvoering van de Woonvisie is een gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld. In dit programma zijn alle gemeentelijke woningbouwprojecten opgenomen, waarbinnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling zal worden gerealiseerd.

Het planvoornemen dat voorziet in de oprichting van een drietal woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

2.6.3 Welstandsnota gemeente Asten

Het bouwplan voor de MFA zal moeten voldoen aan de eisen ten aanzien van Welstand (preventieve toets). De gemeente Asten heeft een viertal ambitieniveau's, die zijn vertaald naar een gelijk aantal welstandsniveau's. Verder kent de gemeente Asten tien welstandsthema's. Aan ieder thema zijn afzonderlijke afwegingscriteria gesteld waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat daarbij om de ruimtelijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit. De welstandsthema's die in de gemeente voorkomen zijn:

- 1a. historisch centrum Asten;
- 1b. historisch linten;
2. tuindorpen en tuinwijken;
3. woonwijken in traditionele blokverkaveling;
4. woonerven;
5. thematische bouw;
6. woningbouw met een individueel karakter;
7. instellingen en instituten;
8. bedrijven;
9. buitengebied;
10. parken, groengebieden en sportcomplexen.



Van deze gebieden zijn de waarden beschreven en is aangegeven in hoeverre deze bescherming behoeven. Ook storende elementen zijn omschreven. Uit deze waardebeoordeling volgen de welstandscriteria voor nieuw- en verbouw in deze gebieden.

Ook zijn in de welstandnota de rijksmonumenten en beeldbepalende panden opgenomen.

Het plangebied is voorzien van het thema 'parken, groengebieden en sportcomplexen', het welstandsniveau is 2. Het ontwerp van zowel de woningen als de MFA zal moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand die voortvloeien uit de Welstandnota.

2.6.4 iDOP Ommel

Het iDOP staat voor integraal DorpsOntwikkelingsProgramma: een programma voor de ontwikkeling van het toekomstige Ommel. Hoofddoelstelling van het iDOP is een sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal Heusden. Het dorpsontwikkelingsprogramma is samen met de inwoners van Ommel opgesteld. De uitkomsten van de dorpsgesprekken hebben geleid tot een agenda voor de toekomst.

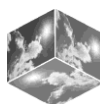
Op basis van deze agenda maken de gemeente, de bewoners en alle betrokken partijen afspraken met elkaar: het startsein voor het werken aan leefbaarheid.

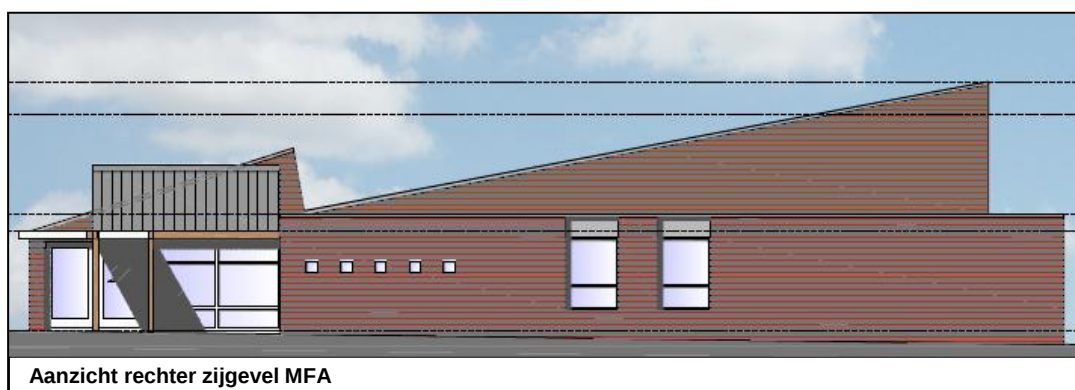
Voor de kern Ommel zijn ten aanzien van woningbouw in het iDOP de volgende uitgangspunten beschreven:

- geen grote, maar constante groei, circa 3 à 4 tot (incidenteel) 10 woningen per jaar;
- nadruk op starters die nu noodgedwongen uit Ommel verhuizen vanwege weinig en duur vrijkomend aanbod en stagnatie in nieuwbouw. Behoeftes aan kleine kavels en mogelijk ook huurwoningen, er is maar beperkt behoefte aan appartementen. Betaalbaarheid voor met name starters is essentieel. De constructie 'Bouwen in Eigen Beheer' is hiervoor een goede optie;
- voor senioren moeten bestaande woningen worden aangepast en nieuwbouw moet levensloopbestendig zijn. Dit betekent bouw van geschikte zorgwoningen.

