

WIJZIGINGSPLAN

Heusden Komgebied 2011, wijziging Heusden Oost fase 2



Identificatiecode: NL.IMRO.0743.BPW2018002-OW01

Status: Ontwerp

Datum: 31 januari 2019

Projectnummer: 54 - 029

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Juridische status plangebied	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Planvoornemen	9
2.1	Gebiedsbeschrijving	9
2.2	Planvoornemen	10
2.3	Locatiekeuze	11
2.4	Kwaliteitsverbetering van het landschap	11
3	Wijziging	12
3.1	Wijzigingsbevoegdheid uit geldend bestemmingsplan	12
3.2	Toepasbaarheid wijziging in relatie tot planvoornemen	12
3.3	Toetsing planvoornemen aan bepalingen bij wijziging	13
3.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4	Milieuaspecten	22
4.1	Bodemkwaliteit	22
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5	Geur	26
4.6	Volksgezondheid	27
4.7	Externe veiligheid	28
4.8	Mer(boordelings)plicht	29
4.9	Conclusie	30
5	Fysieke aspecten	31
5.1	Waterhuishouding	31
5.2	Archeologie	36
5.3	Cultuurhistorie	36
5.4	Flora en fauna	37
5.5	Parkeerbalans	38
5.6	Duurzaamheid	39
5.7	Conclusie	39

6	Economische en maatschappelijke aspecten	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Handhaafbaarheid	40
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.4	Conclusie	41
7	Juridische verantwoording	42
7.1	Flexibiliteit bij realisering woningbouwlocatie	42
7.2	Juridische planopzet	42
7.3	Toelichting op de verbeelding.....	42
7.4	Toelichting op de regels	43
7.5	Conclusie	43
8	Procedure	44
8.1	Wettelijke procedure.....	44
8.2	Vooroverleg.....	44
8.3	Zienswijzenprocedure.....	44

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Geurhinderonderzoek
4. Behoeftemonderzoek woningen
5. Parkeerbalans
6. Nota van Vooroverleg

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

De nog bestaande woningbouwmogelijkheden in de kern Heusden zijn of worden de komende jaren geheel ingevuld. Het in juni 2012 vastgestelde bestemmingsplan “Heusden komgebied 2011 (Heusden oost)” maakte de bouw van maximaal 83 woningen mogelijk. Inmiddels is dit plan bijna geheel gerealiseerd, er zijn nog slechts enkele kavels beschikbaar. In totaal worden binnen deze eerste fase van de uitbreidingslocatie Heusden Oost 69 woningen gerealiseerd. De gemeente Asten heeft inmiddels geconstateerd dat er nog steeds een grote vraag naar nieuwe woningen in de kern Heusden bestaat. Om aan deze vraag te kunnen voldoen wil de gemeente een 2^e fase van de uitbreidingslocatie Heusden oost realiseren.

In de Toekomstagenda Asten 2030 wordt er, binnen de programmaliijn ‘Vitale kernen’, naar gestreefd om door middel van passende en betaalbare woonvormen, adequate voorzieningen, saamhorigheid en een evenwichtige bevolkingssamenstelling te zorgen voor vitaliteit. Om een aantrekkelijke woongemeente te blijven, voert de gemeente een actief woonbeleid. Dit beleid is flexibel en gericht op de lokale woonbehoeften. Daarmee wil de gemeente vooral haar aantrekkingskracht versterken voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, dichtbij stedelijke voorzieningen en werk.

Met een 2^e fase van Heusden Oost wordt een concrete bijdrage geleverd aan de programmaliijn 'Vitale Kernen'. Door te blijven voorzien in voldoende en betaalbare woningen, wordt de vitaliteit van de kern Heusden geborgd. Zowel jongeren als ouderen krijgen de mogelijkheid om in Heusden te blijven wonen. Door binnen de 2^e fase mogelijkheden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en levensloopbestendig bouwen te creëren wordt ingespeeld op de lokale woonbehoeften.

Doel

Bij de opzet van de woningbouwlocatie in het verleden is al rekening gehouden met de realisering van een 2^e fase en mogelijk nog een 3^e fase.

Woningbouwlocatie Heusden Oost 1^e fase in aanbouw



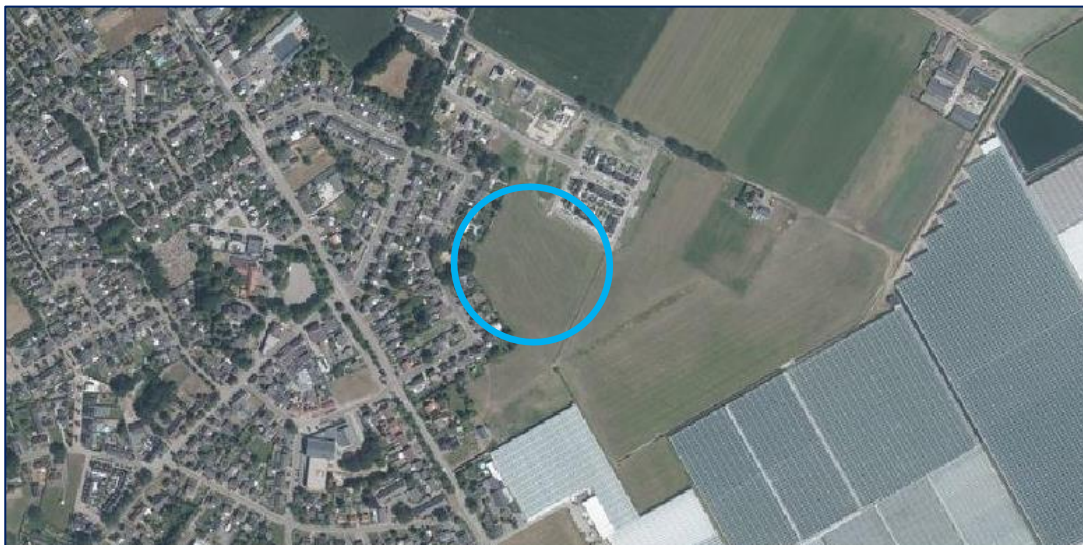
In het bestemmingsplan voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, door middel waarvan ter plaatse de aanvullende woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. De bestemming van de nu nog als groenvoorziening in gebruik zijnde gronden kan daarbij worden gewijzigd om realisering van de woningen met bijhorende verkeers-, groen- en watervoorzieningen mogelijk te maken. In het wijzigingsplan dient onderbouwd te worden dat het planvoornemen aanvaardbaar is en dat aanwezige waarden en belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Heusden, als onderdeel van de woningbouwlocatie Heusden Oost. Via de Patrijsweg is Heusden Oost met de kern Heusden verbonden.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de 1^e fase van de woningbouwlocatie Heusden Oost. Aan de west- en zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door de bestaande bebouwing van de kern Heusden, bestaande uit de achterzijden van de woonpercelen aan de Vlinkert. Daarmee is het plangebied aan drie zijden omsloten door bestaande bebouwing. Alleen aan de oostzijde grenst het plangebied aan het resterende gedeelte van de nu nog aanwezige groenvoorziening, met daarachter het agrarisch buitengebied met daarin op enige afstand meerdere kassencomplexen. Door deze ligging vormt de 2^e fase een logische afronding van de bebouwing van de kern, waarvoor geen open agrarisch gebied hoeft te worden gebruikt.

Luchtfoto omgeving plangebied (© CC-BY Kadaster)



1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied zijn thans meerdere bestemmingsplannen van kracht:

- ✓ “Heusden Komgebied 2011 (Heusden Oost)”, vastgesteld op 25 juni 2012;
- ✓ “Asten Archeologie 2012”, vastgesteld op 24 juni 2013;
- ✓ “Asten veegplan 2016-1”, vastgesteld op 5 juli 2016;
- ✓ “Asten veegplan 2016-2”, vastgesteld op 18 april 2017.

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen en regelingen toegekend:

- ✓ bestemming Groen
- ✓ dubbelbestemming Waarde – Geen archeologische waarde
- ✓ gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied

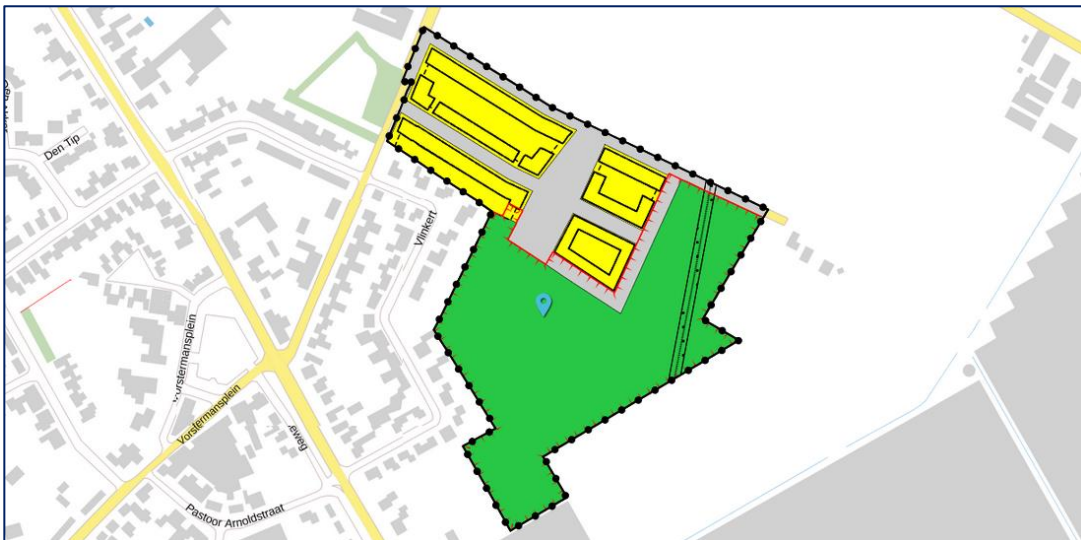
Binnen de bestemming ‘Groen’ mogen de gronden worden gebruikt als groenvoorziening en voor extensief agrarisch gebruik en extensief recreatief medegebruik. Het bouwen van woningen binnen deze bestemming is niet toegestaan. Evenmin staat deze bestemming het aanleggen van wegen ten behoeve van woningen toe. Voor de gebieden met de aanduiding Waarde - geen archeologische waarde gelden geen nadere regels ten behoeve van de bescherming van archeologische monumenten.

