

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN OMMELSEWEG

NOTA VAN INSPRAAKREACTIES (eindverslag)

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Ommelseweg heeft betrekking op de bouw van 15 woning in het binnengebied gelegen tussen de Ommelseweg en de Mercuriusstraat en één woning gelegen tussen de percelen Ommelseweg 42a en Mercuriusstraat 45.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Liender 1982'. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

Ingevolge de inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan Ommelseweg met bijbehorende stukken met ingang van 9 juni 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis op de afdeling Publiekszaken tijdens de openingsuren. Gedurende deze periode hebben deze stukken eveneens ter inzage gelegen bij de Openbare Bibliotheek, Kerkstraat 12, waar deze konden worden ingezien op maandag- en vrijdagavond van 17.30 tot 20.30 uur. Vanaf 9 juni 2009 is het voorontwerp bestemmingsplan ook op de gemeentelijke website geplaatst.

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging is inspraak verleend aan ingezetenen en belanghebbenden. Schriftelijke inspraakreacties konden worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Tevens kon mondeling een zienswijze kenbaar worden gemaakt.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 10 inspraakreacties binnengekomen. Na deze periode van de inspraak is nog een reactie ontvangen op het voorontwerp bestemmingsplan. Op deze ingebrachte inspraakreacties wordt in deze notitie verder ingegaan.

Verdere procedure

De inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan zullen betrokken worden bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Hierbij kan een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het plan kenbaar maken. Vervolgens zal de raad, eventueel na aanpassingen als gevolg van ingediende zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen. Als gevolg van toepassing van afdeling 3.4 Awb kan tegen het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan geen bezwaar worden ingediend, maar moet rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Via de daarvoor aangewezen kanalen zullen publicaties plaats vinden over de formele beroepsmogelijkheden.

Behandeling inspraakreacties

Door de volgende personen c.q. instanties zijn inspraakreacties ingediend tijdens de termijn van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Ommelseweg':

1. Mevrouw Adriaans-Jansen, bewoner van het pand Ommelseweg 30 te Asten;
2. De familie Van Laarhoven, bewoners van het pand Ommelseweg 42 te Asten;
3. De heer P. van Berkum, bewoner van het pand Ommelseweg 34 te Asten;
4. De heer M. Adriaans, bewoner van het pand Ommelseweg 32 te Asten;
5. De familie Donker-Soons, bewoners van het pand Ommelseweg 40 te Asten;
6. De heer H.W.T.H. van Schaik, bewoner van het pand Ommelseweg 38 te Asten;
7. De familie Timmermans, bewoners van het pand Mercuriusstraat 29a te Asten;
8. De familie Claessens-Van Heugten, bewoners van het pand Ommelseweg 42A te Asten;

9. Mevrouw M.W.A. van Deursen, bewoner van het pand Ommelseweg 36a te Asten;
10. De familie van der Putten, bewoners van het pand Mercuriusstraat 25 te Asten.

Ruimschoots na afloop van de inspraakperiode is een gezamenlijke reactie ontvangen van A.J. van Erp, Mercuriusstraat 13 en familie Van Rooij, Mercuriusstraat 15. Hoewel deze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Ommelseweg niet tijdig is ontvangen, is deze meegenomen in het eindverslag van de inspraak.

In de onderstaande tabel zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een integrale gemeentelijke reactie. De samenvattingen van de inspraakreacties hebben slechts tot doel het vergroten van de leesbaarheid van dit verslag. Bij de beoordeling van de inspraakreacties zijn de volledige brieven met bijlagen en eventuele mondelinge toelichtingen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

Tabel beantwoording inspraakreacties:

Inspraakreactie	Beantwoording inspraakreactie
Mevrouw Adriaans-Jansen, eigenaar van de woning Ommelseweg 30 te Asten	
1. De bouwstijl van de nieuwe woningen is te modern, een traditionele stijl past beter.	Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De welstandscommissie heeft geoordeeld dat dit plan passend is. De woningen liggen m.u.v. de woning grenzend aan het perceel van inspreker achter bestaande woningen. Het is dan ook mogelijk om de woningen een eigen identiteit te geven. De woning aan de Ommelseweg naast het perceel Ommelseweg 30 markeert het achterliggende gebied. Een eigen identiteit van het plan sluit aan bij de wens van de gemeente om de diversiteit van het woningaanbod te vergroten. Overigens is de bouwstijl van de woningen niet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. In de regels is de maximale bouwmassa, plaatsing en situering van de woningen vastgelegd. De gevelopbouw, massavorm, materiaal en kleur zijn aspecten die bij de verlening van de bouwvergunning in het kader van de welstandstoetsing definitief worden beoordeeld. De bouwstijl komt aldus aan de orde bij beoordeling van de bouwaanvragen voor de nieuwe woningen; dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.
2. De bouwmassa en situering van de bouwvlakken nabij de woning Ommelseweg 30 leiden tot een verminderde lichtinval in de aan de noordzijde gelegen keuken en een aantasting van de privacy. Dit leidt tot een waardevermindering van de woning.	De realisatie van woningbouw op deze locatie past in de omgeving. Het plan grenst aan de noordzijde van het perceel Ommelseweg 30. Op de aan deze zijde gelegen gronden mag in de nieuwe situatie hoofdbebouwing worden gerealiseerd. De nieuw te realiseren woning naast de woning van mevrouw Adriaans-Jansen ligt in het aangepaste stedenbouwkundig plan zo'n 2,5 meter uit de perceelsgrens en 4,5 meter van de noordelijke zijgevel van de woning. Bijgebouwen zijn in het nieuwe bestemmingsplan ter hoogte van de woning Ommelseweg 30 niet toegestaan binnen genoemde strook van 2,5 meter. Van schaduwwerking c.q. nadelige invloed op de bezonning ten gevolge van het nieuwe bestemming is gezien deze ligging geen sprake. Aan de noordzijde van de woning Ommelseweg 30 is het toetreden van daglicht gewaarborgd. De woning Ommelseweg 30 behoudt in de nieuwe situatie een vrijstaand karakter.

	De verdichting, die op basis van het nieuwe plan mogelijk is, heeft een aantasting van de privacy en mogelijk een beperking van de daglichtinval tot gevolg. Binnen het stedelijk gebied zijn dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Het is te begrijpen dat dit voor omwonenden vervelend is. Het plan is conform het inbreidingsbeleid van zowel gemeente als provincie. Uitgangspunt hierbij is zuinig en intensief ruimtegebruik, ofwel de beschikbare ruimte efficiënt gebruiken voor de beoogde woningbouwdoelstelling. In eerste instantie heeft de initiatiefnemer van het plan andere plannen met aanzienlijk hogere dichtheden voorgelegd aan de gemeente. Dit werd door de gemeente onwenselijk geacht. Het verschil in woningdichtheid van het plan en het aangrenzende gebied is acceptabel. Gegeven de grootte van de kavels is het plan ruim van opzet. In het plan worden tien seniorenwoningen gerealiseerd. Het belang van het realiseren van passende woningen voor deze doelgroep wordt groot geacht. Er is sprake van een plan dat planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Dit is onder andere gebleken uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd en het overleg dat is gevoerd, waaronder het overleg met de Welstandscommissie. Het college acht de belangen van de eigenaar van het perceel Ommelsweg 30 minder zwaarwegend dan voornoemd algemeen belang. Het college concludeert dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van mevrouw Adriaans-Jansen. Als er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor zover de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar dient te blijven, moet de gemeente een tegemoetkoming in de schade toekennen. Indien van een dergelijk verzoek is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden
3. Waarom is niet gekozen voor alleen een ontsluiting aan de Mercuriusstraat, gelet op de hoge verkeersintensiteit op de Ommelsweg.	Tweezijdige ontsluiting van het plangebied heeft sterk de voorkeur boven de ontsluiting via een doodlopende straat. Eenrichtingsverkeer geeft ook een rustiger straatbeeld dan tweerichtingsverkeer en is dan ook veiliger. Bovendien is het om stedenbouwkundige redenen niet gewenst om tweerichtingsverkeer te realiseren. De daarvoor noodzakelijke ruimte gaat namelijk ten koste van de woonfunctie. De verwachting is dat bij een aansluiting op de Mercuriusstraat sluipverkeer door het plangebied gaat rijden richting de achterliggende straten. Dit is niet wenselijk en daarom heeft de optie om te ontsluiten via de Ommelseweg de voorkeur. Om deze ontsluiting zo veilig mogelijk te maken is de gemeente voornemens om het eenrichtingsverkeer in het plangebied om te draaien. Hiermee is de uitgang van het plangebied gesitueerd tussen de bestaande woningen met huisnummer 30 en 32 en de komt de ingang van het plangebied naast de bestaande woning met huisnummer 42A. Het gevolg is dat de uitgang op een veiligere locatie is gesitueerd. Er is hier namelijk meer zicht op verkeer rijdend op de Ommelseweg, omdat de Ommelseweg ter hoogte van de Keskesweg een flauwe bocht kent. De Ommelseweg wordt inderdaad gekenmerkt als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Er geldt een snelheidslimiet van 50 kilometer per uur. In de huidige situatie

	sluiten inritten van de aanliggende woningen aan op deze weg. Een extra inrit en afrit op de Ommelseweg voor ontsluiting van het plangebied zal het karakter van de weg niet veranderen. Op dit moment moet immers al rekening worden gehouden met oprijdend verkeer vanaf de opritten. In de nieuwe situatie moeten bestuurders vanuit het plangebied voorrang verlenen aan bestuurders en voetgangers op de Ommelseweg. Dit sluit aan op de richtlijnen voor een kruising tussen een erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg. De Ommelseweg is conform landelijke richtlijnen ingericht. Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De keuze voor een separate in- en - en uitgang en eenrichtingsverkeer en dus een separate in- en uitgang draagt bij aan een goede ontsluiting.
De familie Laarhoven, eigenaar van de woning Ommelseweg 42 te Asten.	
1. I.v.m. de privacy in de achtertuin wordt verzocht in het bestemmingsplan te regelen dat aan de achterzijde van de seniorenwoningen geen ramen mogen worden geplaatst op de verdieping.	In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In het bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen gesitueerd op meer dan twee meter afstand van het perceel Ommelseweg 42. Binnen het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van de woningen aan de Ommelseweg. Gekozen is voor seniorenwoningen met alle voorzieningen op de begane grond. De verdieping biedt slechts extra ruimte en zal in de regel niet intensief worden benut. In de ontwerpen van deze seniorenwoningen zit aan de achterzijde die grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Ommelseweg geen raam. De ontwikkelaar heeft aangegeven bij de verkoop van de kavels, die grenzen aan de Ommelseweg en waarop seniorenwoningen worden gerealiseerd, ten behoeve van de bestaande woningen aan de Ommelseweg notarieel vast te laten leggen dat op de verdieping aan de achterzijde geen ramen mogen worden gerealiseerd.
2. De maximale bouwhoogte van 6,5 meter moet zodanig planologisch worden vastgelegd dat hiervan nimmer kan worden afgeweken.	In het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale bouwhoogte van de woningen gelegen achter het perceel van inspreker 6,5 meter bedraagt. In het plan is geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor vergroting van deze maximale hoogte. In de regels behorend bij het plan is slechts opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders met een afwijkingspercentage van maximaal 10% nadere eisen kunnen stellen aan de afmetingen van bouwwerken. Dit is alleen mogelijk als dit noodzakelijk is ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover het noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld. Zo'n nadere eis kan het college enkel stellen als de noodzaak daartoe aanwezig is. Deze noodzaak moet worden gemotiveerd. Belanghebbenden wordt de mogelijkheid geboden om hun zienswijze omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen.
3. In het geval de bestaande	Waar dit nodig is realiseert de ontwikkelaar voor zijn rekening op de perceelsgrens tussen de achtertuinen van de bestaande