Ten aanzien van voorzieningen is benoemd dat de aanwezige niet-commerciële voorzieningen, waaronder het gemeenschapshuis essentieel zijn voor de leefbaarheid. Het huidige gemeenschapshuis kampt met capaciteits- en onderhoudsproblemen. Benoemd zijn een gebrek aan vergaderruimten, een te kleine 'grote zaal' en het noodgedwongen combineren van onverenigbare functies.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van drie woningen, die passen binnen de hiervoor genoemde uitgangspunten. De multifunctionele accommodatie voorziet in de gewenste modernisering van het huidige gemeenschapshuis "De Kluis".





3 Planvoornemen en voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

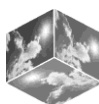
3.1 Planvoornemen

3.1.1 Multifunctionele accommodatie

Net als het huidige gemeenschapshuis zal de MFA onderdak gaan bieden aan instellingen, verenigingen en andere verbanden om hun maatschappelijke, recreatieve en culturele activiteiten te kunnen uitoefenen. Zoals hiervoor reeds aangegeven kampt het huidige gemeenschapshuis met capaciteits- en onderhoudsproblemen. Er is een gebrek aan vergaerruimten en gelijktijdig gebruik door verschillende gebruikers is niet goed mogelijk. De nieuwe MFA moet een flexibele indeling van ruimten mogelijk maken, waarbij tussenwanden een goede geluidsisolerende werking moeten hebben. Ook moet worden voorzien in een grote zaal van moderne omvang. Voorts wordt aandacht besteed aan de specifieke wensen van de beoogde gebruikers en de toegankelijkheid voor gehandicapten.

De oppervlakte van de MFA mag maximaal 900 m² bedragen. Het huidige ontwerp gaat uit van 600 m², omdat het huidige sportgebouw voorlopig nog wordt gehandhaafd. Het voornemen is om het huidige sportgebouw over enkele jaren te slopen en de sportfunctie te integreren in de MFA. Om dit fysiek mogelijk te maken bevat het wijzigingsplan nog ruimte voor uitbreiding in de toekomst.

Horeca wordt vooralsnog slechts toegestaan als functie die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de overige functies. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid is voorzien in de mogelijkheid de horeca uit te breiden tot een zelfstandige horecagelegenheid.



3.1.2 Woningen

Het planvoornemen voorziet eveneens in de oprichting van een drietal nieuwe vrijstaande woningen, waarvan er één ten noordwesten van de MFA wordt gerealiseerd en twee ten oosten ervan. Voor wat betreft de situering wordt aangesloten bij het bestaand straatbeeld, waarbij de voorgevelrooilijn van de omliggende woningen parallel aan de bocht in de Kluisstraat ter hoogte van het plangebied wordt doorgetrokken.

3.1.3 Bijbehorende voorzieningen

In de huidige situatie is binnen het plangebied een trapveldje aanwezig. In de nieuwe opzet wordt een kleiner trap-/speelveldje ingepast. Binnen het plangebied zal tevens worden voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen voor de MFA en de sportaccommodatie en bijbehorende voorzieningen, zoals een fietsenstalling. Voorts zal bij de MFA een terras worden ingericht.

3.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

3.2.1 Inleiding

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.3 kan het planvoornemen planologisch mogelijk worden gemaakt door toepassing van een in het geldende bestemmingsplan "Ommel Komgebied" opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Toepassing van die bevoegdheid is mogelijk onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak voor de multifunctionele accommodatie maximaal 900 m² bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte van de multifunctionele accommodatie respectievelijk maximaal 6,50 meter en 11,50 meter bedraagt;
- c. horeca is toegestaan;
- d. maximaal drie woningen worden opgericht;
- e. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognoses;
- f. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- h. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- i. de ontwikkeling inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundige en ruimtelijke beeld;
- j. in het wijzigingsplan bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen', bouwhoogten, kapvormen, aantallen en uitgiftecategorie van de woning c.q. soort woningen worden aangegeven;

In de navolgende paragrafen worden de voorwaarden uitgewerkt.

3.2.2 Bouwregels

De oppervlakte van het bouwvlak voor de multifunctionele accommodatie mag maximaal 900 m² bedragen en de goot- en bouwhoogte van de multifunctionele accommodatie maximaal 6,50 meter resp. 11,50 meter. Het wijzigingsplan voorziet in een bouwvlak van 900 m². Op dat punt wordt dus voldaan aan de gestelde voorwaarden. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte is in de bouwregels voorzien in maximumhoogtes van respectievelijk



3,50 en 7,50 meter, waardoor ook op dat punt wordt voldaan aan de voorwaarden als gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid.