Op basis van de binnen het wijzigingsgebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan onder voorwaarden worden mogelijk gemaakt:

- ✓ de bouw van woningen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen / (open) erven, in- en uitritten;
- ✓ de aanleg van wegen, groen en water met de daarbij behorende voorzieningen;

Op basis van de geldende bestemmingsregeling is thans realisering van Heusden Oost 2^e fase niet mogelijk. Gebruikmakend van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan de voorgenomen woningbouw alsnog mogelijk gemaakt worden. Daartoe is het maken van een wijzigingsplan noodzakelijk, waarin wordt aangetoond dat aan de bij de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Geldende bestemmingsregeling (©2018 Ruimtelijkeplannen.nl)



1.4 Leeswijzer

De toelichting van voorliggend wijzigingsplan is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom een wijzigingsplan is opgesteld en met welk doel. Daarbij is tevens aangegeven welke bestemmingsplannen komen te vervallen bij de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan.

In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de voorwaarden, zoals die zijn gesteld bij de wijzigingsbevoegdheid, aan de orde gesteld. Aangegeven is op welke wijze daar met het planvoornemen aan wordt voldaan.

In hoofdstuk 4 zijn de milieuaspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met zaken als bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is omgegaan.

Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de fysieke aspecten. In dit hoofdstuk zijn zaken als archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna aan de orde gesteld.

De uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan dient vooraf aangetoond te worden. In hoofdstuk 6 is derhalve een beschrijving van zowel de financiële als de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

Ook een wijzigingsplan heeft een zekere juridische status en impact. In hoofdstuk 7 is op hoofdlijnen aangegeven wat deze status en impact inhouden.

In hoofdstuk 8 tot slot is de voor het wijzigingsplan te voeren procedure beschreven.

Woningbouw in Heusden Oost fase 1



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Aan de oostzijde van de kern Heusden wordt door de gemeente Asten de woningbouwlocatie Heusden Oost ontwikkeld. De eerste fase van deze locatie is inmiddels bijna afgerond. Bij de ontwikkeling van Heusden Oost is van meet af aan rekening gehouden met een realisering in meerdere fasen. Naast de 1^e fase, is ook een 2^e en mogelijk zelfs 3^e fase voorzien. Met de 2^e fase vindt een stedenbouwkundige afronding van de woningbouwlocatie plaats. In principe zijn fase 1 en 2 opgezet als een geheel, waarbij echter het openbaar gebied zo is vormgegeven dat een 3^e fase nog makkelijk aan de eerdere fasen is aan te haken. De gronden voor de 2^e en mogelijke 3^e fase zijn in afwachting van de daadwerkelijke realisering van woningbouw tijdelijk als groenvoorziening ingericht, bestaande uit voornamelijk grasland. Bij de aanleg van de infrastructuur in fase 1 is rekening gehouden met de verdere ontwikkeling in de toekomst. De aansluitpunten voor de toekomstige infrastructuur zijn in aanzet reeds aanwezig.

De oostelijke bebouwingsrand van de kern Heusden bestaat ter hoogte van het plangebied uit de woningbouw aan de Vlinkert. Deze woningbouw grenst direct aan het centrum van de kern Heusden rond het kruispunt van Meijelseweg, Patrijsweg, Voorste Heusden en Antoniusstraat en het daaraan gelegen Vorstermansplein. Rondom dit plein zijn ook de meeste voorzieningen in de kern Heusden gelegen.

Aan de overige zijden wordt Heusden Oost omgeven door agrarisch in gebruik zijnde buitengebied. Direct om het plangebied is vooral sprake van gras- en akkerland. Op grotere afstand zijn met name in zuidoostelijke richting in het buitengebied meerdere grootschalige kassencomplexen aanwezig.

Aanzet infrastructuur richting plangebied



2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de bouw van maximaal 39 woningen als 2^e fase in de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Heusden Oost. Bij de verkavelingsopzet voor de 2^e fase is aansluiting gezocht bij de verkaveling voor de 1^e fase en de daarin reeds vastgelegde aanzetten voor verdere verkaveling. De kernkwaliteiten van de woningbouwlocatie Heusden Oost als geheel (fase 1 en 2) voorzien in:

- ✓ een groene, ruime opzet van het openbaar gebied;
- ✓ een centraal groenelement, dat deze groene, ruime opzet nog eens benadrukt;
- ✓ een ligging enerzijds aan de rand van het dorp, maar anderzijds dichtbij de voorzieningen in de kern Heusden(waaronder de Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV) Hart van Heuze);
- ✓ een rechtstreekse verbinding voor langzaam verkeer naar het centrum van de kern;
- ✓ de mogelijkheden om woningen in CPO te bouwen;
- ✓ de bouw van levensloopbestendig woningen.

In de 2e fase wordt het centrale groenelement van het Korenveld in zuidelijke richting doorgezet en afgerond. De omliggende woningen zijn steeds georiënteerd op dit centrale groenelement.

Inrichtingstekening Heusden Oost fase 2 (en aansluiting op fase 1)



Daarnaast wordt de structuur met rechthoekige bouwblokken ten oosten hiervan, zoals aan Dreef en Tarwe, voortgezet met de toevoeging van een extra bouwblok ten zuiden van de Tarwe.

De infrastructuur van de 2^e fase is opgezet vanuit de in de 1^e fase reeds gemaakte aanzetten. Profiel en inrichting van de aan te leggen straten worden afgestemd op de al aangelegde straten in fase 1. Bij de opzet van de infrastructuur voor fase 2 is rekening gehouden met de ontwikkeling van een mogelijke 3^e fase. Op een tweetal plekken is voortzetting van de infrastructuur in zuidelijke richting mogelijk.

Een bijzonderheid betreft de groene verbinding tussen het centrale groenelement van Heusden Oost en de bestaande groenvoorziening aan de Vlinkert. Daartoe is in de omliggende bebouwing van het centrale groenelement een opening gecreëerd, die een groene inrichting zal behouden. Tevens zal hier een speelvoorziening aangelegd worden. Via deze groenvoorziening ontstaat voor langzaamverkeer een kortsluiting tussen Vlinkert en Korenveld. Voor het langzaamverkeer is dit ten opzichte van de Patrijsweg (ontsluiting autoverkeer) een aanzienlijk kortere en veiligere verbinding naar het centrum van de kern van Heusden.

2.3 Locatiekeuze

Het plan voor de locatie Heusden Oost fase 2 is niet inwisselbaar voor locaties in de kern Asten, rekening houdend met de behoefte vanuit de kern Heusden. Met de diversiteit in de wijze waarop mensen hun leven leiden, dient er meer oog te zijn voor de verschillende wijzen waarop dat in ruimtelijke zin haar beslag krijgt. Woonmilieu verwijst naar de omgeving waarin gewoond wordt, waarin mensen “thuis” zijn en die van invloed is op dat wonen. In deze benadering staat de ruimtelijke setting waarbinnen mensen hun dagelijkse leven leiden, centraal. Woonmilieubegrip dat alleen uitgaat van een stedenbouwkundige setting van de directe omgeving is te beperkt. Met verankering in een omgeving c.q. kern moet rekening worden gehouden. De sociale context, zoals gezinsleven en vrije tijdsbesteding bepalen in aanzienlijke mate de woonbehoefte. Alleen al om in dit woonmilieu bij de kern Heusden te kunnen voorzien, is de verdere ontwikkeling van de locatie Heusden Oost met een 2^e fase meer dan logisch. In paragraaf 3.4.3 is verder de beschikbaarheid van alternatieve geschikte locaties binnen de gemeente Asten beschreven. Daaruit blijkt dat dergelijke locaties nu en op korte termijn niet beschikbaar zijn.

2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant moet er bij stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daartoe zal in overeenstemming met de afspraken uit de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Asten een bijdrage van tenminste 1% van de uitgifteprijs van de bouwgrond worden gestort in het gemeentelijke Fonds kwaliteitsverbetering van het landschap. Als grondeigenaar zal de gemeente deze bijdrage verdisconteren in de uitgifteprijs. Omdat de gemeente het gehele plangebied in eigendom heeft, is er in overleg met de provincie Noord-Brabant voor gekozen af te zien van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3 WIJZIGING

3.1 Wijzigingsbevoegdheid uit geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan “Heusden Komgebied 2011 (Heusden Oost)” is de gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied’ opgenomen. Binnen deze zone is navolgende wijzigingsbevoegdheid toepasbaar.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van:

1. de bouw van woningen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen / (open) erven, in- en uitritten;
2. de aanleg van wegen, groen en water met de daarbij behorende voorzieningen; met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognoses;
 - b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - c. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
 - d. in het wijzigingsplan wordt de woningbouwtypologie vastgelegd met de daarbij behorende bepalingen overeenkomstig artikel 5 'Wonen';
 - e. ten aanzien van de bebouwings- en gebruikregels voor woningen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt het bepaalde in artikel 5 voor woningen in acht genomen;
 - f. in het wijzigingsplan worden de maximale bouwhoogte, het maximale bebouwingspercentage alsmede overige maatvoeringeisen en situeringeisen vastgelegd voor de op te richten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - g. de afstand tussen kassen en woningen dient minimaal 50 meter te bedragen;
 - h. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient ten behoeve van de bouw van de (nieuwe) woningen vast te staan dat er geen sprake is van planologische, waterhuishoudkundige en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
 - i. in het wijzigingsplan wordt een bestemming 'Verkeer' en worden eventueel de bestemmingen 'Groen' en 'Water' vastgelegd.