erfafscheiding aan de achterzijde van het perceel komt te vervallen wordt verzocht een nieuwe te realiseren op kosten van de ontwikkelaar.	woningen aan de Ommelseweg en het plangebied een nieuwe erfafscheiding.
4. Het recht van overpad dat achter de garage van het perceel aan de Ommelseweg 42a loopt en uitkomt op de Ommelseweg dient toegankelijk te blijven na realisatie van de plannen.	De inrit die langs de gehele noordzijde van het perceel Ommelseweg 42a loopt en het achterliggende bedrijfsperceel met bestemming garagebedrijf ontsluit, is een openbare weg. Deze weg wordt in het nieuwe plan gehandhaafd. In het plan wordt eenrichtingsverkeer gerealiseerd. Deze weg vormt de ingang voor gemotoriseerd verkeer. De uitgang wordt gesitueerd aan de zuidzijde van het plangebied tussen de percelen Ommelseweg 30 en 32. De uitweg komt uit op de bestemming verkeer. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat op het perceel waarop de bestemming garagebedrijf rust, de gronden van Van de Moosdijk, geen recht van overpad is gevestigd ten behoeve van het perceel Ommelseweg 42.
De heer P. Van Berkum, eigenaar van de woning Ommelseweg 34 te Asten	
1. Een achteringang voor het perceel Ommelseweg 34 wordt gewenst. De daartoe noodzakelijke grondruil dient te worden geformaliseerd voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Verzocht wordt een uit te gaan van een optimale verkaveling voor de diverse percelen.	In het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan van het openbaar gebied, die de basis vormen voor het ontwerp bestemmingsplan, zal rekening gehouden worden met de wens om voor het perceel Ommelseweg een extra toegang te realiseren via het plangebied. Inspreker heeft met de ontwikkelaar overeenstemming bereikt over de daarvoor benodigde grondruil. In de verkaveling is rekening gehouden met de bruikbaarheid van het perceel Ommelseweg 34 en de aangrenzende kavels in het plangebied.
2. Voorgesteld wordt om de openbare parkeerplaatsen, die in het verlengde liggen van de extra inrit voor het perceel Ommelseweg 34 toe te voegen aan de belendende kavel, zodat deze kavel voldoende ruimte biedt aan de daarop te realiseren woning. In het plan wordt namelijk al voldaan aan de parkeernorm.	Bij de start van de planontwikkeling is uitgegaan van een parkeernorm "woning duur, rest bebouwde kom" van minimaal 1,7 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. In het nadien vastgestelde GVVP (gemeentelijke verkeers- en vervoersplan) wordt uitgegaan van minimaal twee parkeerplaatsen per nieuw te realiseren woningen. In het aangepaste plan zijn 15 openbare parkeerplaatsen opgenomen. Het plan voldoet ruim aan bovenstaande normen. Vier openbare parkeerplaatsen grenzen aan de zuidzijde van de "belendende kavel". Het vervallen van enkele parkeerplaatsen gaat ten koste van de kwaliteit van het plan en de openbare ruimte en zorgt voor een rommelig beeld. Het is niet wenselijk om hier een kavel te vergroten ten koste van het openbaar gebied. Met de aanleg van de openbare parkeerplaatsen wordt bovendien fout parkeren voorkomen en dit is van belang gelet op het smalle profiel van de straat. Overigens zou het vergroten van de kavel geen gevolgen hebben

	voor de situering van de daarop geprojecteerde woning.
3. Op de extra inrit wordt een carport gerealiseerd. Deze is niet opgenomen op de plankaart.	De carport wordt gezien als een bijgebouw. In bestemmingsplannen is geregeld waar bijgebouwen gebouwd mogen worden, alsmede zijn er nadere regels gesteld voor de bouw hiervan (bijvoorbeeld met betrekking tot toegestane hoogte en omvang). Afhankelijk van de ligging op het perceel en de omvang van de carport is hiervoor een bouwvergunning vereist. De voorwaarden waaronder voor de bouw van de carport geen reguliere bouwvergunning is vereist staan beschreven in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken. Opmerking verdient dat medio 2010 met de inwerking treding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het bouwvergunningsvrij wordt uitgebreid.
4. Zowel de in- als uitrit van de nieuwe weg zal leiden tot potentieel gevaarlijke situaties. Voorgesteld wordt om de Ommelseweg anders in te richten zodat de maximum-snelheid kan worden afgedwongen.	De Ommelseweg wordt gekenmerkt als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Er geldt een snelheidslimiet van 50 kilometer per uur. In de huidige situatie sluiten inritten van de aanliggende woningen aan op deze weg. Een extra in- en afrit op de Ommelseweg voor ontsluiting van het plangebied zal het karakter van de weg niet veranderen. Op dit moment moet immers al rekening worden gehouden met oprijdend verkeer vanaf de opritten. In de nieuwe situatie moeten bestuurders vanuit het plangebied voorrang verlenen aan bestuurders en voetgangers op de Ommelseweg. Dit sluit aan op de richtlijnen voor een kruising tussen een erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg. De Ommelseweg is conform landelijke richtlijnen ingericht. Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De gemeente heeft het voornemen om het eenrichtingsverkeer in het plangebied om te draaien. Als gevolg hiervan zal de uitgang van het plangebied komen te liggen tussen de bestaande woningen Ommelseweg 30 en 32. De ingang van het plangebied zal dan komen te liggen naast de bestaande woning Ommelseweg 42A. Het gevolg is dat de uitgang op een veiligere locatie is gesitueerd. Er is hier namelijk meer zicht op verkeer rijdend op de Ommelseweg, omdat de Ommelseweg ter hoogte van de Keskesweg een flauwe bocht kent.
5. Het grondpeil van de nieuwe woningen dient gelijk te zijn aan die van de woningen aan de Ommelseweg.	Het peil van de woningen wordt bepaald op basis van de in het plangebied aan te leggen weg. Het peil van de weg dient nog nader te worden bepaald. De peilen van de aangrenzende tuinen lopen uiteen. Bij het bepalen van het peil van de weg wordt rekening gehouden met het peil van de aangrenzende achtertuinen, de aansluiting van de weg en riolering op de Ommelseweg, de diepte waarop rioolbuizen dienen te worden aangebracht o.a. in relatie tot het grondwater. Hieruit volgt dat het grondpeil van de nieuwe woningen niet gelijk kan zijn aan het peil van de woningen aan de Ommelseweg. Bij het bepalen van de peilhoogte van de weg wordt getracht verschillen in hoogte te beperken en het peil van het hoger gelegen zuidelijk deel van het plangebied te verlagen.
6. Voorgesteld wordt om de achter het perceel Ommelseweg 34 gelegen vrijstaande woning anders te situeren, dan wel het in het ontwerp van deze woning opgenomen balkon	In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In het bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen gesitueerd op meer dan twee meter afstand van het perceel Ommelseweg 34. Binnen het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van de woningen aan de Ommelseweg. Deels is gekozen voor seniorenwoningen met alle voorzieningen

op de eerste verdieping en de ramen te laten vervallen.	op de begane grond. De verdieping van deze woningen biedt slechts extra ruimte en zal in de regel niet intensief worden benut. In de ontwerpen van deze seniorenwoningen zit aan de achterzijde, die grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Ommelseweg, geen raam. De vrijstaande woning die grenst aan de zuidoostzijde van het perceel Ommelseweg 34, ligt op ruim 40 meter van de hoofdbebouwing van dit perceel. Dat is een afstand die inzicht in genoemde woning niet of nauwelijks mogelijk maakt. De afstand tot de diepe tuin van het perceel Ommelseweg 40 is minimaal 6 meter. Het is dus juist dat vanuit de nieuw te realiseren woning inkijk kan plaatsvinden in de tuin van het perceel Ommelseweg 34. De verdichting, die op basis van het nieuwe plan mogelijk is, heeft een aantasting van de privacy tot gevolg. Binnen het stedelijk gebied zijn dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Het is te begrijpen dat dit voor omwonenden vervelend is. Het plan voldoet aan het inbreidingsbeleid van zowel gemeente als provincie. Uitgangspunt hierbij is zuinig en intensief ruimtegebruik, ofwel de beschikbare ruimte efficiënt gebruiken voor de beoogde woningbouwdoelstelling. In eerste instantie heeft de initiatiefnemer van het plan andere stedenbouwkundige ontwerpen met aanzienlijk hogere dichtheden voorgelegd aan de gemeente. Deze plannen werd door de gemeente niet passend geacht. Het verschil in woningdichtheid van het voorliggende plan en het aangrenzende gebied is acceptabel. Gegeven de grootte van de kavels is het stedenbouwkundig plan ruim van opzet. Bij het plan is rekening gehouden met omwonenden. Door het college dient een afweging gemaakt te worden tussen het belang van de omwonenden en het algemeen belang. Het belang van woningbouw op deze locatie wordt echter groter geacht dan de geldende bouwbepalingen van het bestemmingsplan. De gevolgen voor de privacy acht het college acceptabel. De ontwikkelaar zal worden verzocht om bij de uitwerking van het bouwplan bijzondere aandacht te besteden aan de zijgevel op de verdieping om zo de impact op de privacy van omwonenden te minimaliseren. Als er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor zover de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar dient te blijven, moet de gemeente een tegemoetkoming in de schade toekennen. Indien van een dergelijk verzoek is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
7. In het voorontwerpplan wordt gesproken van een 'rommelige uitstraling van het binnenterrein', dit doet geen recht doet aan het onderhoud dat de buurtvereniging sinds twee jaar pleegt.	In het voorontwerp wordt bedoeld op de diversiteit, het ontbreken van erfafscheidingen en het gebruik van het perceel door aangrenzende eigenaren o.a. voor opslag. Met de betreffende passage wordt beoogd aan te geven dat het zuidelijk deel van het binnenterrein geen duidelijke ruimtelijke structuur heeft. Op de foto's is zichtbaar dat het terrein wordt gemaaid.
De heer M.G.M.	