3.2.3 Horeca

Het ontwerp voor de MFA voorziet onder meer in een horecaruimte. Het gebruik voor horeca is toegestaan in de bij dit plan behorende regels. Overigens geldt wel dat deze horeca een ondersteunend, niet-zelfstandig karakter moet hebben. Uitbreiding van de horecafunctie wordt mogelijk gemaakt door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

3.2.4 Aantal woningen

Het aantal woningen mag maximaal drie bedragen. Onderhavig planvoornemen voorziet in de oprichting van drie woningen, welk aantal ook is geborgd in de planregels, in combinatie met de verbeelding. Dit aantal past binnen de provinciale woningbouwprognose en binnen de regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma's.

3.2.5 Planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen

Eventuele planologische en milieuhygiënische belemmeringen komen aan de orde in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Kortgezegd volgt uit dit hoofdstuk dat voor wat betreft milieuaspecten wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving alsmede het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Gezien de aard en omvang van zowel de woningen als de MFA is het planvoornemen goed inpasbaar in de kern Ommel en meer concreet in de Kluisstraat. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik door het huidige gemeenschapshuis en sportgebouw te vervangen en te integreren in een nieuwe MFA.

De woningen sluiten voor wat betreft volume, massa en hoogte aan bij de omringende woningen. Ook de hoogte van de MFA sluit aan bij de omgeving. Met een goothoogte van maximaal 5,50 meter en een bouwhoogte van 10,50 meter is dit vergelijkbaar met een woning van één dan wel anderhalve bouwlaag met een kap.

3.2.6 Parkeren

Op basis van de Nota parkeernormen Gemeente Asten 2011 is een parkeerbalans opgesteld (zie bijlage 1). Hieruit volgt dat de MFA en de sportvelden een gezamenlijke parkeerbehoefte kennen van 75 parkeerplaatsen. Dit is inclusief 2 invalidenparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten aanwezig zijn, c.q. worden aangelegd binnen 100 meter van de accommodatie, hetgeen als acceptabele loopafstand wordt gezien.

Zolang het huidige sportgebouw wordt gehandhaafd kan worden volstaan met de aanleg van 24 parkeerplaatsen ten behoeve van de MFA van 600 m² en het bestaande aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de sportfunctie (13 parkeerplaatsen). Als het sportgebouw wordt gesloopt en de MFA wordt uitgebreid met de sportfunctie dan wordt het aantal parkeerplaatsen binnen de projectlocatie aangevuld tot 75.



De nieuw te realiseren woningen kunnen op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning.

3.2.7 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Gezien de aard en omvang van zowel de woningen als de MFA is het planvoornemen goed inpasbaar in de kern Ommel en meer concreet in de Kluisstraat. De MFA en de woningen sluiten voor wat betreft volume, massa en hoogte aan bij de omliggende woningen. Met een goothoogte van maximaal 5,50 meter en een bouwhoogte van 10,50 meter zijn de woningen vergelijkbaar met woningen van één dan wel anderhalve bouwlaag met een kap. De woningen en de MFA worden evenals de omliggende woningen op ruime afstand tot de weg gesitueerd.

3.2.8 Kaders bouwregels, woningaantallen en uitgiftecategorieën

Voor wat betreft de plansystematiek wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan “Ommel komgebied”. Door het op de verbeelding opnemen van een bouwvlak per woning is de situering en het aantal woningen geborgd. Voorts is op de verbeelding voorzien in een aanduidingsvlak ten behoeve van bijgebouwen en een aanduiding ten behoeve van de toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouwen. De goot- en bouwhoogte zijn geborgd in de regels.

Ten aanzien van de uitgiftecategorieën kan worden gesteld dat het gemeentelijk woningbouwprogramma geen aanleiding vormt om voor de drie te bouwen woningen een uitgiftecategorie vast te stellen.

3.2.9 Compensatie verlies aan waarden

Met het planvoornemen worden geen landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden geschaad. De gronden waarop het planvoornemen betrekking heeft zijn momenteel in gebruik ten behoeve van het bestaande gemeenschapshuis, parkeerplaatsen ten behoeve van het gemeenschapshuis en sportaccommodatie en als trapveld. Dit trapveld is, overeenkomstig de in 2010 vastgestelde provinciale verordening, gesitueerd binnen agrarisch gebied. In verband met omzetting van de betreffende gronden in stedelijk gebied (zie ook par. 2.3.2) moet geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap, dit ter compensatie van verlies aan waarden door de omzetting.

Door een storting in het gemeentelijk fonds Ruimtelijke Kwaliteit wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering. Voor het bepalen van de hoogte van de investering in kwaliteitsverbetering is aansluiting gezocht bij het bepaalde in de provinciale handreiking en notitie. Daarin is aangegeven:

“Voor planmatige stedelijke ontwikkeling (bedrijventerrein/werklocatie, woongebieden, sportterrein, infrastructuur, e.d.) binnen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling/gebieden integratie stad-land wordt de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd door uit te gaan van een minimumbijdrage per m² uit te geven grond: 1% van de uitgifteprijs”.