3.2 Toepasbaarheid wijziging in relatie tot planvoornemen

Het planvoornemen betreft het bouwen van woningen, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen / (open) erven en in- en uitritten, alsmede het aanleggen van wegen, groen en water. Van de wijzigingsbevoegdheid kan derhalve in principe gebruik gemaakt worden. Door een toetsing aan de voorwaardelijke bepalingen moet bepaald worden of ook daadwerkelijk van de bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden.

3.3 Toetsing planvoornemen aan bepalingen bij wijziging

3.3.1 a. Provinciale woningbouwprognoses

De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2017

De meest recente woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in “De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2017”. Daarin geeft de provincie Noord-Brabant onder meer aan de ambitie te hebben om te (blijven) behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio’s. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor essentieel. Het is dan ook van provinciaal belang, dat de regionale woningmarkt goed functioneert. En een goed functionerende regionale woningmarkt betekent, dat:

- ✓ er voldoende woningen worden gebouwd;
- ✓ er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de gedifferentieerde en bovendien veranderende vraag van de woonconsument, met aandacht ook voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en voor nieuwe (flexibele en tijdelijke) woonvormen;
- ✓ er oog is voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving;
- ✓ ‘het wonen’ optimaal bijdraagt aan de omgevingskwaliteit en de ruimtelijk kwalitatieve opgaven in stad én dorp en dat de (toekomstige) mogelijkheden op binnenstedelijke locaties (inbreiden, herstructureren, transformeren) en met betrekking tot het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed zo goed mogelijk worden benut;
- ✓ het planaanbod voor woningbouw realistisch en flexibel is om in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorzien ruimtelijke ontwikkelingen;
- ✓ het planaanbod voor woningbouw – zowel kwantitatief, kwalitatief als ruimtelijk – regionaal is afgewogen, zeker waar het de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties betreft.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose is per gemeente ook een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is deze ‘programma-indicatie’ richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader. Voor de gemeente Asten ligt de provinciale indicatie voor de toename van de woningvoorraad tussen 2017 en 2029 tussen de 490 en 650 woningen.

De bouw van de maximaal 39 woningen in de 2^e fase van Heusden Oost is onderdeel van de voorziene toename van de woningvoorraad in de gemeente Asten (zie ook paragraaf 3.3.2). Met de verdere ontwikkeling van de woningbouwlocatie Heusden Oost wordt met name voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen in een groene setting. In de kern Heusden zijn plannen ontwikkeld c.q. in ontwikkeling voor de bouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Op de locaties ‘Unitas’, ‘Voorste Heusden 20-24’ en ‘Antoniusstraat 6’ is in totaal de bouw van 12 woningen voorzien.

Daarmee zijn de mogelijkheden voor woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied in Heusden geheel ingevuld. Verdere verdichting van de bebouwing betekent een onaanvaardbare vermindering van de aanwezige open ruimte en het aanwezige groen in de kern en gaat daarmee ten koste van het woonmilieu van Heusden. Met de ontwikkeling van Heusden Oost fase 2 wordt in Heusden de mogelijkheid gecontinueerd om zowel binnen bestaand bebouwd gebied, als daarbuiten woningen te bouwen.

Brabantse Agenda Wonen

Het kaderstellend provinciaal beleid op het gebied van de woningbouw is verder vastgelegd in de “Brabantse Agenda Wonen”. In deze agenda heeft de provincie ‘actielijnen’ en ‘richtinggevende principes’ vastgelegd. De actielijnen gaan uit van:

- ✓ accent op duurzame verstedelijking;
- ✓ meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
- ✓ inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
- ✓ versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Met name op het punt van vraaggericht bouwen past het planvoornemen uitstekend binnen het provinciaal beleid. Het plan wordt gerealiseerd door burgers in met name collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast zijn enkele percelen voor zelfbouwers in het plan opgenomen. Het planvoornemen is dan ook gebaseerd op een actuele kwalitatieve behoefte en dus vraaggericht.

De richtinggevende principes betreffen:

- ✓ optimaal inzetten op inbreiden, herstructureren en transformeren;
- ✓ ruim baan voor ‘goede’ woningbouwplannen;
- ✓ woningvoorraad verduurzamen en geschikt maken voor mensen met zorgvraag;
- ✓ vraaggericht planaanbod, oog voor nieuwe en tijdelijke woonvormen;
- ✓ realisme en flexibiliteit in planning en programmering;
- ✓ versterken van samenwerking op de regionale woningmarkt.

Onderdeel van het planvoornemen is de bouw van woningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Naast gemeenten en marktpartijen spelen burgers steeds vaker een belangrijke rol bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten. Veel van dergelijke initiatieven kunnen geschaard worden onder de noemer ‘ruim baan voor goede woningbouwplannen’. Door samen te bouwen, samen te wonen en samen te leven, dragen CPO-projecten bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van kernen. De gemeente Asten beschouwt zelfbouw en CPO dan ook als (vanzelfsprekend) onderdeel van woningbouwplannen.

Het CPO project voorziet in betaalbare woningen voor starters en grondgebonden nultredenwoningen voor senioren. Elders in Asten is op korte termijn geen locatie beschikbaar waarbinnen een dergelijke CPO-initiatief kan worden gerealiseerd. Bovendien is het initiatief sterk gebonden aan burgers die een woning willen realiseren in de kern Heusden.

De stedenbouwkundige opzet van het plan, met name de ruime en groene opzet van het openbaar gebied, de vormgeving kavels en de beperkte afstand tot de voorzieningen in Heusden en de directe nabijheid van landelijk gebied spreekt de deelnemers aan dit project aan. Het plan draagt bovendien bij aan de differentiatie van de woningvoorraad in de gemeente Asten en met name in Heusden.

De door de provincie gevraagde flexibiliteit volgt uit de planregels, waarbinnen diverse woonvormen realiseerbaar zijn, maar is ook gewaarborgd door de grondpositie die de gemeente heeft en die de gemeente de mogelijkheid geeft hierin te sturen. Verder is ook sprake van realisme in de programmering. De gronden uit de 1^e fase zijn geheel verkocht. Voor de 2^e fase bestaat concrete belangstelling c.q. zijn concrete plannen opgesteld. Zo hebben zich al 20 geïnteresseerden gemeld voor het CPO-project. De ontwikkeling van de 2^e fase is daarmee nadrukkelijk niet aanbod gestuurd maar vraag gestuurd.

Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant/Metropoolregio Eindhoven 2016
In de “Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant/Metropoolregio Eindhoven 2016” zijn de uitgangspunten voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in regionaal verband vastgelegd. Kwantitatief is per gemeente aangegeven welke woningbouwopgave er voor de komende tienjaarsperiode is afgesproken. Voor de gemeente Asten is afgesproken dat 915 woningen netto zijn toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025.

Kwalitatief zijn meerdere opgaven benoemd:

- ✓ ladder duurzame verstedelijking en binnenstedelijk bouwen, onder andere door herbestemming van leegstaand vastgoed in het bestaand stedelijk gebied;
- ✓ huisvesting doelgroepen, met name arbeidsmigranten en vergunninghouders;
- ✓ kwaliteit van het programma afstemmen op de bestaande voorraad.

De bouw van maximaal 39 woningen in Heusden Oost fase 2 is onderdeel van het netto toe te voegen aantal woningen in de gemeente Asten (zie ook paragraaf 3.3.2). Zoals hiervoor al aangegeven zijn recent de laatste mogelijkheden om ‘binnenstedelijk te bouwen’ binnen de kern Heusden al ontwikkeld. Van herbestembaar leegstaand vastgoed is in Heusden geen sprake. Een substantieel deel van de te bouwen woningen in Heusden Oost fase 2 valt binnen de sociale sector. Daarbij gaat het vooral om koopwoningen voor starters.

3.3.2 b. Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is vastgelegd in de “Woningbouwmonitor gemeente Asten 2018 t/m 2030”. In de woningbouwmonitor is het totaal aantal te realiseren woningen in Heusden over de periode 2018 t/m 2030 vastgelegd op 84 woningen. Daarvan zijn 37 woningen voorzien in de 1e fase van Heusden Oost. Deze woningen zijn inmiddels of worden op korte termijn gerealiseerd.

Woningbouwmonitor gemeente Asten 2018 t/m 2030

projectnaam	2018 - 2027	2028 - 2030	in aanbouw	gerealiseerd in 2018	gerealiseerd t/m 2019	gerealiseerd t/m 2020	gerealiseerd t/m 2021	gerealiseerd t/m 2022	gerealiseerd t/m 2023	gerealiseerd t/m 2024	gerealiseerd t/m 2025	gerealiseerd t/m 2026	gerealiseerd t/m 2027	gerealiseerd t/m 2028	gerealiseerd t/m 2029	gerealiseerd t/m 2030	aantal woningen per jaar		woningen per categorie ¹		woningen per type		aantal starterswoningen	aantal seniorenwoningen						
	plangebied totaalaantal	plangebied tussenaantal															2018	2019	2020	2021	2022	2023 t/m 2027			2028 en verder	koop	huur	meertreden	nultreden	
Heusden																														
1 Heusden-Oost fase 1 (Uitleglocatie)	37		14	7	gerealiseerd				10	14	6	4	3							37		19	18							
2 Heusden-Oost fase 2 (Uitleglocatie)	39				2018	2020					8	9	9	21					0	31		30	9	0						
3 Voorste Heusden 20-24 (BSO)	5												5						5		5									
4 Antaresstraat 6 (BSO)	3				gerealiseerd	2019				3									3		3									
Totaal Heusden	84	0	14	7					10	17	14	6	9	16	0	0	0	0	45	31	57	27	0	0						

Inbreidingslocaties zijn beperkt voorhanden. De plannen Antoniusstraat en Voorste Heusden voorzien in de bouw van 3 respectievelijk 5 woningen. Daarnaast kan enkel voor de locatie Unitas nog een plan ontwikkeld worden. Voor deze locatie gaat de planvorming richting intramurale zorgwoningen. Om in de resterende taakstelling voor de komende jaren in de kern Heusden te kunnen voorzien is de ontwikkeling van de 2^e fase van de woningbouwlocatie Heusden Oost noodzakelijk.