Adriaans, eigenaar van het pand aan de Ommelseweg 32 te Asten	
1. De ontsluiting op de Ommelseweg is gevaarlijk, omdat deze weg druk is en de uitrit bij een flauwe bocht ligt die het uitzicht beperkt. Bovendien is deze uitrit smal. Voorgesteld wordt de ingang aan de noordzijde van het plangebied te situeren en de uitgang aan de Mercuriusstraat. Aan de zijde van de Mercuriusstraat is meer ruimte voor een uitrit en geeft de uitrit minder overlast. Ook is de Mercuriusstraat veiliger dan de Ommelseweg. Naast het perceel Ommelseweg 34 kan een nooduitgang worden gesitueerd, waardoor de te realiseren seniorenwoningen meer ruimte hebben.	Bij een aansluiting op de Mercuriusstraat kan sluipverkeer van achterliggende straten door het plangebied gaan rijden. Om dit te voorkomen is al in een vroeg stadium van de planontwikkeling gekozen voor alleen een ontsluiting op de Ommelseweg. Om deze ontsluiting zo veilig mogelijk te maken is de gemeente voornemens om het eenrichtingsverkeer in het plangebied om te draaien. Hiermee is de uitgang van het plangebied gesitueerd tussen de bestaande woningen met huisnummer 30 en 32 en komt de ingang van het plangebied naast de bestaande woning met huisnummer 42A. Het gevolg is dat de uitgang op een veiligere locatie is gesitueerd. Er is hier namelijk meer zicht op verkeer rijdend op de Ommelseweg, omdat de Ommelseweg een flauwe bocht kent. Voor voetgangers wordt vanuit het plangebied een aansluiting op de Mercuriusstraat gerealiseerd. Deze aansluiting ligt in een flauwe bocht waardoor het zicht op het noordelijke deel van de Mercuriusstraat wordt beperkt. Omdat het voetpad afloopt richting de Mercuriusstraat zal ter hoogte van het trottoir van de Mercuriusstraat een voetgangersluis worden geplaatst. Een plaatselijke snelheidsverlaging van fietsverkeer, skaters etc. is gewenst, zodat deze tijdig afstappen en niet met een te hoge snelheid op de Mercuriusstaat belanden. De zijgevel van de woning op het perceel Ommelseweg 32 staat circa 6 meter van de te realiseren weg, die de uitgang vormt. Overigens zou bij een ontsluiting op de Mercuriusstraat de afstand tussen de bestaande woningen aan de Mercuriusstraat en de aan te leggen weg geringer zijn. De situering van de twee seniorenwoningen nabij de Ommelseweg zou inderdaad verbeteren bij een gewijzigde ontsluiting, maar de situering van de vrijstaande woningen verslechtert in dat geval.
2. Tussen de percelen Ommelseweg 30 en 32 is weinig ruimte voor een straat en een woning. Dit heeft tot gevolg dat deze woningen erg dicht op het perceel Ommelseweg 30 staan en met de voordeur tegen de nieuwe weg komen.	De nieuw te realiseren seniorenwoningen aan de noordzijde van het perceel Ommelseweg 30 liggen in het aangepaste stedenbouwkundig plan zo'n 2,5 meter uit de perceelsgrens en 4,5 meter van de noordelijke zijgevel van deze woning. De op het zuiden gelegen tuinen van deze seniorenwoningen zijn qua grootte geschikt voor deze doelgroep. De noordelijke gevel van deze woningen is in het aangepaste stedenbouwkundig plan op één meter uit de te realiseren 30 km-weg gelegd. Deze weg wordt zodanig ingericht dat in de praktijk deze snelheid niet wordt gehaald. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit van deze weg is de realisatie van de nieuwe woningen op geringe afstand van deze weg akoestisch acceptabel. Binnen de nieuw te realiseren woonbestemming is in relatie tot de te realiseren weg sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat het plan betrekking heeft op een inbreidingslocatie speelt hierbij een rol. In het bouwplan zijn de voordeuren niet aan de straatzijde geprojecteerd. Het college is van mening dat in het plan de twee voorziene woningen tussen de Ommelseweg 30 en 32 zodanig zijn ingepast in het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan dat zowel voldoende afstand blijft tot aan de nieuwe weg, alsmede tot aan voornoemde bestaande woningen. Er is sprake van een plan dat planologisch en stedenbouwkundig

	aanvaardbaar is. Dit is onder andere gebleken uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd en het overleg dat is gevoerd, waaronder het overleg met de Welstandscommissie.
3. De nieuwe weg ligt over de gehele diepte van het perceel tegen de perceelsgrens van het perceel Ommelseweg 32. Aan de achterzijde van de tuin komt een extra inrit voor het perceel Ommelseweg 34. Hierdoor wordt het perceel aan drie zijden ingesloten door verkeer. Dit heeft extra geluidsoverlast en stank tot gevolg. Verder leidt dit tot verlies van privacy en waardevermindering van de woning.	Door de plannen wordt het perceel van inspreker aan de zuidzijde begrensd door een erftoegangsweg met eenrichtingsverkeer. Deze weg zal slechts gebruikt worden als uitrit voor bestemmingsverkeer in het plangebied. De verkeerintensiteit is dan ook beperkt. Uitgaande van kengetallen gebaseerd op gemiddeld aantal voertuigbewegingen per woningtype, per woonmilieu en per werkdag is sprake van maximaal 132 voertuigen die het plangebied verlaten. Hierbij is uitgegaan van louter vrijstaande woningen en is bovendien geen rekening gehouden met de doelgroep senioren. Een geluidsgevoelige bestemming, zoals de woning Ommelseweg 32, die naast een 30 km-weg komt te liggen hoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet te worden beoordeeld. Beoordeeld dient te worden of de akoestische gevolgen van de aanleg van de 30 km- weg in het plangebied in het kader van een goede ruimtelijke ordening, vertaald naar het akoestisch klimaat acceptabel zijn. Rekening houdend met het beperkte aantal voertuigbewegingen dat gebruik zal maken van de nieuw aan te leggen 30 km-weg, de al bestaande akoestische situatie in verband met de ligging aan de Ommelseweg, de afstand van de nieuw aan te leggen weg tot de woning Ommelseweg 32 en de inrichting van de aan te leggen 30 km-weg, zijn de akoestische gevolgen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit voor het perceel Ommelseweg 32 aanvaardbaar en is geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De extra inrit die aan de oostzijde van het perceel wordt gerealiseerd ten behoeve van het perceel Ommelseweg 34 zal alleen worden gebruikt ten behoeve van dit perceel. De inrit heeft geen verkeersbestemming, maar de bestemming wonen, binnen deze bestemming past het gebruik van gronden voor parkeren op eigen erf. Gelet op dit gebruik is geen sprake van een vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbare situatie. De aanleg van een weg parallel aan de zuidzijde van het perceel Ommelseweg 32 leidt tot een toename van verkeershinder voor dit perceel. In de huidige situatie is al sprake van verkeershinder gelet op de intensiteiten op de Ommelseweg. Verlies van privacy ten gevolge van verkeer zal beperkt zijn als een erfafscheiding wordt gerealiseerd. Als er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan i.v.m. privacy een toename van (verkeers-)hinder en een verdergaande aantasting van de situeringswaarde is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor zover de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar dient te blijven, moet de gemeente een tegemoetkoming in de schade toekennen. Indien van een dergelijk verzoek is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
4. De twee seniorenwoning aan de zuidzijde van het perceel Ommelseweg 32 verminderen de privacy, omdat ze te	De nieuw te realiseren seniorenwoningen liggen op zo'n 5,5 meter van de perceelsgrens en minimaal 10 meter van de woning Ommelseweg 32. Tussen de perceelsgrens en de nieuw te realiseren woning wordt een weg gerealiseerd. Hinder vanuit de tuinen van de seniorenwoningen zal beperkt zijn. Ten gevolge van de woningen en met name de verdieping kan sprake zijn

dicht op de perceelsgrens staan, ramen hebben in de zijgevels en een balkon en haaks staan op voornoemde woning. De ontwikkelende partijen hebben toegezegd in het bouwplan voor deze woningen op de verdieping aan de noordzijde geen ramen op te nemen	van een afname van privacy. Bij seniorenwoningen wordt de verdieping normaliter beperkt gebruikt, omdat alle voorzieningen op de begane grond aanwezig zijn. In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In het bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen gesitueerd op meer dan twee meter afstand van het perceel Ommelseweg 32. Op basis van het bestemmingsplan is vanuit die woningen inzicht in de woning en de tuin van het perceel Ommelseweg 32 mogelijk. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat deze seniorenwoningen op de verdieping geen ramen aan de noordzijde krijgen, die gericht zijn op Ommelseweg 32. Voor de lichttoetreding in de traphal worden glazen bouwstenen gebruikt in de noordelijke gevel. De relatief open ruimte aan de zuid- en oostzijde van het perceel Ommelseweg 32 wordt onderbroken, de beleving van die openheid verdwijnt ten gevolge van het plan. In het bouwplan voor de seniorenwoningen zijn geen balkons opgenomen. De voorgevelrooilijn loopt aan de zijde van de nieuw aan te leggen weg. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de woning Ommelseweg 32, omdat leefruimten in de woningen vooral zijn georiënteerd op de zuid- en westzijde en niet op de noordzijde die dicht bij de weg ligt. De verdichting, die op basis van het nieuwe plan mogelijk is, heeft een aantasting van de privacy tot gevolg. Binnen het stedelijk gebied zijn dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Het is te begrijpen dat dit voor omwonenden vervelend is. Het plan voldoet aan het inbreidingsbeleid van zowel gemeente als provincie. Uitgangspunt hierbij is zuinig en intensief ruimtegebruik, ofwel de beschikbare ruimte efficiënt gebruiken voor de beoogde woningbouwdoelstelling. In eerste instantie heeft de initiatiefnemer van het plan andere stedenbouwkundige ontwerpen met aanzienlijk hogere dichtheden voorgelegd aan de gemeente. Deze plannen werden door de gemeente niet passend geacht. Het verschil in woningdichtheid van het voorliggende plan en het aangrenzende gebied is acceptabel. Gegeven de grootte van de kavels is het stedenbouwkundig plan ruim van opzet. Bij het plan is rekening gehouden met omwonenden. Door het college dient een afweging gemaakt te worden tussen het belang van de omwonenden en het algemeen belang. Het belang van woningbouw op deze locatie wordt echter groter geacht dan de geldende bouwbepalingen van het bestemmingsplan. De gevolgen voor de privacy acht het college acceptabel. De ontwikkelaar zal worden verzocht om bij de uitwerking van het bouwplan bijzondere aandacht te besteden aan de zijgevel op de verdieping om zo de impact op de privacy van omwonenden te minimaliseren.
De heer C.J.F.A. Donker, eigenaar van het pand Ommelseweg 40 te Asten	
1. De maximale bouwhoogte van 6,5 meter voor de seniorenwoningen	In het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale bouwhoogte van de woningen gelegen achter het perceel van inspreker 6,5 meter bedraagt. In het plan is geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor vergroting van deze