De hoogte van het investeringsbedrag is vastgesteld op een bedrag van € 1.531,40. Voor de berekening van het investeringsbedrag wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

3.2.10 Kostenverhaal grondexploitatiewet

De voor de ontwikkeling van het planvoornemen benodigde gronden zijn deels in eigendom van de gemeente Asten en deels in eigendom bij de Stichting Gemeenschapshuis De Kluis. De gemeente is opdrachtgever voor de woningbouwontwikkeling en het openbaar gebied (parkeerplaatsen, groen), de stichting is opdrachtgever voor de bouw van de MFA inclusief buitenterras en fietsenstalling.

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

De investeringskosten voor de gemeente met betrekking tot de grondexploitatie bestaan onder meer uit: planontwikkelingskosten (advieskosten, honoraria etc.), kosten bouw- en woonrijp maken, beheerskosten en verkoopkosten. Tevens zijn bedragen gereserveerd voor planschade. Omdat de gemeente eigenaar is van een deel van de gronden binnen het exploitatiegebied, kunnen de kosten voor de gemeente als opdrachtgever deels worden verhaald via de uitgifte van grond, i.c. de woningbouwkavels, waarbij een positief resultaat wordt voorzien. Voorts zal met voornoemde stichting een zogenaamde anterieure overeenkomst worden gesloten, waarmee wordt voorzien in het verplichte kostenverhaal op de stichting.

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



4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. In dit hoofdstuk worden de sectorale aspecten voor onderhavig plangebied kort toegelicht.

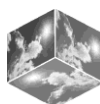
4.1.2 Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder mag binnen de 48 dB-contour van een weg geen geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd worden. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de zone langs de Kranenvenweg en de Rijksweg A67 is ten behoeve van het planvoornemen een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tritium Advies (d.d. 13 juni 2012, nr 1202/077/CH-2). Hoewel voor de Kluisstraat een maximale snelheid van 30 km/uur geldt en derhalve ingevolge de Wet geluidhinder geen zone kent, is in het kader van het criterium goede ruimtelijke ordening ook deze weg in het onderzoek betrokken.

Uit het onderzoek, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, blijkt dat zowel voor de gezondeerde weg Kranenvenweg als voor de 30 km/uur weg Kluisstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Rijksweg A67 geldt dat de geluidbelasting op een groot aantal gevels van de drie nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt eveneens op enkele toetspunten overschreden. Dit wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevel verlagen door extra afscherming middels een geluidscherm is in de onderhavige situatie echter niet mogelijk c.q. wenselijk. Een andere oplossing is om de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als “dove gevel” conform artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Een “dove gevel” is namelijk geen gevel volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er in deze gevels geen draaiende delen (ramen en deuren) zijn toegestaan. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spui-ventilatie noodzakelijk zijn, dienen verblijfsruimten niet (uitsluitend) aan “dove gevels” te worden gesitueerd.

Tevens is het mogelijk om voor de overige gevels, waarbij de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, een hogere grenswaarde vast te stellen indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.



Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidsoverdracht belemmerd kan worden, bijvoorbeeld door het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde). In onderhavig geval stuit een dergelijke oplossing echter op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Bij een maximale snelheid van 120 km/uur en 80 km/uur (zwaar verkeer) zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken. Mogelijke maatregelen zijn:

1. stillere voertuigen;
2. verlaging van de maximum snelheid, of;
3. een geluidreducerend wegdek.

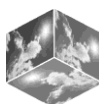
Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Op een verlaging van het snelheidsregime op een weg kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Uit het rapport blijkt dat na toepassing van een stiller wegdek (dubbellaags fijn ZOAB) op de Rijksweg A67 de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg met circa 2 dB afneemt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde nog altijd overschreden en voldoet deze maatregel derhalve niet aan het doelmatigheidscriterium. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt bovendien dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het planvoornemen is in dat geval financieel niet uitvoerbaar.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op een aantal gevels van de nieuwe woningen hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) dient er voorts een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Dit onderzoek is ook voor de “dove gevels” aan de orde. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte hebben.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan zal ook de procedure tot vaststelling van de benodigde hogere grenswaarden worden opgestart door het ter inzage leggen van een daartoe strekkend ontwerp-besluit.

4.1.3 Bodem

Voor het toekennen van nieuwe bestemmingen en voor bestemmingen die nog niet zijn verwezenlijkt moet inzicht worden gegeven in de bodemkwaliteit. Aangetoond moet worden dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de beoogde bestemming. In



het kader van de te volgen Wro procedure is het dan ook noodzakelijk om de kwaliteit van de bodem nader te onderzoeken.

