

Nota van inspraak en vooroverleg

1. Astein Beheer Asten B.V. Crijns Rentmeesters namens Astein Beheer Asten B.V.	
Inspraakreactie	Standpunt gemeente
► De inspreker merkt op dat ter plaatse van de Emmastraat 51, 53 en 55 en de Hemel 6 geen bouwvlak is opgenomen. Dit terwijl het oprichten van gebouwen buiten het bouwvlak niet is toegestaan.	► Op de door inspreker genoemde locaties hebben we alsnog een bouwvlak opgenomen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
► Op de door inspreker genoemde locaties hebben we alsnog een bouwvlak opgenomen.	

2. De heer Verdonschot De heer Verdonschot namens Verdonschot Mode	
Inspraakreactie	Standpunt gemeente
► De inspreker wijst erop dat in de centrumvisie van de gemeente Asten de ambitie is opgenomen om detailhandel zoveel mogelijk rond de Markt, Midas en het Kompas te concentreren. Daarnaast merkt hij op dat deze ambitie in het vorige bestemmingsplan voor het centrumgebied zelfs planologisch verankerd was. Op basis van dit plan was het niet toegestaan om buiten het gebied rond de Markt, Midas en het Kompas detailhandel te vestigen, alvorens alle winkelruimte hier volledig benut zou worden. Al met al is de inspreker van mening dat de verplaatsing van slijterij Astein niet past binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Temeer omdat er nog genoeg winkelruimte in het centrum beschikbaar is.	► De gemeente Asten streeft ernaar detailhandel zoveel mogelijk in het centrum te concentreren. Deze ambitie hebben we vastgelegd in onze centrumvisie (zie pagina 39 en 40) en het regionale afsprakenkader 'Detailhandel in de Peel'. Hoewel de Emmastraat 51/53 buiten het centrum ligt, zijn wij van mening dat de verplaatsing van slijterij Astein niet in strijd is met ons detailhandelsbeleid. Dit omdat: 1. het niet om nieuwvestiging, maar een verplaatsing binnen de bestaande bebouwing gaat; 2. slijterij Astein al jaren aan de Hemel 4 gevestigd is en het dus om een verplaatsing van een niet-centrumlocatie naar een andere niet-centrumlocatie gaat; 3. het winkelaanbod buiten het centrum niet toeneemt, maar op termijn zelfs afneemt (het pand Kapper&Shop wordt op termijn omgezet tot wonen); 4. het winkelvloeroppervlak (het aantal vierkante meters dat voor publiek toegankelijk is) binnen het plangebied per saldo afneemt; 5. we in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst geborgd hebben dat de verplaatsing daadwerkelijk gerealiseerd wordt, er kan dus geen nieuwe detailhandelslocatie ontstaan.

► De inspreker wijst erop dat de Albert Heijn zich in het verleden ook buiten het centrum heeft willen vestigen. De provincie wilde hier niet aan meewerken en besloot daarom het nieuwe bestemmingsplan niet goed te keuren. Uiteindelijk stelde de Raad van State de provincie in het gelijk. Naar aanleiding hiervan plaatst de inspreker vraagtekens bij de verplaatsing van slijterij Astein. ► Op dit moment is slijterij Astein gevestigd aan de Hemel 4. Wanneer op deze locatie drie jaar geen detailhandel wordt uitgeoefend, vervalt de mogelijkheid om dit te doen. De inspreker vraagt zich af of deze regeling ook voor de nieuwe locatie van slijterij Astein gaat gelden. ► De inspreker denkt het door de verhuizing van slijterij Astein moeilijker wordt om andere detailhandelsontwikkelingen buiten het centrum tegen te gaan. De inspreker ziet geen reden om op andere locaties niet aan de vestiging van detailhandel mee te werken, nu slijterij Astein mag verhuizen.	► De provincie en een aantal ondernemers vreesden dat de verhuizing van de Albert Heijn een negatief effect zou hebben op de detailhandelsstructuur van het centrum. De Raad van State vond dat de gemeente deze impact onvoldoende had onderzocht. Slijterij Astein is echter al sinds jaar en dag buiten het centrum gevestigd. Het ligt dan ook niet voor de hand dat de verplaatsing een negatieve impact op de detailhandelsstructuur van het centrum heeft. ► De door de inspreker bedoelde regeling gaat ook voor de nieuwe locatie van slijterij Astein gelden (zie artikel 6.1.1 sub 1 van de planregels). ► Slijterij Astein is al jaren buiten het centrum gevestigd. Daarnaast is er geen sprake van nieuwvestiging, maar van een verhuizing. Er wordt dus geen precedent geschapen voor nieuwvestiging of verplaatsingen van centrum naar niet-centrumlocaties.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
► In de ruimtelijke onderbouwing is nadrukkelijker opgenomen hoe de verplaatsing van slijterij Astein zich tot ons detailhandelsbeleid verhoudt. Daarnaast is extra aandacht besteed aan de argumenten om medewerking te verlenen (zie paragraaf 4.3.3).	