dient te worden aangehouden. Inspreker wenst dat voor de seniorenwoningen maximale bouwhoogte van 6,5 meter wordt aangehouden.	deze maximale hoogte. In de regels behorend bij het plan is slechts opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders met een afwijkingspercentage van maximaal 10% nadere eisen kunnen stellen aan de afmetingen van bouwwerken. Dit is alleen mogelijk als dit noodzakelijk is ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover het noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld. Zo'n nadere eis kan het college enkel stellen als de noodzaak daartoe aanwezig is. Deze noodzaak moet worden gemotiveerd. Belanghebbenden wordt de mogelijkheid geboden om hun zienswijze omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen.
2. Inspreker wenst dat voor de te bouwen woningen een minimale afstand tot aan de perceelsgrens van 6 meter wordt aangehouden.	De nieuw te bouwen woningen mogen slechts worden gebouwd in de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlakken. De afstand van deze woningen tot aan de woning Ommelseweg 40 van inspreker bedraagt minimaal 35 meter. Dit is een afstand die inzicht in deze woning niet of nauwelijks mogelijk maakt. Het geldende bestemmingsplan voor het perceel dat grenst aan de achtertuin van is ruim. Thans mag bijna tot aan de perceelsgrens van de woningen Ommelseweg 36a tot 42a bebouwing worden opgericht met een maximale goothoogte van 8,40 meter en een bouwhoogte van 10,80 meter. Dit is inclusief vrijstelling. Gezien de hoogte van de seniorenwoningen is de nieuwe planologische situatie niet slechter. Voor het perceel Ommelseweg 40 is zelfs sprake van een voordeel. Daar waar momenteel nog bedrijfsbebouwing tot de voornoemde hoogte kan worden opgericht is er na realisering van het plan, gezien vanuit voornoemd perceel sprake van een bouwhoogte van 6,5 meter. De hoofdbebouwing van de (geschakelde) seniorenwoningen is dan ook vanuit dit perceel aan de Ommelseweg minder hoog en minder massaal dan de thans planologisch toegestane bedrijfsbestemming. In de nieuwe situatie verdwijnt een bedrijfsbestemming, die qua schaal en structuur niet past in de omgeving en in ruimtelijk opzicht een uitstraling heeft die niet aansluit op het karakter van de omgeving. Binnen het stedelijk gebied zijn in een woonomgeving dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Het is te begrijpen dat een omwonende de huidige en toekomstige situatie mogelijk anders beoordeelt, niet alleen omdat zij uitgaan van de huidige feitelijke situatie, maar ook omdat individuele beoordeling van de gevolgen van de hinder van een bedrijfsbestemming en woonbestemming anders kan zijn. Het plan voldoet aan het inbreidingsbeleid van zowel gemeente als provincie. Uitgangspunt hierbij is zuinig en intensief ruimtegebruik, ofwel de beschikbare ruimte efficiënt gebruiken voor de beoogde woningbouwdoelstelling. Het verschil in woningdichtheid van het voorliggende plan en het aangrenzende gebied is acceptabel. Gegeven de grootte van de kavels is het stedenbouwkundig plan ruim van opzet. Bij het plan is rekening gehouden met omwonenden. Door het college dient een afweging gemaakt te worden tussen het belang van de omwonenden en het algemeen belang. De afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de woning Ommelseweg 40 is acceptabel. Er is sprake van een plan dat planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
3. Verzocht wordt in	In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en

het bestemmingsplan en / of via een notariële akte als kwalitatieve verplichting vast te leggen dat aan de achterzijde van de seniorenwoningen op de verdieping geen ramen gerealiseerd mogen worden en balkons die uitkijk geven over de tuinen gelegen aan de Ommelseweg.	waar geen ramen mogen komen. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In het bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen gesitueerd op meer dan twee meter afstand van het perceel Ommelseweg 40. Binnen het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van de woningen aan de Ommelseweg. Deels is gekozen voor seniorenwoningen met alle voorzieningen op de begane grond. De verdieping van deze woningen biedt slechts extra ruimte en zal in de regel niet intensief worden benut. In de ontwerpen van deze seniorenwoningen zit aan de achterzijde, die grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Ommelseweg, geen raam. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de regels zodanig aangepast dat slechts ter hoogte van de eerste verdieping een dakterras kan worden gerealiseerd. In de regels zal worden opgenomen dat binnen het bijbouwwvlak geen dakterrassen mogen worden gerealiseerd. De ontwikkelaar zal worden verzocht om bij de uitwerking van het bouwplannen bijzondere aandacht te besteden aan de zichtrelaties vanuit de nieuw te realiseren woningen naar de bestaande tuinen en woningen om zo de impact op de privacy van omwonenden te minimaliseren. De ontwikkelaar heeft aangegeven bij de verkoop van de kavels, die grenzen aan de Ommelseweg en waarop seniorenwoningen worden gerealiseerd, ten behoeve van de bestaande woningen aan de Ommelseweg notarieel vast te laten leggen dat op de verdieping aan de achterzijde geen ramen mogen worden gerealiseerd.
4. Verzocht wordt voor de te bouwen woningen hetzelfde grondpeil aan te houden als de woningen voor de woningen gelegen op de Ommelseweg.	Het peil van de woningen wordt bepaald op basis van de in het plangebied aan te leggen weg. Het peil van de weg dient nog nader te worden bepaald. De peilen van de aangrenzende tuinen lopen uiteen. Bij het bepalen van het peil van de weg wordt rekening gehouden met het peil van de aangrenzende achtertuinen, de aansluiting van de weg en riolering op de Ommelseweg, de diepte waarop rioolbuizen dienen te worden aangebracht o.a. in relatie tot het grondwater. Hieruit volgt dat het grondpeil van de nieuwe woningen niet gelijk kan zijn aan het peil van de woningen aan de Ommelseweg. Bij het bepalen van de peilhoogte van de weg wordt getracht verschillen in hoogte te beperken.
5. Ten behoeve van het perceel Ommelseweg 40 is een recht van overpad gevestigd dat uitkomt achter de garage van het perceel Ommelseweg 42a. Verzocht wordt de aan te leggen weg zo te in te richten dat deze uitweg van 2,5 meter toegankelijk blijft.	De inrit die langs de gehele noordzijde van het perceel Ommelseweg 42a loopt en het achterliggende bedrijfsperceel met bestemming garagebedrijf ontsluit, is een openbare weg. Deze weg wordt in het nieuwe plan gehandhaafd. In het plan wordt eenrichtingsverkeer gerealiseerd. Deze weg vormt de ingang voor gemotoriseerd verkeer. De uitgang wordt gesitueerd aan de zuidzijde van het plangebied tussen de percelen Ommelseweg 30 en 32. De uitweg komt uit op de bestemming verkeer. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat op het perceel waarop de bestemming garagebedrijf rust (perceel van Van de Moosdijk) geen recht van overpad gevestigd is ten behoeve van het perceel Ommelseweg 42.
6. Voorafgaand aan de realisatie van de woningen dient i.v.m. de privacy een erfafscheiding	In het voorontwerp bestemmingsplan is bepaald dat voor erfafscheidingen een maximale hoogte geldt van 2 meter. Een ontheffing voor het overschrijden van deze hoogte is niet opgenomen in het voorontwerp. De hoogte van 2 meter is

met een hoogte van 3 meter te worden gerealiseerd als de coniferen haag dient te verdwijnen. De kosten hiervan dienen voor de ontwikkelaar dan wel de nieuwe eigenaar te komen.	gebaseerd op ruimtelijke (stedenbouwkundige en functionele) overwegingen en strookt met het gemeentelijk beleid ten aanzien van de hoogte van erfafscheidingen. Dit beleid is vastgesteld in het bestemmingsplan Woongebieden Asten d.d. 15 december 2009. Privacy vormt geen valide argument voor het realiseren van een hogere erfafscheiding binnen dit plan. Een hogere erfafscheiding is om ruimtelijke gronden niet aanvaardbaar. De ontwikkelaar heeft aangegeven bereid te zijn om voor zijn rekening een erfafscheiding te realiseren. De ontwikkelaar wordt verzocht om voor de sloop van het bedrijfsgebouw afspraken te maken met de aangrenzende eigenaren met betrekking tot het plaatsen van een erfafscheiding etc.
7. Inspreker wenst voorafgaand aan de gecompenseerd te worden voor de waardedaling van zijn woning.	Als er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor zover de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar dient te blijven, moet de gemeente een tegemoetkoming in de schade toekennen. Indien van een dergelijk verzoek is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
De heer H.W.T.P. van Schaik, eigenaar van de woning Ommelseweg 38 te Asten	
1. In de planregels is niet specifiek bepaald dat zelfstandige senioren woningen moeten worden gerealiseerd aangrenzend aan het perceel Ommelseweg 38. Mogelijk dient een aanpassing van het bouwplan plaats te vinden als de verkoop van seniorenwoningen niet naar verwachting verloopt.	In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat een bestemmingsplan in het kader van de uitvoerbaarheid regels kan bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Dit betreft een limitatieve lijst. Het specifiek bestemmen van de nieuwe woningen als "zelfstandige seniorenwoningen" is aldus niet toegestaan. In de met de ontwikkelaar te sluiten overeenkomst worden o.a. afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma en het bouwplan. De gemeente kan nimmer uitsluiten dat een bouwplan moet worden herontwikkeld. In de op 3 augustus 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2010 t/m 2019 wordt de behoefte aan passende grondgebonden woningen voor senioren onderbouwd. Een eventuele herontwikkeling voor een andere doelgroep sluit niet aan op de Woonvisie en ligt bovendien niet in de lijn der verwachting gelet op de woningmarkt.
2. De realisatie van woningen achter het perceel Ommelseweg 38 heeft nadelige gevolgen voor de privacy, gelet op het zicht vanuit die woningen in de achtertuin, aangezien op basis van het bestemmingsplan ramen gerealiseerd kunnen worden in	In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In het bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen gesitueerd op meer dan twee meter afstand van het perceel Ommelseweg 38. Binnen het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van de woningen aan de Ommelseweg. Gekozen is voor seniorenwoningen met alle voorzieningen op de begane grond. De verdieping van deze woningen biedt slechts extra ruimte en zal in de regel niet intensief worden benut. In de ontwerpen van deze seniorenwoningen zit aan de achterzijde, die grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Ommelseweg, geen raam.