Door Tritium Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor onderhavig planvoornemen (d.d. 14 juni 2012, nr 1202/077/CH-01). Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de locatie daarbij als niet-verdacht beschouwd. De ondergrond als de bovengrond zijn blijkens het onderzoek niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk wel bijmengingen aangetroffen met baksteen en kooldeeltjes.

Het grondwater blijkt licht te zijn verontreinigd met barium. Het aangetroffen gehalte is echter dermate laag dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

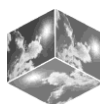
Gezien het voorgaande bestaat er voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzene (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% (≤ 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg of ≤ 3000 woningen bij 2 ontsluitingswegen) van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatie artikel opgenomen.



Gezien het voorgaande kan een plan dat voorziet in de bouw van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg worden gezien als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. In casu gaat het om de realisatie van drie woningen en de bouw van een MFA van maximaal 900 m², ter vervanging van een bestaand gemeenschapshuis en sportgebouw. De oppervlakte van de MFA zal kleiner zijn dan de oppervlakte van het gemeenschapshuis en sportgebouw tezamen. De activiteiten zullen mede door de geringere oppervlakte nauwelijks of niet toenemen. De MFA zal om die reden niet dusdanig veel verkeersbewegingen genereren dat dit daarmee in betekende mate wordt bijgedragen aan luchtverontreiniging. Derhalve kan worden gesteld dat het planvoornemen in zijn geheel niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en op dit punt geen belemmering bestaat voor de planvorming.

4.1.5 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Aan de achterzijde van het plangebied liggen de sportvelden van voetbalclub en korfbalvereniging Olympia. Ingevolge de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, 2009) geldt voor verlichte veldsportcomplexen een richtafstand tot gevoelige objecten van 50 meter, welke afstand wordt ingegeven vanwege het aspect geluid.

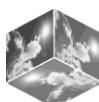
De afstand tot de woningen bedraagt circa 45 meter. Gezien de relatief beperkte omvang van het sportcomplex en het feit dat sportcomplexen slechts tijdens een beperkt aantal uren per dag worden gebruikt, vormt het sportpark geen belemmering voor het te verwachte goede woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. De MFA is niet aan te merken als een voor geluid gevoelige functie. Bovendien zullen het sportpark en de MFA gezien hun aard elkaar niet negatief beïnvloeden.

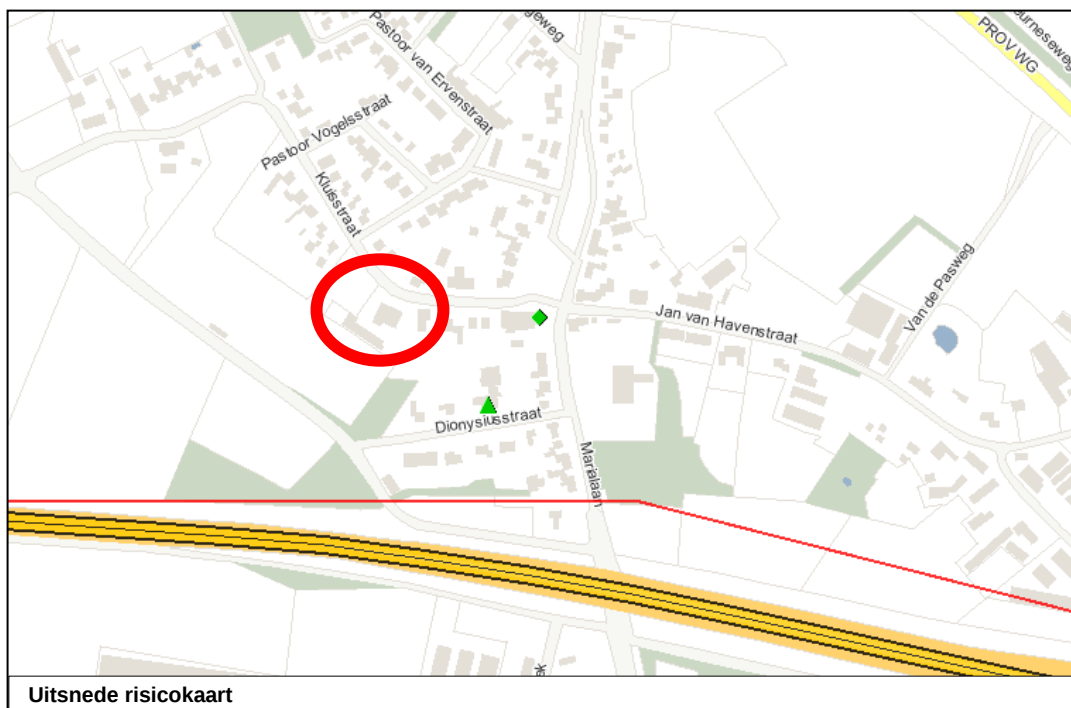
4.1.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Het betreft enerzijds de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Door Tritium Advies is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (d.d. 18 juni 2012, nr 1202/077/CH-3). Uit een inventarisatie van de risicobronnen in de nabijheid van het plangebied, gebaseerd op de Risicokaart Nederland van het IPO en de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Asten, wordt geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- een gebied dat wordt begrensd door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten die krachtens artikel 8.40 Wet milieubeheer in acht moeten worden genomen;