De locatie Heusden Oost fase 2 is in de woningbouwmonitor expliciet opgenomen met een capaciteit van 39 woningen, te realiseren in de periode 2020 t/m 2027. Circa 20% van de te bouwen woningen betreffen sociale koopwoningen, met name starterswoningen. Het andere deel van de woningen betreft koopwoningen voor de vrije sector. Met de voorziene woningbouw wordt expliciet voorzien in de behoefte aan woningcategorieën binnen de kleine kern Heusden. Deze bestaat voor zowel de uitbreidingslocatie als de locaties binnen bebouwd gebied nagenoeg geheel uit grondgebonden koopwoningen.

3.3.3 c. De woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld

Bij de opzet van de woningbouwlocatie Heusden Oost is reeds een opzet gemaakt voor de verkaveling van de gehele locatie. De ligging van de woningbouwblokken binnen de voorziene wegen-, groen- en waterstructuur was daarin reeds ingetekend.

Verkavelingsopzet woningbouwlocatie Heusden Oost



Voor het plangebied van de 2^e fase is daarbij vooral de ligging rond de centrale groen- en watervoorzieningen aan de westzijde van het plan van belang. In de verkavelingstekening voor de 2^e fase is rekening gehouden met de oorspronkelijke opzet en zijn de woningen gesitueerd binnen de oorspronkelijk reeds rond de centrale groen- en watervoorzieningen getekende woningbouwblokken. Zelfs de ingetekende groene verbinding met de woningen aan de Vlinkert is één op één overgenomen. Daarmee passen de woningen binnen het stedenbouwkundig beeld voor Heusden Oost.

3.3.4 d. Woningbouwtypologie vastgelegd met de daarbij behorende bepalingen overeenkomstig artikel 5 'Wonen'

In de regels bij het wijzigingsplan is de typologie van de in de 2^e fase te ontwikkelen woningen vastgelegd, overeenkomstig de regeling uit artikel 5 'Wonen' van het geldende bestemmingsplan.

3.3.5 e. Bebouwings- en gebruikregels voor woningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 voor woningen

De bebouwings- en gebruiksregels voor de te bouwen woningen zijn afgestemd op het bepaalde in artikel 5 'Wonen' van het geldende bestemmingsplan.

3.3.6 f. De maximale bouwhoogte, het maximale bebouwingspercentage alsmede overige maatvoeringseisen en situeringseisen vastgelegd

De maximale bouwhoogte, het maximale bebouwingspercentage alsmede overige maatvoeringseisen en situeringseisen voor de op te richten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in de regels vastgelegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 'Wonen' van het geldende bestemmingsplan.

3.3.7 g. De afstand tussen kassen en woningen minimaal 50 meter

De afstand tussen de woningen uit de 2^e fase van Heusden Oost en de kassen ten oosten van het plangebied bedraagt op zijn minst 125 m. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste minimale afstand van 50 m.

3.3.8 h. Planologische, waterhuishoudkundige en/of milieuhygiënische belemmeringen

In hoofdstuk 4 en 5 wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en fysieke aspecten van het wijzigingsplan. Uit deze hoofdstukken blijkt, al dan niet na uitgevoerd onderzoek, dat geen belemmeringen voor de ontwikkeling van Heusden Oost fase 2 aanwezig zijn.

3.3.9 i. Bestemming 'Verkeer' en bestemmingen 'Groen' en 'Water' vastgelegd

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan worden in het wijzigingsplan de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' vastgelegd. Een afzonderlijke bestemming 'Water' is niet opgenomen. Binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' bestaan voldoende mogelijkheden tot de aanleg van de benodigde waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.4.1 Kader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld bedrijfslocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.4.2 Actuele behoefte

In het kader van de toetsing van het planvoornemen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 reeds ingegaan op de provinciale woningbouwprognose en het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarbij is ook aandacht besteed aan de Brabantse Agenda Wonen en de Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant/Metropoolregio Eindhoven 2016. Uit beide paragrafen blijkt al de behoefte aan de maximaal 39 woningen.

Daarnaast heeft de gemeente Asten de "Behoeftetoets Heusden-Oost fase 2" (Stec Groep, 2019) laten uitvoeren. Doel van deze behoeftetoets was de behoefte aan de woningen uit het planvoornemen te checken en te onderbouwen, mede gezien vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de behoeftetoets worden aangaande de in het plan Heusden Oost fase 2 te bouwen woningen de volgende conclusies getrokken:

- ✓ de maximale uitbreidingsvraag in Asten bedraagt de komende tien jaar (2018-2028) circa 530 extra woningen. De harde plancapaciteit in de gemeente Asten bedraagt op dit moment 425 woningen. In totaal is er in de marktregio gemeente Asten daarmee behoefte aan nog zo'n 105 woningen de komende tien jaar;
- ✓ het plan Heusden Oost fase 2 kan met de beoogde maximaal 39 woningen in het plan, voorzien in een kwantitatieve behoefte de komende tien jaar in de gemeente Asten;
- ✓ het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 39 grondgebonden koopwoningen. Het gaat daarbij om diverse typen woningen, bedoeld voor verschillende doelgroepen: waaronder startende huishoudens, gezinnen en senioren. Het plan sluit daarmee goed aan bij de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen en de kwalitatieve opgaven in de gemeente Asten voor de komende tien jaar. Het plan kan daarmee voorzien in kwalitatieve behoeften vanuit diverse doelgroepen, waaronder starters, doorstromers en de groeiende groep senioren.

De actuele behoefte aan de op de locatie Heusden oost fase 2 is daarmee afdoende aangetoond. De behoeftetoets is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

3.4.3 Afweging locatiekeuze

In de “Behoeftetoets Heusden-Oost fase 2” (Stec Groep, 2019) is gebleken dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is gelegen en dat het plan voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte de komende tien jaar. Derhalve is het van belang om te kijken of er binnen BSG kan worden voorzien in de behoefte. Uitgangspunt van de Ladder is dat ontwikkelingen enkel buiten BSG plaatsvinden als er binnen BSG geen geschikt (te maken) en/of beschikbaar (te maken) alternatieven zijn.

Overzicht potentiële alternatieve BSG-locaties

Binnen de marktregio – de hele gemeente Asten – zijn een aantal potentiële alternatieve locaties binnen BSG te zien. De potentiële BSG locaties zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Kern	Locatie	Potentieel max. aantal woningen	Opmerkingen
Heusden	Unitas	n.v.t.	Geen zelfstandige woningen (intramuraal)
Asten	Ceresstraat	12	Voorheen 19 gepland, nu 12 woningen voorzien
	Vrijkomende schoollocaties	74	Komen pas na 3 tot 6 jaar versnipperd beschikbaar
	Beiaard	28	Mogelijk andere (maatschappelijke) functie beoogd
	Terrein Klepel	24	Mogelijk andere (maatschappelijke) functie beoogd
	Mercuriusstraat	17	-
	Koningsplein 12-16	3	-
	Tankstation Tuinstraat e.o.	22	-
Ommel	Kluisstraat 8	6	Inmiddels bekend dat hier geen bouwplan zal komen
Totaal		max. ca. 180	

Tabel 1: potentiële alternatieve locaties binnen BSG in de gemeente Asten

Locatieafweging potentiële alternatieve BSG-locaties

Hieronder is per potentiële alternatieve BSG-locatie afgewogen of deze locaties geschikt (te maken) en/of beschikbaar (te maken) zijn.

- ✓ Unitas – Heusden: specifiek kijkend naar de kern Heusden, blijkt er in Heusden op dit moment één potentieel geschikte BSG locatie beschikbaar te zijn: Unitas. Op deze locatie zijn concrete plannen in voorbereiding voor toevoeging van intramurale zorgwoningen. Er worden geen (zelfstandige) woonfuncties beoogd. Daarmee vormt de locatie Unitas geen alternatief binnen BSG voor de ontwikkeling van Heusden-Oost fase 2.