3. De heer Gorissen	
Inspraakreactie	Standpunt gemeente
► Creatief Centrum In de Brouwerij beschikt over een eigen parkeerterrein. De initiatiefnemer gaat dit terrein uitbreiden van tien naar veertien parkeerplaatsen. Daarnaast komt er een draaicirkel. De nieuwe parkeerplaatsen en de draaicirkel grenzen direct aan de achtertuin van de inspreker. De inspreker verwacht dat dit voor overlast zal zorgen. Daarom stelt hij voor om de inrichting van het parkeerterrein aan te passen (o.a. het verplaatsen van een aantal parkeerplaatsen naar het voormalige terras van In de Brouwerij).	► Er heeft overleg tussen de initiatiefnemer en inspreker plaatsgevonden. De initiatiefnemer bekijkt de mogelijkheden om een aantal parkeerplaatsen te verplaatsen en de draaicirkel te verleggen. Daarbij probeert de initiatiefnemer een balans te vinden tussen het gemeentelijk beleid, de wensen van de inspreker en de wensen van slijterij Astein. De initiatiefnemer heeft daarnaast toegezegd bomen te planten om geluid te weren.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	

► De initiatiefnemer laat het inrichtingsplan aanpassen. Het nieuwe inrichtingsplan maakt nog geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan, maar zal worden toegevoegd bij de vaststelling.

4. Stichting Centrum Management Asten

De heer Uilenbroek namens Stichting Centrum Management Asten

Inspraakreactie	Standpunt gemeente
► De inspreker is van mening dat de verplaatsing van slijterij Astein in strijd is met de ambitie van de gemeente Asten om detailhandel zoveel mogelijk in het centrum te concentreren.	► De gemeente Asten streeft ernaar detailhandel zoveel mogelijk in het centrum te concentreren. Deze ambitie hebben we vastgelegd in onze centrumvisie (zie pagina 39 en 40) en het regionale afsprakenkader 'Detailhandel in de Peel'. Hoewel de Emmastraat 51/53 buiten het centrum ligt, zijn wij van mening dat de verplaatsing van slijterij Astein niet in strijd is met ons detailhandelsbeleid. Dit omdat: 1. het niet om nieuwvestiging, maar een verplaatsing binnen de bestaande bebouwing gaat; 2. slijterij Astein al jaren aan de Hemel 4 gevestigd is en het dus om een verplaatsing van een niet-centrumlocatie naar een andere niet-centrumlocatie gaat; 3. het winkelaanbod buiten het centrum niet toeneemt, maar op termijn zelfs afneemt (het pand Kapper&Shop wordt op termijn omgezet tot wonen); 4. het winkelvloeroppervlak (het aantal vierkante meters dat voor publiek toegankelijk is) binnen het plangebied per saldo afneemt; 5. we in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst geborgd hebben dat de verplaatsing daadwerkelijk gerealiseerd wordt, er kan dus geen nieuwe detailhandelslocatie ontstaan.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
► In de ruimtelijke onderbouwing is nadrukkelijker opgenomen hoe de verplaatsing van slijterij Astein zich tot ons detailhandelsbeleid verhoudt. Daarnaast is extra aandacht besteed aan de argumenten om medewerking te verlenen (zie paragraaf 4.3.3).	

5. Crijns Rentmeesters namens Hartman Bouwbedrijf B.V.

Inspraakreactie	Standpunt gemeente
► Inspreker verzoekt om voor de bestemming 'Wonen' die is opgenomen voor het perceel aan Kloosterstraat 8 in	► Voor het plan Kloosterstraat wordt een aparte woonbestemming opgenomen met regels die tegemoet komen aan het