- het invloedsgebied van een buisleiding;
- de invloedssfeer van de Rijksweg A67.

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

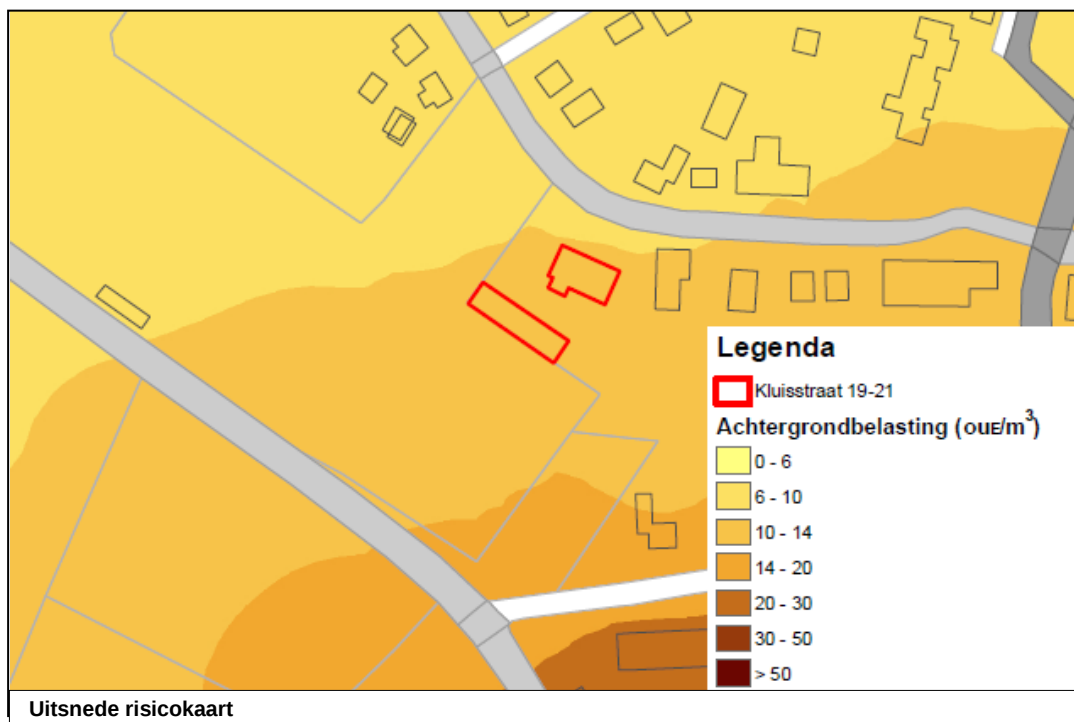
4.1.8 Geurhinder

Bij ruimtelijke planvorming komt aan de Wet geurhinder en veehouderij en het Besluit landbouw milieubeheer een zogenaamde omgekeerde werking toe. Wordt bij de oprichting dan wel verandering van een inrichting getoetst aan voornoemde wet en regelgeving, bij ruimtelijke plannen die voor geurhinder gevoelige bestemmingen mogelijk maken dient eveneens te worden getoetst aan deze afstanden. Daarmee worden twee doelen nagestreefd:

1. het garanderen van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied;
2. voorkomen dat veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Door SRE Milieudienst is de gecumuleerde geurbelasting (achtergrondbelasting) ter plaatse van het plangebied berekend. Deze bedraagt ter plaatse van het plangebied circa 11 OU_E/m^3 . Dat komt volgens de Handreiking geurhinder en veehouderij en rekeninghoudend met het feit dat het plangebied is gelegen in een concentratiegebied als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij, overeen met een percentage geurgehinderden van 13%. Volgens dezelfde Handreiking komt dat percentage overeen met een redelijk goed leefklimaat.