de achtergevel en dakterrassen kunnen worden gerealiseerd op de bijbouwen en de woning.	In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de regels zodanig aangepast dat slechts ter hoogte van de eerste verdieping een dakterras kan worden gerealiseerd. In de regels zal worden opgenomen dat binnen het bijbouwvlak geen dakterrassen mogen worden gerealiseerd. De ontwikkelaar zal worden verzocht om bij de uitwerking van het bouwplannen bijzondere aandacht te besteden aan de zichtrelaties vanuit de nieuw te realiseren woningen naar de bestaande tuinen en woningen om zo de impact op de privacy van omwonenden te verkleinen. De ontwikkelaar heeft aangegeven bij de verkoop van de kavels, die grenzen aan de Ommelseweg en waarop seniorenwoningen worden gerealiseerd, ten behoeve van de bestaande woningen aan de Ommelseweg notarieel vast te laten leggen dat op de verdieping aan de achterzijde geen ramen mogen worden gerealiseerd. Het realiseren van de woningen heeft een afname van privacy tot gevolg. De in het huidige bestemmingsplan toegestane maximale combinatie van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, waaronder een kantoorfunctie, zou ook een forse inbreuk op de privacy opleveren. In het algemeen genereert een woonfunctie in vergelijking tot een bedrijfsmatige bestemming een meer permanent gebruik. Het plan heeft vanuit het oogpunt van privacy gevolgen voor het perceel Ommelseweg 38. Op basis van het bestemmingsplan is vanuit de te realiseren seniorenwoningen inzicht in de achtertuin van het perceel Ommelseweg 38 mogelijk. Tussen deze woning en de te realiseren woningen ligt een minimale afstand van 40 meter. Binnen het stedelijk gebied zijn herstructureringen zoals het omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming te verwachten. Het is te begrijpen dat een omwonende de huidige en toekomstige situatie mogelijk anders beoordeelt, niet alleen omdat zij uitgaan van de huidige feitelijke situatie, maar ook omdat de individuele beoordeling van de gevolgen van de hinder van een bedrijfsbestemming en woonbestemming anders kan zijn. Het plan voldoet aan het inbreidingsbeleid van zowel gemeente als provincie. Uitgangspunt hierbij is zuinig en intensief ruimtegebruik, ofwel de beschikbare ruimte efficiënt gebruiken voor de beoogde woningbouwdoelstelling. In eerste instantie heeft de initiatiefnemer van het plan andere stedenbouwkundige ontwerpen met aanzienlijk hogere dichtheden voorgelegd aan de gemeente. Deze plannen werd door de gemeente niet passend geacht. Het verschil in woningdichtheid van het voorliggende plan en het aangrenzende gebied is acceptabel. Gegeven de grootte van de kavels is het stedenbouwkundig plan ruim van opzet. Bij het plan is rekening gehouden met omwonenden. Door het college dient een afweging gemaakt te worden tussen de wens van de omwonenden en het algemeen belang. Gelet op het belang van woningbouw op deze locatie en de mogelijkheid om een bedrijfsbestemming in een woonomgeving te saneren wenst het college medewerking te verlenen het voorliggende plan. De gevolgen voor de privacy acht het college acceptabel. Er is sprake van een plan dat planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
3. De gevolgen voor de privacy kunnen deels worden	In het voorontwerp bestemmingsplan is bepaald dat voor erfafscheidingen een maximale hoogte geldt van 2 meter. Een ontheffing voor het overschrijden van deze hoogte is niet

ondervangen als een nieuwe erfafscheiding wordt geplaatst. Een nieuwe erfafscheiding dient door de ontwikkelaar te worden betaald.	opgenomen in het voorontwerp. De hoogte van 2 meter is gebaseerd op ruimtelijke (stedenbouwkundige en functionele) overwegingen en strookt met het gemeentelijk beleid ten aanzien van de hoogte van erfafscheidingen. Dit beleid is vastgesteld in het bestemmingsplan Woongebieden Asten d.d. 15 december 2009. De ontwikkelaar heeft aangegeven bereid te zijn om voor zijn rekening een erfafscheiding te realiseren. De ontwikkelaar wordt verzocht om voor de sloop van het bedrijfsgebouw afspraken te maken met de aangrenzende eigenaren met betrekking tot het plaatsen van een erfafscheiding en de uitvoering van de werkzaamheden.
4. Ten gevolge van de aantasting van de privacy vermindert de waarde van het perceel Ommelseweg 38.	Als er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor zover de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar dient te blijven, moet de gemeente een tegemoetkoming in de schade toekennen. Indienen van een dergelijk verzoek is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
5. De uitrit van de aan te leggen eenrichtingsweg naast het perceel Ommelseweg 42a, is gelet op de ligging in een flauwe bocht, uit verkeersoogpunt onveilig. Voorgesteld wordt de in- en uitrit van de eenrichtingsweg om te draaien.	Om de ontsluiting zo veilig mogelijk te maken is de gemeente voornemens om het eenrichtingsverkeer in het plangebied om te draaien. De ingang van het plangebied komt naast de bestaande woning met huisnummer 42A en de uitgang van het plangebied wordt gesitueerd tussen de bestaande woningen met huisnummer 30 en 32. Het gevolg is dat de uitgang op een veiligere locatie is gesitueerd, omdat er zoals inspreker terecht stelt hier meer zicht op het verkeer rijdend op de Ommelseweg is dan ter hoogte van de Keskesweg waar de uitgang in een flauwe bocht zou komen te liggen.
De familie Timmermans, eigenaar van de woning Mercuriusstraat 29a te Asten.	
1. De inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Asten Woongebieden zijn niet terug te vinden in het plan.	Voor het plangebied was in het voorontwerp van het bestemmingsplan Asten Woongebieden de bestemming "woondoeleinden uit te werken" opgenomen. Naar aanleiding van de ontvangen inspraakreacties is insprekers het volgende medegedeeld: "De locatie ondergrond Mercuriusstraat-Ommelseweg is één van de (potentiële) woningbouwlocaties van de gemeente. De betreffende woningbouw-ontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De planvorming is echter nog in een dusdanig stadium dat de planologische aanvaardbaarheid nog niet is aangetoond en de planontwikkeling bij nader inzien om die reden nog niet in het nieuwe bestemmingsplan kan worden opgenomen. De eerder opgenomen bestemming "woondoeleinden uit te werken" zal komen te vervallen. Deze wordt vervangen door de bestemmingen conform het nu nog geldende bestemmingsplan. Om woningbouw op de locatie mogelijk te maken zal te zijner tijd, nadat de planologische aanvaardbaarheid door de initiatiefnemer is aangetoond, een afzonderlijke planologische procedure gevolgd worden. In dat verband zullen omwonenden geïnformeerd worden en in de gelegenheid gesteld worden om

	bezwaren tegen de ontwikkeling kenbaar te maken.” In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt Ommelseweg zal bovenstaande informatie worden vermeld.
2. Aangegeven wordt dat andere locaties binnen Asten geschikter zijn voor woningbouw, omdat woningen op deze locaties geen overlast veroorzaken voor omwonenden. Verzocht wordt de huidige situatie te handhaven.	Alhoewel de woonfunctie in de nieuwe situatie ook een bepaalde mate van het aan wonen gerelateerde vormen van overlast tot gevolg heeft, is het verdwijnen van een de bedrijfsfunctie voor de omgeving zonder meer een voordeel. Het realiseren van de in het plan opgenomen woningen heeft een afname van privacy tot gevolg. De in het huidige bestemmingsplan toegestane maximale combinatie van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, waaronder een kantoorfunctie, zou ook een forse inbreuk op de privacy opleveren. In het algemeen genereert een woonfunctie in vergelijking tot een bedrijfsmatige functie een meer permanent gebruik. Het plan heeft vanuit het oogpunt van privacy gevolgen voor het perceel Mercuriusstraat 29a. Op basis van het bestemmingsplan is vanuit de te realiseren seniorenwoningen inzicht in de achtertuin van het perceel Mercuriusstraat 29a mogelijk. Tussen deze woning en de te realiseren woningen ligt een minimale afstand van 35 meter. Binnen het stedelijk gebied zijn herstructureringen zoals het omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming te verwachten. Het is te begrijpen dat een omwonende de huidige en toekomstige situatie mogelijk anders beoordeelt, niet alleen omdat zij uitgaan van de huidige feitelijke situatie, maar ook omdat de individuele beoordeling van de gevolgen van de hinder van een bedrijfsbestemming en woonbestemming anders kan zijn. Het plan voldoet aan het inbreidingsbeleid van zowel gemeente als provincie. Uitgangspunt hierbij is zuinig en intensief ruimtegebruik, ofwel de beschikbare ruimte efficiënt gebruiken voor de beoogde woningbouwdoelstelling. In eerste instantie heeft de initiatiefnemer van het plan andere stedenbouwkundige ontwerpen met aanzienlijk hogere dichtheden voorgelegd aan de gemeente. Deze plannen werd door de gemeente niet passend geacht. Het verschil in woningdichtheid van het voorliggende plan en het aangrenzende gebied is acceptabel. Gegeven de grootte van de kavels is het stedenbouwkundig plan ruim van opzet.
3. Verzocht wordt om de privacy te waarborgen. Dit kan eventueel door het plaatsen van een erfafscheiding met een hoogte van 3 meter.	In het voorontwerp bestemmingsplan is bepaald dat voor erfafscheidingen een maximale hoogte geldt van 2 meter. Een ontheffing voor het overschrijden van deze hoogte is niet opgenomen in het voorontwerp. De hoogte van 2 meter is gebaseerd op ruimtelijke (stedenbouwkundige en functionele) overwegingen en strookt met het gemeentelijk beleid ten aanzien van de hoogte van erfafscheidingen. Dit beleid is vastgesteld in het bestemmingsplan Woongebieden Asten d.d. 15 december 2009. Het perceel Mercuriusstraat 29a grenst niet rechtstreeks aan het plangebied. Tussen het plangebied en dit perceel ligt een strook grond met een breedte van 5 meter die behoort tot het perceel Mercuriusstraat 27.
4. Het peil van de nieuwe woningen mag niet hoger liggen dan het peil van de woningen aan de Mercuriusstraat o.a. om wateroverlast te voorkomen.	Het peil van de woningen wordt bepaald op basis van de in het plangebied aan te leggen weg. Het peil van de weg dient nog nader te worden bepaald. De peilen van de aangrenzende tuinen lopen uiteen. Bij het bepalen van het peil van de weg wordt rekening gehouden met het peil van de aangrenzende achtertuinen, de aansluiting van de weg en riolering op de Ommelseweg, de diepte waarop rioolbuizen dienen te worden aangebracht o.a. in relatie tot het