- ✓ Ceresstraat – Asten: de locatie Ceresstraat in Asten heeft een oppervlakte van ca. 2.000 m² en heeft een gemengde bestemming. Het beoogde programma en concept van Heusden-Oost fase 2 is daarmee niet ruimtelijk inpasbaar op deze locatie. De kavel is eigendom van een woningcorporatie en ligt braak. De woningcorporatie heeft al concrete plannen om hier 12 sociale huurwoningen te bouwen. Daarmee is de locatie Ceresstraat redelijkerwijs niet geschikt te maken voor het beoogde programma van Heusden-Oost fase 2: in dit plan wordt bovendien ook geen ontwikkeling van sociale huur beoogd.
- ✓ Schoollocaties – Asten: de verwachting is dat in een periode van drie tot zeven jaar maximaal vijf schoollocaties in de kern Asten gefaseerd vrij zullen komen. De beleidsambitie is om hier uiteindelijk woningen te bouwen, eventueel gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen. Omdat deze locaties in ieder geval de komende drie tot zeven jaar niet beschikbaar zullen komen, vormen de schoollocaties op dit moment geen redelijkerwijs beschikbaar (te maken) alternatief op relatief korte termijn. Bovendien is uit de behoeftetoets gebleken dat ook na tien jaar behoefte aan woningen resteert in de gemeente Asten om inbreidingslocaties die tegen die tijd beschikbaar komen te ontwikkelen.
- ✓ De Beiaard en De Klepel – Asten: momenteel is de gemeente Asten bezig met een proces om te komen tot één gemeenschapshuis in Asten. Hierdoor komen de huidige locaties van de gemeenschapshuizen (één of beiden) mogelijk beschikbaar voor herontwikkeling. Dit is echter een proces dat naar verwachting nog wel een aantal jaren in beslag zal nemen en de uitkomst ervan is nog erg onzeker. De bijna 4.000 m² grond waarop dienstencentrum De Beiaard gevestigd is biedt ruimte aan maximaal 28 woningen, zowel grondgebonden als gestapeld. Gemeenschapshuis de Klepel beslaat ruim 2.000 m². Vanwege het geringe oppervlak en de locatie in het centrum is het perceel vooral geschikt als woningbouwlocatie voor een appartementencomplex. Het beoogde programma en concept van Heusden-Oost fase 2 is daarmee niet ruimtelijk inpasbaar op de individuele locaties. Daarnaast zijn deze locaties niet op relatief korte termijn beschikbaar (te maken).
- ✓ Mercuriusstraat – Asten: het perceel 'Mercuriusstraat' ligt volledig omsloten door bebouwing en is vanwege de afwijkende vorm ongunstig voor een ruim opgezette verkaveling. De gemeente acht op deze locatie in de toekomst ontwikkeling van maximaal 17 (levensloopbestendige patio-) woningen mogelijk. Het terrein beslaat circa 6.800 m². Het beoogde programma en concept van Heusden-Oost fase 2 is daarmee niet ruimtelijk inpasbaar op deze locatie.
- ✓ Koningsplein 12-16 – Asten: Betreft een relatief kleine binnenstedelijke locatie (1.000 m²) aan de rand van het centrum van Asten met ruimte voor maximaal drie grondgebonden woningen. Het beoogde programma en concept van Heusden-Oost fase 2 is daarmee niet ruimtelijk inpasbaar op deze locatie. Het woonmilieu kan worden gekenmerkt als centrum-dorps, terwijl het plan Heusden-Oost fase 2 ruimtelijker is opgezet en aan de rand van het dorp gelegen is. De locaties Koningsplein 12-16 vormt daarmee geen redelijkerwijs geschikt (te maken) alternatief binnen BSG.

- ✓ Tankstation Tuinstraat e.o. – Asten: Dit terrein van ca. 3.000 m² ligt nu deels braak en dient deels als speeltuin en parkeerterrein. Op deze locatie wordt in de toekomst de ontwikkeling van maximaal 22 rijwoningen mogelijk geacht. Hiervoor dient dan nog wel de over dit gebied gelegen LPG-cirkel van het nabijgelegen tankstation weggenomen te worden. Het beoogde programma en concept van Heusden-Oost fase 2 is daarmee niet ruimtelijk inpasbaar op deze locatie en de locatie is niet op relatief korte termijn beschikbaar (te maken).
- ✓ Kluisstraat 8 – Ommel: De locatie aan de Kluisstraat 8 in Ommel betreft een bestaande langgevelboerderij op een groot perceel van 3.000 m². De afgelopen 10 jaar zijn er reeds verschillende inbreidingsplannen voor dit perceel gemaakt, maar dit heeft nooit geleid tot daadwerkelijke realisatie van een plan. Onlangs is bekend geworden dat het pand verkocht is en dat hier een woningsplitsing toegepast zal gaan worden. Het perceel zal verder niet ontwikkeld gaan worden. Daarmee is de locatie ook niet beschikbaar (te maken) op relatief korte termijn.

Conclusies locatieafweging

Uit de voorgaande locatieafweging van de potentiële alternatieve BSG-locaties komt naar voren dat deze locaties geen geschikt (te maken) en/of beschikbaar (te maken) alternatieven zijn. Voor een groot aantal locaties blijkt dat de daadwerkelijke ontwikkeling ervan nog erg onzeker is en/of nog meerdere jaren op zich zal laten wachten. Dit geldt voor de locaties De Beiaard, De Klepel, de schoollocaties en tankstation Tuinstraat e.o. Als het al tot ontwikkeling van deze locaties komt, dan is het heel goed voorstelbaar dat een deel van deze woningen in de planperiode vanaf 2028 gerealiseerd zal worden. Voor de periode 2028-2038 resteert nog een extra behoefte van 140 woningen, zo blijkt uit de “Behoeftetoets Heusden-Oost fase 2” (Stec Groep, 2019). Daarmee hoeft de ontwikkeling van het plan Heusden-Oost fase 2 niet in de weg te liggen aan de ontwikkeling van deze inbreidingslocaties.

3.4.4 Ontsluiting van het plangebied

De locatie Heusden-Oost fase 2 vormt de meest voor de hand liggende uitbreidingslocatie voor Heusden. Recent is hier de ontwikkeling van fase 1 opgestart. Daarbij is al rekening gehouden met een verdere ontwikkeling in de toekomst. Fase 2 geeft hieraan gedeeltelijk invulling. De locatie is gelegen op relatief korte afstand van het centrum van de kern Heusden, dat vanuit de locatie makkelijk bereikbaar is.

De locatie Heusden-Oost is voor het gemotoriseerd verkeer passend ontsloten via de Patrijsweg, die rechtstreeks in verbinding staat met de lokale ontsluitingsstructuur van Heusden en daarmee met de doorgaande wegen in en om Heusden. Voor langzaam verkeer wordt in de 2^e fase van Heusden Oost een extra verbinding met het centrum van de kern en de voorzieningen (basisschool, gemeenschapshuis) gerealiseerd, via de groenvoorziening aan de Vlinkert. Deze extra ontsluitingsmogelijkheid voor langzaam verkeer komt ook ten goede aan de verkeersveiligheid voor de bewoners van fase 1 van Heusden-Oost.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

4.1.1 Bodemkwaliteit op basis van bestaande onderzoeken

Teneinde de bodemkwaliteit van de locatie Heusden Oost fase 2 in beeld te brengen, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het uitgevoerde “Verken-nend Bodemonderzoek Heusden Oost Asten-Heusden” (Archimil BV, 2018) worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium;
- ✓ de grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht;
- ✓ het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper en zink;
- ✓ de hypothese niet-verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.

Daarbij wordt opgemerkt dat:

- ✓ er op basis van de onderzoeksresultaten geen restricties gesteld behoeven te worden aan aan- of verkoop van of aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie;
- ✓ de lichte verontreiniging met cadmium in de bovengrond geen aanleiding vormt tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar;
- ✓ gelet op de aangetroffen concentratie aan nikkel in het grondwater ter plaatse van enkele peilbuizen, volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding dient te worden ingesteld. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten valt, zijn de risico's vanuit het oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Vanwege het natuurlijke karakter van de aangetroffen concentraties, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren;
- ✓ indien grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt, bepaald dient te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan er geen restricties voor het planvoornemen. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

4.2.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan is reeds akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. Dit “Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï Uitbreidingslocatie Heusden” (Arcadis 2011) is beoordeeld op bruikbaarheid in het kader van voorliggend wijzigingsplan. De bevindingen van deze beoordeling (NIPA milieutechniek BV, 2018) zijn hierna weergegeven:

- ✓ Het rapport is opgesteld in 2011. In dit rapport is naar de geluidssituatie in 2025 gekeken. Wanneer er voor een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden, moet een periode van minimaal 10 jaar onderzocht worden. Voor dit wijzigingsplan zou dus minimaal naar 2028 gekeken moeten worden. Het softwarepakket (Geomilieu 1.81) waarmee de geluidberekeningen zijn gemaakt, heeft al enkele malen een update gehad. Het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is door een nieuwe versie uit 2012 vervangen.
- ✓ Formeel zou bovenstaande aanleiding zijn het onderzoek te actualiseren. Dit is echter niet zinvol omdat de hierboven genoemde aspecten niet van invloed zijn op de eindconclusie van het rapport. Dit komt omdat alle geprojecteerde woningen in het plan ruim buiten de contouren van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van L_{den} van 48 dB zijn gelegen zowel in het jaar 2025 als 2028. Dit wordt onderbouwd uit recent uitgevoerde verkeerstellingen op de betrokken wegen die laten zien dat bij de berekening in 2011 van een relatief hoge prognose van verkeersintensiteiten is uitgegaan. De tellingen uit 2017 laten zien dat dit een overschatting is geweest van de situatie.
- ✓ Evenmin heeft het geactualiseerde reken- en meetvoorschrift en de aanpassing van de software voor deze specifieke relatief eenvoudige situatie invloed op de resultaten.
- ✓ Technisch inhoudelijk zijn er geen verdere opmerkingen op het rapport. De modellering en de berekening zijn gecontroleerd. Er is vastgesteld dat deze goed zijn uitgevoerd.
- ✓ Daarom is dit rapport nog voldoende bruikbaar als akoestische onderbouwing van het bestemmingsplan. Er zijn geen akoestische knelpunten en evenmin hoeven er hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

Vanuit het aspect geluid bestaan er geen restricties voor het planvoornemen. Het oorspronkelijke akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

4.3.1 Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter, als een planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van 39 nieuwe woningen in een buurt met één ontsluitingsweg (Patrijsweg). Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.3.2 Luchtkwaliteit omgeving

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. De meeste overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen betreffen de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

De kans op overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is vooral aanwezig op locaties:

- ✓ dicht langs drukke snelwegen, vooral bij veel vrachtverkeer;
- ✓ langs drukke wegen binnen het stedelijk gebied. Vooral daar waar veel bussen en vrachtwagens rijden en/of waar sprake is van 'street canyons' (hoge bebouwing langs een relatief smalle straat);
- ✓ in de nabijheid van (veel) zware industrie;
- ✓ in de nabijheid van concentraties intensieve veehouderij.