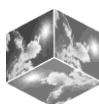


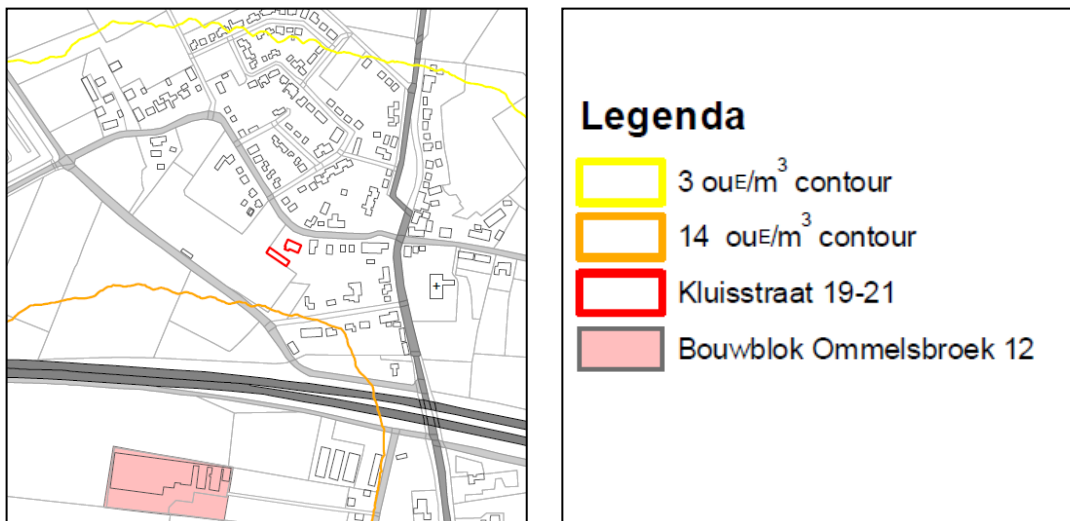
Door SRE is tevens de voorgrondbelasting vanwege de veehouderij Ommelsbroek 12 berekend. Blijkens de berekening ligt vrijwel de gehele kern Ommel tussen de 3 OU_E/m³-contour en de 14 OU_E/m³-contour. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de voorgrondbelasting circa 9 OU_E/m³. Aangezien de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt, is in dit geval de voorgrondbelasting bepalend.

Bij een voorgrondbelasting van 9 OU_E/m³ hoort ingevolge de Handreiking een percentage geurgehinderden van 19%. Volgens dezelfde Handreiking komt dat percentage overeen met een matig leefklimaat.

Deze gegevens zijn echter geen wetmatigheid. Er is immers pas sprake van geurhinder indien mensen die worden blootgesteld aan geur dat ook als hinderlijk ervaren. Daarbij is van belang dat de gegevens van VROM/RIVM zijn gebaseerd op steekproeven. Hoewel het gaat om omvangrijke representatieve steekproeven gaat het om gemiddelde reacties. Zoals blijkt uit de uitgevoerde berekeningen met betrekking tot de voorgrondbelasting kent nagenoeg de gehele kern Ommel een hogere geurbelasting dan de op basis van de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerde norm van 3 OU_E/m³. Gezien het voorgaande wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel geacht.

Ten aanzien van het tweede aspect kan worden opgemerkt dat tussen de omliggende veehouderijen en het plangebied reeds meerdere woningen zijn gelegen die ook als zodanig zijn bestemd. Door onderhavig planvoornemen zullen de veehouderijen dan ook niet (extra) worden belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat de bestaande woningen reeds bepalend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden. Aangezien het bedrijf in de huidige situatie 'op slot' zit, vereist een wijziging c.q. uitbreiding van de veehouderij





toepassing van ammoniakreducerende systemen, waardoor de situatie in de toekomst alleen maar kan verbeteren.

Tot slot kan worden opgemerkt dat geen sprake is van een overschrijding van de fijnstof-norm.

4.2 Ecologie

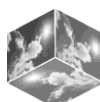
4.2.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998, mits de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ook op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura2000- of ander natuurgebied.

4.2.2 Soortenbescherming

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Door Tritium Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (13 juni 2012, nr 1202/077/CH-4) met als doel vast te stellen of er door het planvoornemen overtredingen van de Flora- en faunawet te verwachten zijn.



Lijst 1-soorten

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor die staan vermeld op lijst 1 van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. De eventuele aanwezigheid van deze soorten vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Lijst 2 en 3-soorten

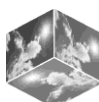
Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op lijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van beplanting of bebouwing niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting en bebouwing vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op lijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Gezien het voorgaande kan met inachtneming van de aanbeveling ten aanzien van broedende vogels en de algemene zorgplicht worden gesteld dat het planvoornemen geen overtredingen van de Flora- en faunawet tot gevolg heeft.



4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Gezien het bepaalde in de Wet op de archeologische monumentenzorg, die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met eventuele archeologische waarden in de bodem.