	grondwater. Het peil van de Ommelseweg is hoger dan het peil van de woningen aan de Mercuriusstraat. Hieruit volgt dat het grondpeil van de nieuwe woningen niet gelijk kan zijn aan het peil van de woningen aan de Mercuriusstraat. Bij het bepalen van de peilhoogte van de weg wordt getracht verschillen in hoogte te beperken. In het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat lagere erven het water moeten ontvangen van hoger gelegen erven dat van nature afloopt. De eigenaar van een naburig erf is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op het erf van een ander afloopt. Onder de in het plan aan te leggen weg wordt een infiltratievoorziening gerealiseerd ten behoeve voor de infiltratie van het regenwater dat valt op het verharde oppervlakte binnen het plan, zoals daken. Deze infiltratievoorziening is ten behoeve van de kavels en het openbaar gebied. De infiltratievoorziening heeft een overstort op het gemengd riool van de Ommelseweg.
5. Inspreker is bezorgd over de verontreiniging van de ondergrond van garage Van de Moosdijk.	In het kader van onderhavig planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook onder de bedrijfshal zijn enkele boringen verricht. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat een beperkt deel van het verharde erf sterk is verontreinigd met puin gerelateerde zink. Slechts de bovenlaag is tot op geringe diepte verontreinigd. De verontreiniging is waarschijnlijk het gevolg van het puin dat als oppervlakteverharding gebruikt is voor het erf. Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat ongeveer 50 m³ bodemvolume grond sterk is verontreinigd met zink. Omdat meer dan 25 m³ bodemvolume sterk is verontreinigd met zink, is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging bevindt zich op het gedeelte van het erf dat aan de noordzijde van de bedrijfshal grenst. De begrenzing van de verontreiniging moet worden vastgesteld en daarna kan deze worden gesaneerd. Gezien de oorzaak van de verontreiniging, het toegepaste verhardingsmateriaal op het erf, bevindt zich deze verontreiniging niet onder het bedrijfspand. Dit kan na de sloop van het bedrijfspand definitief worden vastgesteld. Nadat de bebouwing is gesloopt zal een aanvullend bodemonderzoek worden verricht. Gelijktijdig met de bodemonderzoeken die noodzakelijk zijn in verband met de sloop wordt dan de verontreiniging ingekaderd en op basis van deze gegevens zal een saneringsplan bij de Provincie worden ingediend. Daarnaast zijn lichte verontreinigingen met cadmium en zink in het grondwater aangetoond. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren. Met de realisatie van het plan en de bouw van de woningen kan pas worden gestart als de verontreiniging is gesaneerd. In de Woningwet is bepaald dat een aanvraag bouwvergunning moet worden aangehouden zolang de provincie nog niet heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat is vastgesteld dat geen sprake (meer) is van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk.
6. Uitgesloten dient te worden dat de seniorenwoningen op de verdieping	In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters te hebben voor zover deze

ramen, een dakkapel of balkon hebben. Dit dient geregeld te worden in het bestemmingsplan of in een notariële akte.	op dit erf uitzicht geven. In het bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen gesitueerd op meer dan twee meter afstand van het perceel Mercuriusstraat 29a. Binnen het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van de aangrenzende woningen. Gekozen is voor seniorenwoningen met alle voorzieningen op de begane grond. De verdieping van deze woningen biedt slechts extra ruimte en zal in de regel niet intensief worden benut. In de ontwerpen van deze seniorenwoningen zit aan de achterzijde, die in het verlengde van de achtertuinen van de woningen Mercuriusstraat 29a ligt geen raam. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de regels zodanig aangepast dat slechts ter hoogte van de eerste verdieping een dakterras kan worden gerealiseerd. In de regels zal worden opgenomen dat binnen het bijbouwvlak geen dakterrassen mogen worden gerealiseerd. De ontwikkelaar zal worden verzocht om bij de uitwerking van het bouwplannen bijzondere aandacht te besteden aan de zichtrelaties vanuit de nieuw te realiseren woningen naar de bestaande tuinen en woningen om zo de impact op de privacy van omwonenden te verkleinen. De ontwikkelaar heeft aangegeven bij de verkoop van de kavels, die grenzen aan de achtertuinen aan de Mercuriusstraat en waarop seniorenwoningen worden gerealiseerd, ten behoeve van de bestaande woningen aan de Mercuriusstraat notarieel vast te laten leggen dat op de verdieping aan de achterzijde geen ramen mogen worden gerealiseerd.
7. Voorafgaand aan het plan dienen maatregelen te worden getroffen i.v.m. de waardevermindering van de woning.	Als er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor zover de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar dient te blijven, moet de gemeente een tegemoetkoming in de schade toekennen. Indienen van een dergelijk verzoek is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
De familie Claessens-Van Heugten, eigenaar van de woning Ommelseweg 42A te Asten.	
1. Verzocht wordt om de in de toelichting van het voorontwerp opgenomen bouwhoogte van de seniorenwoning als maximale bouwhoogte voor deze percelen aan te houden.	In het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale bouwhoogte van de woningen gelegen achter het perceel van inspreker 6,5 meter bedraagt. In het plan is geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor vergroting van deze maximale hoogte. In de regels behorend bij het plan is slechts opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders met een afwijkingspercentage van maximaal 10% nadere eisen kunnen stellen aan de afmetingen van bouwwerken. Dit is alleen mogelijk als dit noodzakelijk is ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover het noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld. Zo'n nadere eis kan het college enkel stellen als de noodzaak daartoe aanwezig is. Deze noodzaak moet worden gemotiveerd. Belanghebbenden wordt de mogelijkheid geboden om hun zienswijze omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te

	brengen.
2. In het bestemmingsplan of met een notariële akte dient geregeld te worden dat aan de achterzijde van de vrijstaande seniorenwoning geen ramen worden gerealiseerd die uitkijken over de tuinen aan de Ommelseweg. Dit geldt ook voor een balkon.	In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In het bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen gesitueerd op meer dan twee meter afstand van het perceel Ommelseweg 42a. Binnen het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van de woningen aan de Ommelseweg. Gekozen is voor seniorenwoningen met alle voorzieningen op de begane grond. De verdieping van deze woningen biedt slechts extra ruimte en zal in de regel niet intensief worden benut. In de ontwerpen van deze seniorenwoningen zit aan de achterzijde, die grenst aan de achtertuinten van de woningen aan de Ommelseweg, geen raam. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de regels zodanig aangepast dat slechts ter hoogte van de eerste verdieping een dakterras kan worden gerealiseerd. In de regels zal worden opgenomen dat binnen het bijbouwvlak geen dakterrassen mogen worden gerealiseerd. De ontwikkelaar zal worden verzocht om bij de uitwerking van het bouwplannen bijzondere aandacht te besteden aan de zichtrelaties vanuit de nieuw te realiseren woningen naar de bestaande tuinen en woningen om zo de impact op de privacy van omwonenden te verkleinen. De ontwikkelaar heeft aangegeven bij de verkoop van de kavels, die grenzen aan de achtertuinten aan de Ommelseweg en waarop seniorenwoningen worden gerealiseerd, ten behoeve van de bestaande woningen aan de Ommelseweg notarieel vast te laten leggen dat op de verdieping aan de achterzijde geen ramen mogen worden gerealiseerd.
3. Als de bestaande erfafscheiding bij de realisatie van de plannen kapot gaat, dient op kosten van de ontwikkelaar een nieuwe erfafscheiding te worden gerealiseerd.	De ontwikkelaar heeft aangegeven dat i.v.m. aangebrachte bijgebouwen op de erfafscheiding geen nieuwe erfafscheiding te kunnen plaatsen aan de achterzijde van het perceel Ommelseweg 42a. De ontwikkelaar wordt verzocht na aanleiding van dit verzoek en zijn standpunt contact op te nemen met inspreker.
4. Het peil van de ter realiseren woning en dient hetzelfde te zijn als het peil van de woningen aan de Ommelseweg.	Het peil van de woningen wordt bepaald op basis van de in het plangebied aan te leggen weg. Het peil van de weg dient nog nader te worden bepaald. De peilen van de aangrenzende tuinen lopen uiteen. Bij het bepalen van het peil van de weg wordt rekening gehouden met het peil van de aangrenzende achtertuinten, de aansluiting van de weg en riolering op de Ommelseweg, de diepte waarop rioolbuizen dienen te worden aangebracht o.a. in relatie tot het grondwater. Hieruit volgt dat het grondpeil van de nieuwe woningen niet gelijk kan zijn aan het peil van de woningen aan de Ommelseweg. Bij het bepalen van de peilhoogte van de weg wordt getracht verschillen in hoogte te beperken.
5. Verzocht wordt om een aantal oude bomen te handhaven langs de toegang tot het plangebied. Inspreker wenst hierop inspraak te	Op het perceel langs de toegang tot het plangebied aan de noordzijde van de woning Ommelseweg 42a bevindt zich nu een bosschage. Deze gronden zijn lange tijd in gebruik geweest bij de eigenaar van het perceel Mercuriusstraat 45, die dit perceel heeft aangeplant. Op dit perceel bevinden zich 23 bomen met een over het algemeen verminderde levensverwachting. In het verleden is weinig tot geen onderhoud uitgevoerd aan deze