De afstand van de locatie Heusden Oost fase 2 tot de dichtstbijzijnde snelwegen (A 67) bedraagt ca. 3,3 km. De afstand tot de dichtstbijzijnde provinciale weg (N279) bedraagt ca. 1,4 km. In vergelijking tot het Besluit gevoelige bestemmingen (minimaal 300 m tot rijkswegen, minimaal 50 m tot provinciale wegen) mag aangenomen worden dat geen sprake is van een onaanvaardbare mate van luchtverontreiniging ten gevolge van deze wegen. Zware industrie is in de omgeving van de locatie niet aanwezig. Op het op een afstand van 2,5 km of meer gelegen bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje in de gemeente Someren is de vestiging van zware industrie niet toegestaan. De afstand tot de intensieve veehouderij aan de Vogelenzang 57 bedraagt ca. 200 m. De beide intensieve veehouderijen aan de Pannenhoef zijn op ca. 400 m of meer van het plangebied gelegen. De aanwezigheid van genoemde bedrijven is echter niet aan te merken als een concentratie van intensieve veehouderijen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden.

Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven, die mogelijk van invloed kunnen zijn op het toekomstige woonmilieu in fase 2 van de buurt Heusden Oost.

In de directe omgeving zijn enkele niet-agrarische en agrarische bedrijven gelegen. Op basis van de publicatie “Bedrijven en zonering” gelden voor deze bedrijven de navolgende richtafstanden ten opzichte van woningen. Daarbij is tevens de werkelijk aanwezige afstand aangegeven.

Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijk aanwezige afstand
Patrijsweg 25: opslagbedrijf	2	30 m	165 m
Meijelseweg 19: glastuinbouwbedrijf	2	30 m	125 m
Meijelseweg 21: metaalbewerkingsbedrijf	3.2	100 m	240 m

Het planvoornemen bevindt zich niet binnen de richtafstanden van de omliggende (agrarische) bedrijven. Bij de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Andersom vormt de woningbouw ook geen beperking voor het functioneren van de omliggende bedrijven.

4.5 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

4.5.1 Gebiedsvisie en Verordening Geurhinder en Veehouderij Gemeente Asten 2016

Vanuit de Wgv krijgen gemeenten de ruimte om hun eigen geurbeleid te voeren. Zij kunnen binnen bepaalde marges en afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden normen stellen die zijn afgestemd op de feitelijke en toekomstige situatie. De “Gebiedsvisie en Verordening Geurhinder en Veehouderij Gemeente Asten 2016” is in 2016 vastgesteld. In de verordening is de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object vastgelegd. Deze maximale waarde varieert voor diverse aangeduide gebieden. Het plangebied valt binnen categorie D: buitengebied: 5,0 Ou/m³. Maar het plangebied valt na realisatie van de geplande woningbouw in de bebouwde kom. In de wijzigingsplanprocedure moet worden bekeken of woningbouw en daarmee de realisatie van bebouwde kom op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is, dus onder meer of sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.2 Beoordeling geurhinder

In het kader van het aspect geurhinder is onderzocht of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het betreft een onderzoek naar de zogenaamde ‘omgekeerde werking’: de doorwerking van milieuregelgeving in de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat beoordeeld is of de belangen van de betrokken partijen in het geding zijn. Die van:

- ✓ de toekomstige bewoners. In het belang van de toekomstige bewoners is bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- ✓ de omliggende veehouders. De bestemmingswijziging mag de reguliere bedrijfsvoering van de omliggende veehouderijen niet schaden, c.q. het juridisch-plano-logisch toegestane gebruik niet belemmeren.

In de rapportage “Plangebied Heusden-Oost fase 2 (Heusden, gemeente Asten) Omgekeerde Werking Veehouderij” (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 2019) worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ Voor de realisatie van het plangebied zijn de intensieve veehouderijen aan de Bleekerweg 4, 20 en 24, de Pannenhoeft 7 en 5a, alsmede de Korhoen 7 van belang. Andere veehouderijen liggen op te grote afstand of hebben weinig geuremissie. Voor de achtergrondbelasting zijn alle veehouderijen tot op een afstand van 2 kilometer van het plangebied relevant en meegenomen in de berekening van die achtergrond geurbelasting.

- ✓ De belangen van de veehouderijen (gebruik kunnen maken van de planologische ruimte op het bouwblok) zijn getoetst aan de geldende geurnorm van 3 ou voor de voorgrondbelasting voor dit nieuwe deel van de woonkern. In samenhang met de geurnorm van 5 odour units in het buitengebied (om te bepalen of de veehouderij in de bestaande situatie al dan niet in zijn planologische ruimte wordt beperkt).
- ✓ De voor- en achtergrondbelasting is vervolgens in beeld gebracht om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze zijn getoetst aan een waarde van 5 ou voor de voorgrond geurbelasting en 10 odour units voor de achtergrond geurbelasting (overeenkomstig de Verordening ruimte Noord-Brabant).
- ✓ Uit de beoordeling blijkt dat:
 1. de belangen van de veehouderijen niet worden geschaad bij ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de geurnorm contouren van 3 odour units, of de betreffende veehouderij kan zijn planologische ruimte niet meer gebruiken omdat bestaande woningen zich binnen de contour bevinden op kortere afstand dan de geplande woningen in het plangebied.
 2. de 5 ou contouren voor de voorgrond geurbelasting en 10 ou contour voor de achtergrond geurbelasting geheel buiten het plangebied liggen. Buiten deze contouren is het woon- en leefklimaat geen belemmering voor woningbouw. Plangebied kan geheel worden ontwikkeld.

Het aspect geur legt geen beperkingen op aan het planvoornemen. Het geurhinderonderzoek is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.6 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekkers, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijvoorbeeld ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijvoorbeeld diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

In en om de kern Heusden hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, et cetera. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Er zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Deze onderzoeken hebben geen relatie kunnen aantonen, maar wel is aanbevolen vervolgonderzoek uit te voeren. De huidige gegevensbasis is namelijk nog te smal voor conclusies over oorzakelijke verbanden tussen het optreden van gezondheidsproblemen en blootstelling aan specifieke componenten in diverse stoffen. Zonder dit vervolgonderzoek is over het aspect volksgezondheid vooralsnog geen verder uitsluitsel te geven.

In het kader van de volksgezondheid is in het geldende bestemmingsplan navolgende passage opgenomen. Gelet op hetgeen hiervoor is gesteld wordt ervanuit gegaan dat deze passage vooralsnog ook voor het planvoornemen nog actueel is.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de volksgezondheid. De afstand tussen de geitenmelkveehouderij aan de Polderweg 53 en het plangebied bedraagt ruim 500 meter. Het Rijk noch het provinciebestuur heeft een afstandsmaat vastgesteld of aanbevolen, die moet worden aangehouden tussen (intensieve) veehouderijen en woningen. Voorts gelden geen wettelijke normen voor aan te houden afstanden in verband met de volksgezondheid. In het kader van de volksgezondheid wordt de afstand tussen de te realiseren woningen en de (intensieve) veehouderijen in de omgeving van het plangebied acceptabel geacht. Derhalve is in het kader van het aspect volksgezondheid sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van het bedrijventerrein zijn geen bronnen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig. Op grotere afstand zijn wel enkele bedrijven met dergelijke bronnen aanwezig. De risicocontouren hiervan beperken zich echter tot de grens van de desbetreffende bedrijfsperven en zijn derhalve niet van invloed op het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen

Transport van gevaarlijke stoffen over één van de wegen of wateren door en/of langs het plangebied vindt niet plaats.

Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen door en/of langs het plangebied vindt niet plaats. De meest nabij gelegen buisleiding betreft een hogedruk aardgas-transportleiding van de Gasunie langs de Zuid-Willemsvaart, op ca. 2 km afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand vormt de aanwezigheid van deze buisleiding geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Mer(beoordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Uitsnede risicokaart ten behoeve van het aspect externe veiligheid



4.8.1 Aanmeldnotitie m.e.r.

Om het planvoornemen mogelijk te maken dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld. Het bevoegd gezag dient ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging een apart besluit te nemen over de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is erop gericht om vast te kunnen stellen of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft, waardoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Daartoe is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld.

Aangaande de planeffecten wordt daarin het volgende geconcludeerd. De effecten van de planontwikkeling zijn nader onderbouwd in de hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting op het wijzigingsplan en bekrachtigd in diverse onderzoeken die onderdeel uitmaken van die toelichting op het wijzigingsplan. Uit de onderzoeken blijkt dat de locatie milieukundig geschikt is om te worden ontwikkeld tot een woongebied. Een goed een woon- en leefklimaat kan binnen de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wijzen de onderzoeken uit dat als gevolg van de ontwikkeling sprake is van een acceptabele belasting op de omgeving. De ontwikkeling is derhalve ruimtelijk aanvaardbaar. Geconcludeerd wordt dat de effecten van de planontwikkelingen geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een m.e.r.

4.9 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5 FYSIEKE ASPECTEN

5.1 Waterhuishouding

5.1.1 Toetsingskader

Het *Nationaal Waterplan 2016-2021* heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Met dit Nationaal Waterplan zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Rijk streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en het verstandig handelen in extreme situaties.

De *Waterwet* regelt de leggerplicht voor alle waterstaatswerken. Om goed te functioneren moeten waterstaatswerken voldoen aan de norm uit de legger. De eerste *Legger rijkswaterstaatswerken* is vastgesteld in 2012. In oktober 2014 is de Legger geactualiseerd. De Legger bestaat uit een formeel besluit en digitale geografische datasystemen. Beheerders, vergunningverleners en toezichthouders zijn de vaste gebruikers van deze Legger, maar de Legger is voor iedereen toegankelijk. In Asten geldt de legger voor de Zuid-Willemsvaart.

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het *Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021*. Het PMWP is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. De doelen van het PMWP zijn:

- ✓ Voldoende water voor mens, plant en dier
- ✓ Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- ✓ Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- ✓ Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening

In het *Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Werken met water voor nu en later'* staan de doelen van waterschap Aa en Maas beschreven en hoe zij die doelstellingen gaan halen. De doelen en maatregelen waar het waterschap voor staat en gaat, zijn onderverdeeld in vier programma's:

- ✓ Veilig en bewoonbaar beheergebied
Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen

- ✓ Voldoende water en robuust watersysteem
Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in het beheergebied van het waterschap voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doet het waterschap door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperiodes hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact
- ✓ Gezond en natuurlijk water
Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. Ingegaan wordt op hoe toegewerkt wordt naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van het beheergebied van kunnen genieten
- ✓ Schoon water
Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen

De *Keur 2015* is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap, maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. gemeenten, agrariërs en tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug.