Aangezien aan het plangebied ingevolge de gemeentelijke beleidskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend (categorie 4), dient bij een bodemverstoring dieper dan 40 cm en een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Door Archeodienst is derhalve een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (d.d. 8 juni 2012, nr 138). Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem tot diep (circa 50 cm) in de C-horizont is verstoord door recente graafwerkzaamheden. De oorspronkelijke bodem ontbreekt en er is geen sprake van een intact ophogingspakket of plaggendeck. Gezien het voorgaande wordt de kans op een archeologische vindplaats klein geacht. De graafwerkzaamheden ten behoeve het planvoornemen vormen dan ook geen bedreiging voor het archeologisch bodemarchief.

Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is binnen Ommel geen gebied aangeduid als provinciaal belang. Gezien de huidige inrichting van het plangebied en de aanwezige bebouwing zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.4 Water

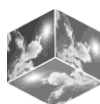
4.4.1 Waterparagraaf

De waterparagraaf die ten behoeve van dit wijzigingsplan is opgesteld is net als het ten behoeve daarvan uitgevoerde infiltratieonderzoek als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Het betreft respectievelijk bijlage 8 en 9.

4.5 Milieueffectrapportage

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

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



voegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject vermeldt lijst D een (indicatieve) drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer, >2000 woningen of een brutovloeroppervlakte van 200.000 m². Het planvoornemen heeft betrekking op slechts drie woningen en het vervangen van een bestaand gemeenschapshuis en sportgebouw door een moderne MFA, binnen het bestaand bebouwd gebied van Ommel.

Het planvoornemen blijft ver beneden de (indicatieve) drempel. Ook gezien de in deze toelichting beschreven sectorale aspecten wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

In een wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een 4-tal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van het bestemmingsplan “Ommel komgebied” van de gemeente Asten aangehouden.

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

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

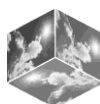
- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: ‘Maatschappelijk’ en ‘Wonen’;
- bouwvlakken;
- bouwaanduiding ‘bijgebouwen’;
- oppervlakte bijgebouwen;
- de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – weg’.

5.3 De regels

5.3.1 Inleiding

In deze paragraaf worden de gebruikte bestemmingen van onderhavig bestemmingsplan nader toegelicht. Per bestemming wordt hier kort aangegeven wat de regels binnen de betreffende bestemming inhouden. De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

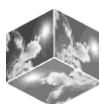


5.3.2 *Maatschappelijk*

Deze bestemming is toegekend aan het overgrote deel van het plangebied en omvat de MFA, het bijbehorende terras en de openbare voorzieningen als het trap-/speelveldje en de parkeervoorzieningen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn conform de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan “Ommel komgebied”.

5.3.3 *Wonen*

De nieuwe woningen worden voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Per woning is voorzien in een bouwvlak dat de bouw van een woning van moderne omvang mogelijk maakt. Voor wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij het bestemmingsplan “Ommel komgebied”.



6 Procedure

6.1 Procedure conform wijzigingsbevoegdheid

De procedure voor de vaststelling van een wijzigingsplan is vervat in artikel 3.9a Wro en luidt als volgt:

Voorbereiding:

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

Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders.

Vaststelling:

vaststelling door burgemeester en wethouders, publicatie en terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

Beroep:

behandeling beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

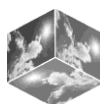
6.2 Vooroverleg

Het concept-ontwerp wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan de betrokken vooroverlegpartners. Schriftelijke reacties zijn ontvangen van:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. Rijkswaterstaat, Dient Noord-Brabant, Postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch;
3. Waterschap Aa en Maas.

De provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat hebben laten weten geen aanleiding te zien opmerkingen te maken ten aanzien van het wijzigingsplan.

Het waterschap informeert in haar reactie naar de waterparagraaf. Aangezien ten tijde van het vooroverleg op basis van het concept-ontwerp nog geen definitieve keuze was gemaakt ten aanzien van de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met hemelwater en dat inmiddels wel het geval is, zal op basis van dit ontwerp-wijzigingsplan en de daarin opgenomen waterparagraaf alsnog worden verzocht om een positief wateradvies van het Waterschap Aa en Maas.



6.3 Vaststelling

Het ontwerp wijzigingsplan heeft in het kader van de formele procedure van 29 juni tot en met 9 augustus gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze periode een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen bij de gemeente Asten. Van deze mogelijkheid heeft 1 persoon gebruik gemaakt. Deze zienswijze is beoordeeld en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Bijlage 10 Nota zienswijze bevat deze beoordeling.

De ingediende zienswijze is ongegrond verklaard. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is dan ook door burgemeester en wethouders ongewijzigd vastgesteld op 21 augustus 2012.