Ommel specifieke maatwerkregels op te nemen. ► Conform afspraak verzoekt inspreker om rechtstreeks toe te staan dat de erfafscheiding bij de woning aan Kloosterstraat 12, grenzend aan de bestemming 'Verkeer' en/of 'Groen' een hoogte heeft van 60 cm voor de voorgevel en een hoogte van 2 meter achter de voorgevel van de woning. ► Conform afspraak dienen de regels voor de woning aan Kloosterstraat 12 te voorzien in een tweede inrit, dan wel verplaatsing van de bestaande inrit en de realisatie van een carport. ► Inspreker verzoekt voor de acht meest noordelijke woningen alleen een enkele bouwlaag toe te staan en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het toestaan van een tweede bouwlaag. ► Ten behoeve van realisatie van de beoogde levensloopbestendige woningen in het plan dient het noordelijke bouwvlak aangepast te worden. Tevens dient voor deze woningen de regel in artikel 10.2.2 onder d. dat minimaal 70% van de voorgevel in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrans dient te worden gebouwd te worden geschrapt. Ten slotte dient voor deze woningen een hoger bebouwingspercentage mogelijk gemaakt te worden (artikel 10.2.3 onder b). ► In artikel 10.2.3 onder e. is opgenomen dat brandgangen 1,20 meter breed dienen	beoogde plan. ► Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen. ► De regels van het bestemmingsplan verbieden een tweede inrit niet. De aanleg van inritten wordt getoetst aan het gemeentelijk inrittenbeleid. Op grond van dit beleid de gemeente meewerktaan aan de beoogde verplaatsing van de inrit. De regels van het voorontwerpbestemmingsplan bepalen dat carports op minimaal 2 meter van de bestemming 'Verkeer' gebouwd dienen worden. De beoogde carport is in strijd met deze regel. Voor het perceel Kloosterstraat vinden wij een carport op de perceelgrens echter aanvaardbaar. Wij zullen daarom genoemde regel aanpassen. ► Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen. In plaats van een wijzigingsbevoegdheid wordt een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd. ► Wij oordelen dat de beoogde levensloopbestendige woningen passen binnen de opgenomen bestemmingsregeling. Vergroting van het bouwvlak is niet noodzakelijk. Wel dient de hoofdmassa van de beoogde patiowoning zich zowel functioneel als qua ruimtelijke uitstraling te onderscheiden van de aangebouwde bijgebouwen aan de achterzijde. Wij zien evenmin een strijdigheid met de regel uit artikel 10.2.2 onder d. De voorgevel van de beoogde woningen wordt immers evenwijdig aan de weg gesitueerd. Ook oordelen wij dat het beoogde bouwplan niet in strijd is met artikel 10.2.3 onder b. De aangebouwde bijgebouwen van de patiowoningen zijn immers niet groter dan 90 m² en niet groter dan het onbebouwde deel van het bijgebouwenvlak. ► In het plan ontbreekt een definitie van een brandgang, maar achterom-ontsluiting
--	--

te zijn. Het inspreker niet duidelijk of de beoogde achterom-ontsluiting als brandgang wordt gezien en of deze dan in strijd is met de genoemde regel. ► Inspreker verzoekt om artikel 10.2.4 onder a. te wijzigen, zodat erkers en luifels ook op 1 meter van de bestemming 'Groen' of 'Verkeer' zijn toegestaan. ► Inspreker verzoekt de herbouw en splitsing van de langgevelboerderij aan Kloosterstraat 8 onder voorwaarden rechtstreeks toe te staan. ► Gezien de glooiing van het plangebied verzoekt inspreker om het peil gelijk te stellen met het maaiveld, dat in het veld nader bepaald dient te worden.	waarnaar inspreker verwijst wordt niet als brandgang aangemerkt. De gemeente oordeelt bij nader inzien dat de regel t.a.v. brandgangen kan vervallen. ► Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen. ► Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen. ► Per abuis ontbreekt in het plan een definitie van het peil. Dit zal worden hersteld.
---	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Aan het bestemmingsplan wordt een bestemming 'Wonen – 1' toegevoegd.
- In de regels van artikel 10.2.4 wordt opgenomen dat voor het perceel aan Kloosterstraat 12 de erfafscheiding grenzend aan de bestemming 'Verkeer', voor zover gelegen achter de voorgevel, 2,0 meter mag bedragen.
- De regel dat een carport op een hoekperceel op minimaal 2,00 meter van de bestemming 'Verkeer' gebouwd dient te worden, vervalt.
- Op de verbeelding en in de regels wordt opgenomen dat binnen het noordelijke bouwvlak woningen van maximaal één bouwlaag zijn toegestaan.
- In artikel 10 wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een tweede bouwlaag ter plaatse van het meest noordelijke bouwvlak.
- De regel dat een brandgang minimaal 1,20 meter breed dient te zijn, vervalt
- In artikel 10.2.4 onder a. wordt opgenomen dat erkers op minimaal 1 meter van de bestemming 'Verkeer' opgericht mogen worden.
- Aan artikel 15.2 wordt een lid toegevoegd dat bepaalt dat ter plaatse van het karakteristieke pand herbouw en splitsing in twee woningen is toegestaan, mits de aanvraag voorziet in een langgevelboerderij met:
 - o een rechthoekig grondplan met een gevellengte die strekt over de hele lengte van het bouwvlak, gelegen evenwijdig aan de Kloosterstraat.
 - o één tot anderhalve bouwlaag met een kap, al dan niet afgewolfd.
 - o een dakhelling die past bij het type langgevelboerderij.
 - o maximaal twee woningen, waarbij qua uiterlijke verschijningsvorm sprake is van een 'woon'- en een 'stal'-gedeelte.
- In hoofdstuk 2 wordt een definitie voor peil opgenomen.

6. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens L.C. Wijnberg Kloosterstraat 14, 5724 AH te Ommel

Inspraakreactie	Standpunt gemeente
► Inspreker heeft bezwaren tegen de ontwikkeling aan de Kloosterstraat, omdat dit de rust, ruimte en het mooie uitzicht van haar eigen woning beperkt. Te meer omdat de woningen direct achter haar perceel ook	► Al geruime tijd merkt de gemeente het perceel aan Kloosterstraat 8 in Ommel aan als een potentiële woningbouwlocatie. De gemeente realiseert zich dat een dergelijk plan de belangen van omwonenden kan

de mogelijkheid hebben voor een tweede bouwlaag.	schaden. Daarom wordt bij de planvorming geprobeerd om zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van omwonenden. Zo voorziet het plan direct grenzend aan het perceel van inspreker in woningen met maximaal één bouwlaag. Dit zal ook in de bestemmingsplanregels opgenomen worden. Ten behoeve van de flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt echter ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op grond hiervan kan de gemeente een tweede bouwlaag toestaan, mocht blijken dat hier behoefte aan is. Om deze tweede bouwlaag toe te staan dient wel opnieuw een procedure gevoerd te worden voor wijziging van de bestemming.
► Het plan houdt onvoldoende rekening met het bestaande hoogteverschil en de afwatering.	► De afwatering van het plan dient nog verder worden uitgewerkt door de ontwikkelaar. De gemeente ziet erop toe dat hierbij rekening wordt gehouden met de bestaande hoogteverschillen en dat geen sprake is van afwatering naar bestaande tuinen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
Ter verduidelijking is de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing voor het plan Kloosterstraat aangevuld.	

7. Familie D. van Broekhoven Kloosterstraat 6, 5724 AH te Ommel	
Inspraakreactie	Standpunt gemeente
► Inspreker heeft bezwaren tegen de ontwikkeling aan de Kloosterstraat. Inspreker vreest met name voor wateroverlast op zijn perceel als gevolg van bestaand hoogteverschil. Dit kan volgens inspreker opgelost worden met een pompriool. Ten tweede is inspreker bang voor verlies van privacy in de achtertuin.	► Al geruime tijd merkt de gemeente het perceel aan Kloosterstraat 8 in Ommel aan als een potentiële woningbouwlocatie. De gemeente realiseert zich dat een dergelijk plan de belangen van omwonenden kan schaden. Daarom wordt bij de planvorming geprobeerd om zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van omwonenden. Afwatering van de nieuwe achtertuinen naar de lager gelegen tuinen van de bestaande woningen is niet toegestaan.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
Ter verduidelijking is de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing voor het plan Kloosterstraat aangevuld.	

8. De heer T. Verhees en mevrouw P. Verbakel Kloosterstraat 20, 5724 AH te Ommel	
Inspraakreactie	Standpunt gemeente

► Inspreker heeft bezwaren tegen de ontwikkeling aan de Kloosterstraat. Inspreker stelt dat de beoogde nieuwe woningen veel privacy verlies veroorzaken, wat het woongenot schaadt. Inspreker merkt verder op dat het plan niet overeenkomt met hetgeen op een informatiebijeenkomst is besproken. Het plan biedt namelijk de mogelijkheid om voor alle woningen twee bouwlagen toe te staan, terwijl is toegezegd dat er woningen komen met één woonlaag. Ten slotte vindt inspreker dat er te veel woningen op de vierkante meter worden gebouwd, waardoor er weinig groen overblijft.	► Al geruime tijd merkt de gemeente het perceel aan Kloosterstraat 8 in Ommel aan als een potentiële woningbouwlocatie. De gemeente realiseert zich dat een dergelijk plan de belangen van omwonenden kan schaden. Daarom wordt bij de planvorming geprobeerd om zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van omwonenden. Zo voorziet het meest noordelijke deel van het plangebied in woningen met maximaal één bouwlaag. Dit zal ook in de bestemmingsplanregels opgenomen worden. Ten behoeve van de flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt echter ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op grond hiervan kan de gemeente een tweede bouwlaag toestaan, mocht blijken dat hier behoefte aan is. Om deze tweede bouwlaag toe te staan dient wel opnieuw een procedure gevoerd te worden voor wijziging van de bestemming.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
--	