Net zoals het Rijk heeft ook het waterschap een *legger* vastgesteld. De legger geeft het waterschap én derden een overzicht van:

- ✓ Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc.)
- ✓ Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent
- ✓ Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk is voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken

De legger wordt jaarlijks geüpdatet, omdat het watersysteem en de kunstwerken aan verandering onderhevig zijn. Bijvoorbeeld door het afgeven van vergunningen of veranderingen die voortkomen uit projecten.

De watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen vallen, bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het doel van een watertoets is de waterbelangen evenwichtig laten meewegen in het planvormingsproces.

Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het waterschap hanteert een aantal uitgangspunten bij de watertoets. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven:

- ✓ Voorkomen van vervuiling
- ✓ Wateroverlastvrij bestemmen
- ✓ Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)
- ✓ Vuil water en hemelwater scheiden
- ✓ Doorlopen van afwegingsstappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
- ✓ Waterschapsbelangen
- ✓ Meervoudig ruimtegebruik
- ✓ Water als kans

Het beleid van de gemeente Asten sluit aan op het landelijke-, provinciale- en waterschapsbeleid en is weergegeven in het *Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) 2018-2020*. Via dit GRP geeft de gemeente invulling aan de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

- ✓ Afvalwater
Voor de afvalwaterzorgplicht streeft de gemeente naar een duurzame en doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Bij vervanging en herontwikkeling wil de gemeente overgaan tot ontvlechting van hemelwater en afvalwater.
- ✓ Hemelwater
Voor de hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente Asten naar een duurzame toekomst en het anticiperen op klimaatverandering. Particulieren zijn in principe zelf verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van hemelwater vanaf hun eigen perceel. Bij nieuwbouw en bij herbouw dient een waterbergingsvoorziening gerealiseerd te worden met een inhoud van 60mm/m² verhard oppervlak. Bij grootschalige ontwikkelingen gaat de voorkeur uit naar de realisatie van collectieve voorzieningen. Dit maakt het makkelijker om robuuste voorzieningen aan te leggen en verhoogd de handhaafbaarheid.
- ✓ Grondwater
De gemeente Asten geeft gehoor aan de grondwaterzorgplicht door binnen de grenzen van doelmatigheid en financiële en technische haalbaarheid maatregelen te treffen om structurele grondwateroverlast te voorkomen of te beperken.

5.1.2 Heusden Oost fase 2

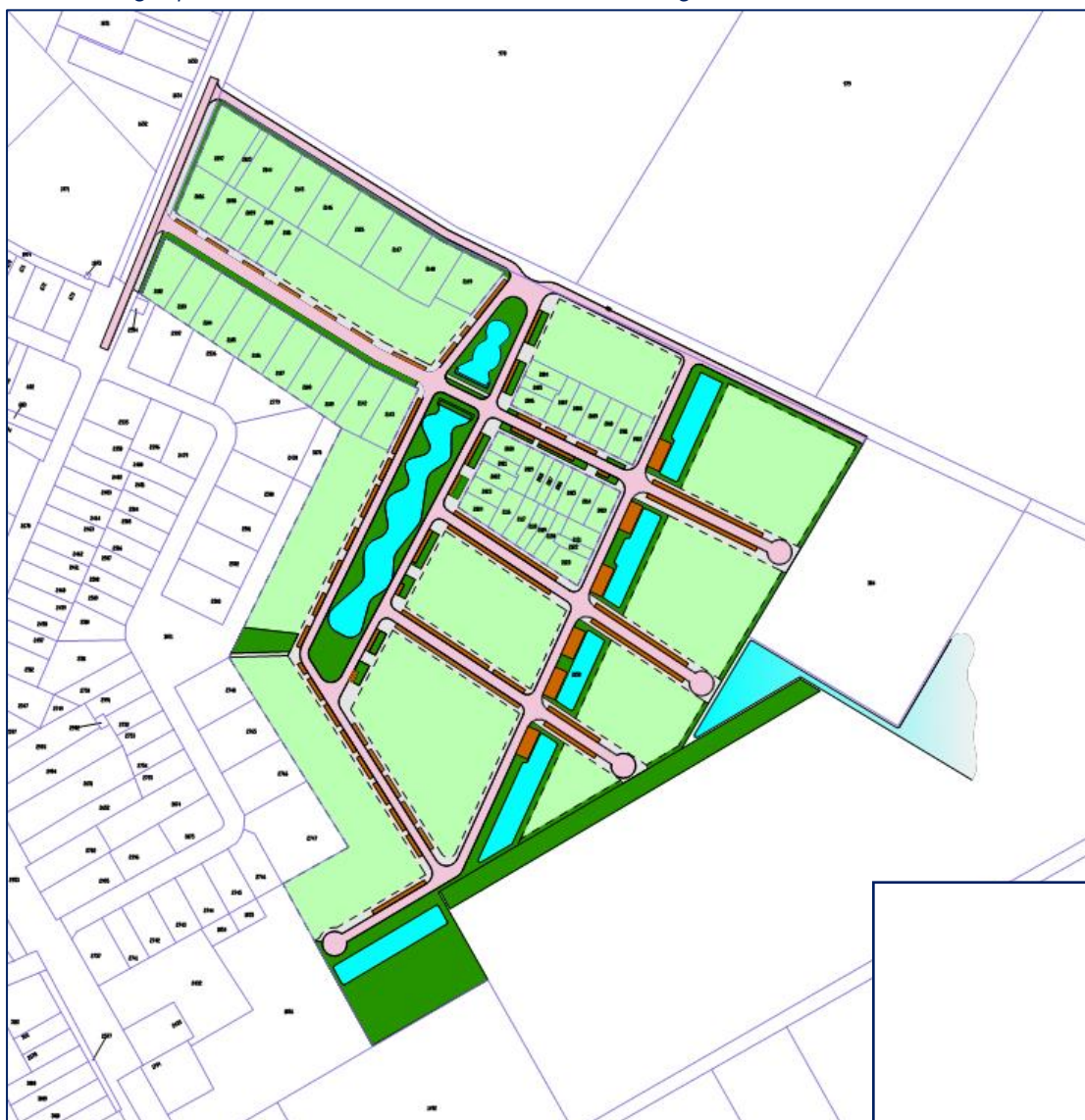
De gemeente Asten is voornemens om aan het plan Heusden Oost fase 1 een vervolg te geven middels fase 2. Dit betreft een uitbreiding van Heusden Oost fase 1 richting het zuiden.

Voor de waterhuishouding is gekeken naar het totale plan Heusden Oost. Hiervoor is het "Waterhuishoudkundig plan Heusden-Oost" (Arcadis, 2013) opgesteld. Op basis van dit plan is fase 1 gerealiseerd. Ook voor fase 2 blijft dit plan de basis voor de waterhuishouding. Dat betekent dat het afvalwater van fase 2 wordt afgevoerd naar het rioolgemaal van fase 1 gelegen op de hoek Dreef-Korenveld. Het hemelwater wordt geborgen in open waterbergingsvoorzieningen (wadi's), die na een bui weer droogvallen. De wadi's zijn ook te gebruiken als speelruimte en verhogen de belevingswaarde van het water in de wijk.

Echter door wijziging van beleid bij zowel het waterschap Aa en Maas als bij de gemeente Asten, dient de waterberging uitgebreid te worden naar 60mm/m² verhard oppervlak. Dit wordt ook voor het reeds gerealiseerde gedeelte van fase 1 gedaan, zodat de wijk waterrobuuster en klimaatbestendiger wordt.

Aangezien fase 1 al gedeeltelijk gereed is, is hier gekeken naar het werkelijk verharde percentage van de percelen. Hierbij is uitgegaan dat het dak, de oprit en 25% van de tuin verhard is en afwatert naar het hemelwaterriool. De vrijstaande woningen hebben een verhardingspercentage van 50% tot 60%, terwijl de overige kavels uitkomen op een verhardingspercentage van 65%. Veiligheidshalve wordt voor het bepalen van de waterbergingsvoorziening gerekend met een verhardingspercentage van de percelen van 65%.

Verkavelingsopzet Heusden Oost met watervoorzieningen



Op basis van bovenstaand ontwerp is de hoeveelheid verharding bepaald per fase. Fase 1 is al volledig bouwrijp en gedeeltelijk woonrijp, fase 2 is stedenbouwkundig bekend terwijl de vervolg fasen nog indicatief zijn. Op basis van dit ontwerp wordt er in Heusden Oost in totaal 48.120m² verhard oppervlak aangelegd. In fase 1 en 2 is dit in totaal 30.612m² verhard oppervlak (zie onderstaande tabel).

Type verharding	Fase 1 [m ²]	Fase 2 [m ²]	Vervolg fasen [m ²]	Totaal [m ²]
Percelen (65% verhard)	13413 (20635*0,65)	4664 (7175 *0.65)	11824 (18190*0,65)	29900 (46000*0,65)
Wegen	5370	1780	2500	9650
Parkeervakken	750	735	1395	2880
Trottoir	2205	1695	1790	5690
Totaal	21738	8874	17509	48120

In het plangebied dient een waterbergingsvoorziening gerealiseerd te worden die 60 mm neerslag per vierkante meter verhard oppervlak kan bergen. In totaal dient er een waterbergingsvoorziening van ca. 2890 m³ gerealiseerd te worden. Voor fase 1 en 2 is dit ca. 1840 m³. Om dit te realiseren worden de bestaande waterbergingsvoorzieningen (wadi's) van fase 1 naar het zuiden toe uitgebreid. Dat betekent dat de wadi bij het Korenveld voltooid wordt. De wadi ten oosten van de Rogge wordt naar het zuiden doorgetrokken tot buiten fase 2. Ook ter plaatse van de toekomstige doodlopende wegen wordt de wadi gemaakt, zodat er 1 lange wadi ontstaat langs de Rogge. In de vervolgfasen wordt deze wadi doorbroken en wordt een doorgang gemaakt naar het perceel ten oosten van Snepweg 4 om zo voldoende waterberging te creëren voor het gehele plangebied.