hebben.	bomen. Van de 23 bomen hebben zes bomen een normale conditie. Slechts deze bomen hebben een levensverwachting van meer dan 15 jaar. Ten gevolge van het realiseren van gebouwen op het perceel en het ten behoeve van de bebouwing te verrichten grondverzet, kunnen deze bomen waarschijnlijk niet worden gehandhaafd. Als na de civieltechnische uitwerking van het plan het definitieve peil van deze kavel is bepaald, is bekend of de gezonde bomen die niet op de plaats van de toekomstige bebouwing staan kunnen worden gehandhaafd. Naast de toegangsweg staat slechts één gezonde boom. Als de gemeente de kavel bouwrijp maakt moet voordat de bomen worden verwijderd op basis van het gemeentelijke beleid hiervoor een kapvergunning worden verleend. Maatregelen die nadelige effecten hebben op broedvogels, zoals het verwijderen van vegetatie en grondwerkzaamheden, moeten buiten het broedseizoen plaatsvinden. Een bureau met specifieke expertise op het vlak van flora en fauna heeft een veldonderzoek uitgevoerd. Bij het onderzoek zijn geen vaste nesten aangetroffen. De geldelijke waarde van de bomen in de bosschage is bepaald. Deze getaxeerde waarde zal door de gemeente worden ingezet ten behoeve van het verbeteren van de groenstructuur in Asten.
6. De uitrit van de garage komt zodanig aan een doorgaande weg te liggen dat er geen zicht is op het passerende verkeer. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden. Het eenrichtingsverkeer heeft tot gevolg dat het niet mogelijk is om de garage in en uit te rijden vanaf het woonhuis. Inspreker geeft aan in de nieuwe situatie zeker 2,5 a 3 meter buiten zijn garage te moeten rijden alvorens hij zicht heeft op het aankomende verkeer. Het enkel plaatsen van een spiegel acht inspreker onvoldoende. Inspreker doet twee voorstellen voor een oplossing: - uitbreiding van zijn garage, waarbij dan een uitgang wordt gemaakt aan de achterkant van zijn perceel; - Plaatsing van een nieuwe garage aan	Om de ontsluiting zo veilig mogelijk te maken is de gemeente voornemens om het eenrichtingsverkeer in het plangebied om te draaien. De ingang van het plangebied komt naast de bestaande woning met huisnummer 42A te liggen en de uitgang van het plangebied wordt gesitueerd tussen de bestaande woningen met huisnummer 30 en 32. In de nieuwe situatie is dus sprake van eenrichtingsverkeer vanaf de Ommelseweg ter hoogte van het perceel van inspreker. In de bestaande situatie is sprake van tweerichtingsverkeer op de weg naast het perceel van inspreker. Deze weg, waarop ook de garage van inspreker wordt ontsloten, ontsluit namelijk het perceel dat aan de achterzijde grenst aan het perceel van inspreker. Dit achterliggende perceel heeft de bestemming garagebedrijf. Op dit moment zijn er geen bedrijfsmatige activiteiten op dit perceel. Gelet op de bestemming kunnen in de huidige situatie al meerdere voertuigen, zowel auto's als vrachtwagens, in twee richtingen langs de garage rijden. Om het uitzicht vanuit de garage op de straat te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie is de gemeente voornemens om een spiegel te plaatsen bij het woonrijp maken van het plangebied. Het uitzicht verslechtert niet in de nieuwe situatie, de situatie wordt overzichtelijk ten gevolge van het eenrichtingsverkeer. Aan de achterzijde van de kavel verbetert het uitzicht door de realisatie van een trottoir. In de nieuwe situatie is geen sprake van een doorgaande weg, maar een erftoegangsweg. Dit is een 30 km-weg met een lage verkeersintensiteit, omdat alleen bestemmingsverkeer voor maximaal 15 woningen gebruik maakt van de weg. In de praktijk zullen auto's gelet op de inrichting van het openbaar gebied langzaam rijden. In de nieuwe situatie zal inspreker niet meer langs zijn huis naar de Ommelseweg kunnen rijden vanaf de garage, maar dient inspreker de uitgang van het plan tussen de percelen Ommelseweg 30 en 32 te benutten. Het college acht de gevolgen van het plan voor het gebruik van de garage behorende bij het perceel Ommelseweg 42a acceptabel. Door het college dient een afweging gemaakt te worden tussen de

de overzijde van het langs Ommelseweg 42A gelegen gemeentepad. Een gedeelte van deze gemeentegrond zou dan –tegen een schappelijke prijs- aan inspreker verkocht moeten worden.	wens van de omwonenden en het algemeen belang. De voorstellen van inspreker vormen geen verkeerskundige en stedenbouwkundige verbetering. Gelet op het belang van woningbouw op deze locatie en de mogelijkheid om een bedrijfsbestemming in een woonomgeving te saneren wenst het college medewerking te verlenen aan het voorliggende plan.
Mevrouw M.W.A. van Deursen, eigenaar van de woning Ommelseweg 36a te Asten.	
1. Verzocht wordt om de in de toelichting opgenoemde maximale bouwhoogte van 6,5 meter voor de seniorenwoningen als maximale bouwhoogte aan te houden.	In het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale bouwhoogte van de woningen gelegen achter het perceel van inspreker 6,5 meter bedraagt. In het plan is geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor vergroting van deze maximale hoogte. In de regels behorend bij het plan is slechts opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders met een afwijkingspercentage van maximaal 10% nadere eisen kunnen stellen aan de afmetingen van bouwwerken. Dit is alleen mogelijk als dit noodzakelijk is ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover het noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld. Zo'n nadere eis kan het college enkel stellen als de noodzaak daartoe aanwezig is. Deze noodzaak moet worden gemotiveerd. Belanghebbenden wordt de mogelijkheid geboden om hun zienswijze omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen aangetoond.
2. Verzocht wordt om voor de te bouwen woningen een minimale afstand tot aan de perceelsgrens van 6 meter aan te houden.	De nieuw te bouwen woningen mogen slechts worden gebouwd in de in het plan aangegeven bouwvlakken. De afstand van deze woningen tot aan de woning Ommelseweg 36a van inspreker bedraagt minimaal 35 meter. Dit is een afstand die inzicht in deze woning niet of nauwelijks mogelijk maakt. Het geldende bestemmingsplan voor het perceel dat grenst aan de achtertuin van inspreker is ruim. Thans mag bijna tot aan de perceelsgrens van de woningen Ommelseweg 36a tot 42a bebouwing worden opgericht met een maximale goothoogte van 8,40 meter en een bouwhoogte van 10,80 meter. Dit is inclusief vrijstelling. Gezien de hoogte van de seniorenwoningen is de nieuwe planologische situatie niet slechter. Voor het perceel Ommelseweg 36a is zelfs sprake van een voordeel. Daar waar momenteel nog bedrijfsbebouwing tot de voornoemde hoogte kan worden opgericht is er na realisering van het plan, gezien vanuit voornoemd perceel sprake van een bouwhoogte van 6,5 meter. De hoofdbebouwing van de (geschakelde) seniorenwoningen is dan ook vanuit dit perceel aan de Ommelseweg minder hoog en minder massaal dan de thans planologische mogelijke bedrijfsbestemming. In de nieuwe situatie verdwijnt een bedrijfsbestemming, die qua schaal en structuur niet past in de omgeving. In ruimtelijk opzicht heeft de deze bestemming een uitstraling die niet aansluit op het karakter van de

	woonomgeving. Binnen het stedelijk gebied in een woonomgeving zijn dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Het is te begrijpen dat een omwonende de huidige en toekomstige situatie mogelijk anders beoordeelt, omdat wordt uitgegaan van de huidige feitelijke situatie. Ook kunnen de gevolgen van de hinder van een bedrijfsbestemming en woonbestemming anders worden beoordeeld. Het plan voldoet aan het inbreidingsbeleid van zowel gemeente als provincie. Uitgangspunt hierbij is zuinig en intensief ruimtegebruik, ofwel de beschikbare ruimte efficiënt gebruiken voor de beoogde woningbouwdoelstelling. Het verschil in woningdichtheid van het voorliggende plan en het aangrenzende gebied is acceptabel. Gegeven de grootte van de kavels is het stedenbouwkundig plan ruim van opzet. Bij het plan is rekening gehouden met omwonenden. Door het college dient een afweging gemaakt te worden tussen het belang van de omwonenden en het algemeen belang. De afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de woning Ommelseweg 36a is acceptabel. Er is sprake van een plan dat planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
3. In het bestemmingsplan of met een notariële akte dient geregeld te worden dat aan de achterzijde van de seniorenwoningen geen ramen worden gerealiseerd die uitkijken over de tuinen aan de Ommelseweg. Dit geldt ook voor een balkon.	In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In het bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen gesitueerd op meer dan twee meter afstand van het perceel Ommelseweg 36a. Binnen het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van de woningen aan de Ommelseweg. Gekozen is voor seniorenwoningen met alle voorzieningen op de begane grond. De verdieping van deze woningen biedt slechts extra ruimte en zal in de regel niet intensief worden benut. In de ontwerpen van deze seniorenwoningen zit aan de achterzijde, die grenst aan de achtertuinten van de woningen aan de Ommelseweg, geen raam. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de regels zodanig aangepast dat slechts ter hoogte van de eerste verdieping een dakterras kan worden gerealiseerd. In de regels zal worden opgenomen dat binnen het bijbouwvlak geen dakterrassen mogen worden gerealiseerd. De ontwikkelaar zal worden verzocht om bij de uitwerking van het bouwplannen bijzondere aandacht te besteden aan de zichtrelaties vanuit de nieuw te realiseren woningen naar de bestaande tuinen en woningen om zo de impact op de privacy van omwonenden te verkleinen. De ontwikkelaar heeft aangegeven bij de verkoop van de kavels, die grenzen aan de achtertuinten aan de Ommelseweg en waarop seniorenwoningen worden gerealiseerd, ten behoeve van de bestaande woningen aan de Ommelseweg notarieel vast te laten leggen dat op de verdieping aan de achterzijde geen ramen mogen worden gerealiseerd.
4. Het peil van de te realiseren woning en dient hetzelfde te zijn als het peil van de woningen aan de Ommelseweg.	Het peil van de woningen wordt bepaald op basis van de in het plangebied aan te leggen weg. Het peil van de weg dient nog nader te worden bepaald. De peilen van de aangrenzende tuinen lopen uiteen. Bij het bepalen van het peil van de weg wordt rekening gehouden met het peil van de aangrenzende achtertuinten, de aansluiting van de weg en riolering op de Ommelseweg, de diepte waarop rioolbuizen dienen te worden aangebracht o.a. in relatie tot het grondwater. Hieruit volgt dat het grondpeil van de nieuwe