9. Roba Advies, namens de familie Van den Heuvel Diesdonk 45, 5724 PJ te Ommel	
Inspraakreactie	Standpunt gemeente
► Inspreker juicht de beoogde ontwikkeling aan Diesdonk 41 toe, maar vreest belemmeringen voor zijn bedrijf. Inspreker wil van de gemeente de garantie dat de ontwikkeling de toekomstige ontwikkeling van zijn varkensbedrijf annex graandrogerij niet schaadt. ► Inspreker stelt dat de motivatie t.a.v. het aspect geur niet klopt. In tegenstelling tot blz. 31 van de ruimtelijke onderbouwing is de nieuw te realiseren vakantiewoning het dichtstbijzijnde geurgevoelige object ten opzichte van de varkenshouderij van inspreker.	► De gemeente onderschrijft het belang van inspreker dat de ontwikkeling aan Diesdonk 41 zijn bedrijf aan Diesdonk 45 niet mag belemmeren. Bij de beoordeling hiervan baseert de gemeente zich op geldende wet- en regelgeving en beleid. ► Inspreker stelt terecht dat de beoogde vakantiewoning en niet de bestaande bedrijfswoning het dichtstbijzijnde geurgevoelige object betreft voor de veehouderij aan Diesdonk 45. De geurbelasting op de vakantiewoning bedraagt 8,5 ouE/m³ terwijl de geurbelasting op de bedrijfswoning 8,4 ouE/m³ bedraagt. Gezien de geldende geurnorm van 10 ouE/m³ resteert voor de veehouderij echter nog steeds 'geurruimte'. Op grond hiervan oordeelt de gemeente dat het bedrijf niet onevenredig in zijn bedrijfsontwikkeling wordt geschaad.

► Op grond van het gemeentelijk beleid dienen nieuwe overschrijdingen van endotoxinen voorkomen te worden. Volgens inspreker is de beoogde vakantiewoning in strijd met dit beleid, omdat dit een gevoelig object betreft, vergelijkbaar met een (bedrijfs)woning.	► Bij nader inzien oordeelt de gemeente dat de beoogde vakantiewoning op grond van het geldende Endotoxinen toetsingskader 1.0 inderdaad als gevoelig object aangemerkt dient te worden. Dit toetsingskader maakt geen onderscheid tussen een (bedrijfs)woning voor permanent verblijf en een vakantiewoning voor tijdelijk verblijf. Dit betekent dat de beoogde vakantiewoning de belangen van de inspreker schaadt. De gemeente zal daarom aan de inspraakreactie tegemoet komen en de vakantiewoning uit het plan verwijderen. N.B. De gemeente wil onderzoeken of medewerking aan de vakantiewoning mogelijk is zonder het bedrijf van inspreker te belemmeren. Hiervoor wordt onderzocht of in afwijking van het Endotoxinen toetsingskader 1.0 voor een vakantiewoning voor tijdelijk (recreatief) verblijf aan een andere endotoxinen-norm getoetst dient te worden dan een (bedrijfs)woning voor permanent verblijf. Vooruitlopend hierop wordt in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
- In de regels van artikel 4 wordt opgenomen dat enkel de bedrijfsactiviteit kantoor en werkplaats ten behoeve van een ontwerpstudio is toegestaan. - De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ontwerpstudio' wordt op de verbeelding begrensd op het bestaande, meest oostelijke bedrijfsgebouw. - In de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders een vakantiewoning kunnen toestaan in bestaande bebouwing.	

10. Provincie Noord-Brabant	
Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
► De ontwikkeling op de locatie Diesdonk 41 is in strijd met artikel 7.10 van de Verordening ruimte, omdat het voorziet in een bouwperceel dat groter is dan 5.000 m².	► De ontwikkeling aan Diesdonk 41 voorziet in een functieverandering van een bestaande niet-agrarische functie. De omvang van het bestemmingsvlak en de bebouwing blijven hierbij gelijk. Het bestemmingsvlak is begrensd op het bestaande kadastrale perceel met een oppervlakte van 5.205 m². Binnen dit bestemmingsvlak is naast de bedrijfswoning met bijgebouwen slechts 505 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. Van een overschrijding van het toegestane (virtuele)

	bouwperceel van 5.000 m ² is derhalve geen sprake.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
--	