	woningen niet gelijk kan zijn aan het peil van de woningen aan de Ommelseweg. Bij het bepalen van de peilhoogte van de weg wordt getracht verschillen in hoogte te beperken.
5. Verzocht wordt om in verband met de privacy voor rekening van de ontwikkelaar en voor de start van de bouw een erfafscheiding met een hoogte van 3 meter te plaatsen.	In het voorontwerp bestemmingsplan is bepaald dat voor erfafscheidingen een maximale hoogte geldt van 2 meter. Een ontheffing voor het overschrijden van deze hoogte is niet opgenomen in het voorontwerp. De hoogte van 2 meter is gebaseerd op ruimtelijke (stedenbouwkundige en functionele) overwegingen en strookt met het gemeentelijk beleid ten aanzien van de hoogte van erfafscheidingen. Dit beleid is vastgesteld in het bestemmingsplan Woongebieden Asten d.d. 15 december 2009. De ontwikkelaar heeft aangegeven bereid te zijn om voor zijn rekening een erfafscheiding te realiseren. De ontwikkelaar wordt verzocht om voor de sloop van het bedrijfsgebouw afspraken te maken met de aangrenzende eigenaren met betrekking tot het plaatsen van een erfafscheiding en de uitvoering van de werkzaamheden.
6. Voorafgaand aan het plan dienen maatregelen te worden getroffen i.v.m. de waardevermindering van de woning.	Als er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor zover de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de eigenaar dient te blijven, moet de gemeente een tegemoetkoming in de schade toekennen. Indien van een dergelijk verzoek is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
De familie Van der Putten, eigenaar van de woning Mercuriusstraat 25 te Asten.	
1. Verzocht wordt om duidelijkheid m.b.t. de peilhoogte van de woningen binnen het plangebied.	Het peil van de woningen wordt bepaald op basis van de in het plangebied aan te leggen weg. Het peil van de weg dient nog nader te worden bepaald. De peilen van de aangrenzende tuinen lopen uiteen. Bij het bepalen van het peil van de weg wordt rekening gehouden met het peil van de aangrenzende achtertuinen, de aansluiting van de weg en riolering op de Ommelseweg, de diepte waarop rioolbuizen dienen te worden aangebracht o.a. in relatie tot het grondwater. Hieruit volgt dat het grondpeil van de nieuwe woningen niet gelijk kan zijn aan het peil van de woningen aan de Ommelseweg. Bij het bepalen van de peilhoogte van de weg wordt getracht verschillen in hoogte te beperken.
2. Gevraagd wordt om duidelijkheid m.b.t. de ligging van het voetpad vanuit het plangebied naar de Mercuriusstraat en of een zebrapad wordt gerealiseerd ter hoogte van het voetpad.	Uit de situering op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat het voetpad vrijwel haaks op de Mercuriusstraat uitkomt. Het geniet niet de voorkeur om een voetgangersoversteekplaats te realiseren over de Mercuriusstraat. Deze straat ligt namelijk in een 30 kilometer per uur zone waar dergelijke oversteekvoorzieningen niet noodzakelijk zijn. Uitzondering hierop is in de omgeving van scholen en in het verlengde van belangrijke looproutes. Beide zijn niet van toepassing op deze locatie.
3. Gevraagd wordt of de lantaarnpaal die voor de woning staat wordt verplaatst richting	Voor het plan is een inrichtingsplan opgesteld voor het openbaar gebied. De plaatsing van lichtmasten in dit plan is echter slechts indicatief. Pas in het bij het opstellen van het bestek wordt een verlichtingsplan gemaakt. Of de verlichting van de uitgang van het voetpad gecombineerd kan worden met de bestaande

het voetpad.	verlichting aan de Mercuriusstraat is nu nog niet bekend.
4. Gelet op de plaatsing van ramen op de verdieping wordt gevraagd om meer duidelijkheid over het exacte ontwerp van de woning die grenst aan de achterzijde van het perceel.	In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel en waar geen ramen mogen komen. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In het bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen gesitueerd op meer dan twee meter afstand van het perceel Mercuriusstraat 25. Binnen het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Ter plaatse is gekozen voor vrijstaande woningen zonder kap, met een maximale hoogte van 6,5 meter. In het ontwerp van het bestemmingsplan worden de regels zodanig aangepast dat slechts ter hoogte van de eerste verdieping een dakterras kan worden gerealiseerd. In de regels zal worden opgenomen dat binnen het bijbouwvlak geen dakterrassen mogen worden gerealiseerd. De ontwikkelaar zal worden verzocht om bij de uitwerking van het bouwplannen bijzondere aandacht te besteden aan de zichtrelaties vanuit de nieuw te realiseren woningen naar de bestaande tuinen en woningen om zo de impact op de privacy van omwonenden te verkleinen.
5. Ten gevolge van de geringe afstand tussen de nieuwe woningen aan de achterzijde en de zijkant wordt de privacy aangetast.	De woning aan de achterzijde ligt ruim 5 meter van de perceelsgrens en ruim 20 meter van de woning Mercuriusstraat 25. De woning aan de zijkant ligt zo'n 10 meter van de perceelsgrens en 20 meter van de woning Mercuriusstraat 25. Tussen de voortuin van deze woning en de woning Mercuriusstraat 25 komt een voetpad te liggen. Vanuit de tuin van de woning die grenst aan de achterzijde van het perceel zal sprake zijn van meer hinder dan in de huidige situatie. Door de realisatie van deze woning zal de gebruiksintensiteit van deze gronden toenemen, hoewel de gronden al een woonbestemming hebben en gebruikt mogen worden voor tuin en achtertuin. Gronden in en om de woning worden intensiever en meer permanent gebruikt dan gronden gelegen op een afstand van de woning. Dit geldt niet voor de woning aan de zijkant, omdat deze gronden al intensief als tuin worden benut. Door de voorgenomen bouw van woningen is sprake van een afname van de privacy met name in de tuin, omdat vanuit de verdieping van deze woningen inzicht in met name de tuin van het perceel Mercuriusstraat 25 mogelijk is. De verdichting, die op basis van het nieuwe plan mogelijk is, heeft een aantasting van de privacy tot gevolg. Binnen het stedelijk gebied zijn dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Het is te begrijpen dat dit voor omwonenden vervelend is. Het plan voldoet aan het inbreidingsbeleid van zowel gemeente als provincie. Uitgangspunt hierbij is zuinig en intensief ruimtegebruik, ofwel de beschikbare ruimte efficiënt gebruiken voor de beoogde woningbouwdoelstelling. In eerste instantie heeft de initiatiefnemer van het plan andere stedenbouwkundige ontwerpen met aanzienlijk hogere dichtheden voorgelegd aan de gemeente. Deze plannen werd door de gemeente niet passend geacht. Het verschil in woningdichtheid van het voorliggende plan en het aangrenzende gebied is acceptabel. Gegeven de grootte van de kavels is het stedenbouwkundig plan ruim van opzet. Bij het plan is rekening gehouden met omwonenden. Door het college dient een afweging gemaakt te worden tussen het belang van de omwonenden en het algemeen belang. Het belang van woningbouw op deze locatie wordt echter groter geacht dan de

	geldende bouwbepalings van het bestemmingsplan. De gevolgen voor de privacy acht het college acceptabel. De ontwikkelaar zal worden verzocht om bij de uitwerking van het bouwplan bijzondere aandacht te besteden aan de zijgevels op de verdieping om zo de impact op de privacy van omwonenden te minimaliseren.
6. Verzocht wordt om het bijbouwvlak op het perceel tussen het perceel Mercuriusstraat 25 en het voetpad te vergroten richten de Mercuriusweg. Dan ontstaat meer ruimte om een garage te kunnen plaatsen.	De grens van het bijbouwvlak aan de zuidzijde van de woning Mercuriusstraat 25 is vastgelegd in het bestemmingsplan Woongebieden Asten. Deze grens bepaald ook de grens van het bijbouwvlak in dit plan. Tussen het voetpad en de woning is voldoende ruimte om een ruime garage te realiseren.

A.J. Van Erp, eigenaar woning Mercuriusstraat 13 en familie Van Rooij eigenaar van de woning Mercuriusstraat 15	<i>Na afloop van de inspraaktermijn is op 30 december 2009 hebben deze eigenaren gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan Ommelseweg.</i>
1. Momenteel is sprake van een vrij uitzicht vanuit de tuin, dat verdwijnt door de woningen die op basis van het plan kunnen worden gerealiseerd. Een aantal woningen is dicht bij de tuinen gesitueerd, waardoor privacy en het uitzicht ernstig worden geschaad.	De percelen Mercuriusstraat 13 en 15 hebben een achtertuin met een diepte van zo'n 57,5 meter. Het plan grenst aan de noordzijde van het perceel Mercuriusstraat 15. De achtertuinen van twee vrijstaande woningen met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter grenzen aan dit perceel. De nieuwe woning, die het dichtst bij de woningen aan de Mercuriusstraat ligt, op een afstand van zo'n 40 meter. De andere woning ligt dicht bij de perceelsgrens, maar grenst aan het einde van de bijna 60 meter diepe achtertuinen. Ten gevolge van het plan wordt de relatief open ruimte aan de noordzijde van de achterste helft van de achtertuinen behorende bij de percelen Mercuriusstraat 13 en 15 onderbroken. De eigenaren zullen een deel van de beleving van die openheid gaan missen. Ten gevolge van de woningen die gerealiseerd worden nabij de achtertuin van het perceel Mercuriusstraat 15 zal in de achterste helft van de achtertuinen van de percelen Mercuriusstraat 13 en 15 sprake zijn van een grotere inbreuk op de privacy. Door de voorgenomen bouw van woningen is sprake van een afname van de privacy met name in een deel van de tuin, omdat vanuit de verdieping van deze woningen inzicht mogelijk is. Met name de achtertuin van de woning Mercuriusstraat 15 ligt dicht bij een nieuw te realiseren woning. De verdichting, die op basis van het nieuwe plan mogelijk is, heeft een aantasting van de privacy tot gevolg. Binnen het stedelijk gebied zijn dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Het is te begrijpen dat dit voor omwonenden vervelend is. Het plan voldoet aan het inbreidingsbeleid van zowel gemeente als provincie. Uitgangspunt hierbij is zuinig en intensief ruimtegebruik, ofwel de beschikbare ruimte efficiënt gebruiken voor de beoogde woningbouwdoelstelling. In eerste instantie heeft de initiatiefnemer van het plan andere stedenbouwkundige ontwerpen met aanzienlijk hogere dichtheden voorgelegd aan de

	gemeente. Deze plannen werd door de gemeente niet passend geacht. Het verschil in woningdichtheid van het voorliggende plan en het aangrenzende gebied is acceptabel. Gegeven de grootte van de kavels en het type woningen is het stedenbouwkundig plan ruim van opzet. Bij het plan is rekening gehouden met omwonenden. Door het college dient een afweging gemaakt te worden tussen het belang van de omwonenden en het algemeen belang. Het belang van woningbouw op deze locatie wordt echter groter geacht dan de geldende bouwbepalingen van het bestemmingsplan. De gevolgen voor de privacy en het uitzicht acht het college acceptabel.
--	--