Om de inhoud van de wadi's beter te benutten wordt de nooduitlaat aan de Patrijsweg verhoogd. Om te voorkomen dat er hierdoor wateroverlast ontstaat in Heusden Oost, dienen meer uitlaten naar de wadi's gerealiseerd te worden. Mogelijk dient ook de leiding naar de nooduitlaat vergroot te worden. Dit wordt nog nader uitgewerkt tijdens de civieltechnische uitwerking van het plan.

Na de ingebruikname van fase 1 is gebleken dat het water in de wadi's te lang blijft staan. Om dit te voorkomen is er een vertraagde afvoer gerealiseerd op de A-watergang langs de Patrijsweg. De vertraagde afvoer bestaat uit een afvoerbuys met een doorsnede van 4 cm vanuit het hemelwaterriool op de watergang. Ook het principe van de exfiltratieputten bij de woningen wordt losgelaten. Alhoewel dit de belingswaarde van het water vergroot en eventuele foutaansluitingen op het hemelwaterriool zichtbaar zijn, worden de woningen toch rechtstreeks aangesloten op het hemelwaterriool. Bij toepassing van de exfiltratieputten is het namelijk niet mogelijk om hemelwater in de achtertuin af te voeren naar het hemelwaterriool. Hierdoor is de kans groot dat het hemelwater van de achtertuin wordt aangesloten op het vuilwaterriool, wat niet is toegestaan.

5.2 Archeologie

5.2.1 Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

5.2.2 Archeologische waarden

De gemeente Asten heeft op 24 juni 2013 het bestemmingsplan “Asten Archeologie 2012” vastgesteld, op basis van de “Gemeentelijke archeologiekarta van Asten 2010” (Vestigia, 2010) en de “Nota Archeologiebeleid gemeente Asten” (ArchAeO, 2010). In genoemd bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de bestemming ‘Waarde – Geen archeologische waarde’ opgenomen. Voor de gebieden met de aanduiding ‘Waarde - geen archeologische waarde’ gelden geen nadere regels ten behoeve van de bescherming van archeologische monumenten.

De aanduiding ‘waarde – Geen archeologische waarde’ is gebaseerd op het gegeven dat de gronden grotendeels zijn ontgrond. Daarnaast heeft er in het verleden een archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waaruit niet is gebleken dat er archeologische waarden aanwezig zouden kunnen zijn. Op basis hiervan is op 31 augustus 2010 door de gemeente Asten een selectiebesluit genomen waarmee het plangebied wat betreft het aspect archeologie vrij is gegeven voor de verdere ontwikkeling.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. De CHW geeft verder de meest recente erfgoedinformatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

5.3.2 Cultuurhistorische waarden

Op de CHW zijn de Patrijsweg en de Meijelseweg aangeduid als onderdeel van de 'historische geografie van redelijk hoge waarde'. Het planvoornemen grenst niet direct aan deze wegen en heeft dan ook geen consequenties voor het tracé daarvan.

De CHW duidt het plangebied en een groot deel van de omgeving daarvan aan als 'archeologisch landschap'. In de vorige paragraaf is reeds op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en de ontbrekende noodzaak van het nu nog uitvoeren van onderzoek ingegaan.

5.4 Flora en fauna

5.4.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

5.4.2 Gebiedsbescherming

In het geldende bestemmingsplan is reeds gekeken naar en onderzoek gedaan naar de effecten van het planvoornemen op Natura 2000-gebieden en gebieden, die onderdeel zijn van de 'Ecologische hoofdstructuur' (EHS, tegenwoordig Natuurnetwerk Brabant). Onderstaande conclusie uit de toelichting bij het geldende bestemmingsplan is nog steeds actueel.

Gezien de afstand van ongeveer 3 km tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied De Groote Peel in relatie met de aard en omvang van het planvoornemen heeft het planvoornemen gelet op de instandhoudingsdoelstellingen geen effect op het Natura 2000 gebied De Groote Peel. Vanwege de afstand wordt nadere toetsing van de Natuurbeschermingswet 1998 niet noodzakelijk geacht. Significante gevolgen voor Natura 2000 gebieden van het planvoornemen kunnen worden uitgesloten. Wel zijn in de omgeving enkele overige EHS-gebieden gelegen.

De meest nabije daarvan is echter op meer dan 300 meter afstand gelegen en vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom geldt dat het planvoornemen de waarden in het EHS-gebied niet nadelig beïnvloedt.

5.4.3 Soortenbescherming

Bij de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan is reeds onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat nader onderzoek of een ontheffing niet nodig zijn. In de tussenliggende periode is het plangebied steeds ingezaaid geweest met gras en in gebruik geweest als grasland. Doordat dit grasland met enige regelmaat werd gemaaid, mag aangenomen worden dat zich ter plaatse geen nieuwe te beschermen soorten hebben gevestigd of ontwikkeld. De conclusie van het onderzoek en onderstaande aanbevelingen zijn derhalve nog steeds actueel.

Beschermde broedvogels kunnen in het gebied voorkomen tussen de aanwezige vegetatie en in de bomen. Daarom is het van groot belang met het broedseizoen van deze beschermde vogelsoorten rekening te houden. Dit betekent dat maatregelen waarbij broedvogels kunnen worden verstoord buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden om verstoring te voorkomen. De kans dat er helemaal geen vogels broeden is namelijk klein. LNV geeft als richtlijn voor het broedseizoen de periode half maart tot half juni. Algemeen wordt aangehouden dat het broedseizoen van de meeste vogels loopt van half maart tot half juli. Om rekening te houden met een klein aantal soorten die eerder of later broeden wordt aangeraden tussen half februari en eind augustus géén maatregelen te treffen. Indien besloten wordt ertoe over te gaan om het gebied vóór de broedtijd kaal te maken en vervolgens in de broedtijd door te werken, is het van belang ervoor te waken, dat er zich in de nieuwe kale situatie geen nieuwe broedgevallen voordoen zolang er nog maatregelen moeten worden uitgevoerd. Sluit de aanwezigheid van nesten uit tijdens alle fasen van de werkzaamheden.

De zorgplicht dient ook voor andere organismen in acht te worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring wordt voorkomen. Actief doden van dieren is altijd verboden.

5.5 Parkeerbilans

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in de 2^e fase van Heusden Oost is ook een parkeerbilans opgesteld. In deze parkeerbilans is op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen de totale behoefte aan parkeerplaatsen bepaald. Vervolgens is bekeken hoe in deze behoefte op eigen terrein bij de woningen en in openbaar gebied kan worden voorzien.

Uit deze parkeerbilans blijkt een totale behoefte van 82 parkeerplaatsen. Op eigen terrein kunnen er daarvan 32 gerealiseerd worden bij de te realiseren woningen. In openbaar gebied moeten dan nog 50 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In het ontwerp voor de inrichting van het openbaar gebied zijn deze parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee zijn binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

De parkeerbalans is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

5.6 Duurzaamheid

5.6.1 Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Asten heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte zal duurzaamheid een belangrijk item zijn. Bij de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de openbare ruimte van het woongebied zal zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

5.7 Conclusie

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat de fysieke aspecten de uitvoer van het planvoornemen niet in de weg staan. Wel dient de realisering van een waterbergingsvoorziening van voldoende capaciteit onderdeel te zijn van de verdere ontwikkeling van het gebied.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

In het geval van een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, waarvan met de ontwikkeling van en woningbouwlocatie en de daarmee gepaard gaande oprichting van gebouwen sprake is, dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Hier- van kan worden afgezien indien kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De aanleiding tot het opstellen van dit bestemmingsplan ligt bij de gemeente Asten zelf. De gemeente heeft alle gronden binnen het plangebied in eigendom en is de enige ontwikkelende partij. Er is derhalve geen sprake van kostenverhaal. Het op- stellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven.

De kosten voor de planontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente Asten. De kosten zullen worden gedekt door de inkomsten, die ontstaan door de uitgifte van de kavels voor woningbouw.

6.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een on- roerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verze- kerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan is van geen overwegende bezwaren tegen de ontwikkeling van het woongebied Heusden Oost gebleken. In dit plan was al de wijzigingsmogelijkheid voor woningbouw binnen het plangebied opgenomen, op basis waarvan voorliggend wijzigingsplan is opgesteld.

6.1.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uit- voerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Handhaafbaarheid

Bij de totstandkoming van het wijzigingsplan is aandacht besteed aan de handhaaf- baarheid van de voorgeschreven regels. Een aantal factoren is van belang voor een goed handhavingsbeleid.

Kenbaarheid wijzigingsplan

Bekendmaking van de plannen voor het gebied aan de omliggende bewoners en waar mogelijk rekening houden met de ingebrachte opmerkingen. De kenbaarheid van dit wijzigingsplan is bereikt via het doorlopen van de gebruikelijke procedures.

Inzichtelijke en realistische regelgeving

Een bestemmingsplan (en ook een wijzigingsplan) is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepaling welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de regels duidelijk zijn en er niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Bij de juridische regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het geldende bestemmingsplan. Daarmee wordt in ieder geval bereikt dat de regeling zoveel mogelijk overeenkomt met de regeling voor de gronden in de 1^e fase van Heusden Oost.

Actief handhavingsbeleid

De handhaving van de regelgeving voor Heusden Oost fase 2 wordt onderdeel van het beleid voor de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente wordt uitgevoerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijke uitvoerbaar is. Gezien het feit dat er in Heusden onvoldoende woningbouwcapaciteit beschikbaar is om in de behoefte voor de komende jaren te voorzien, mag verwacht worden dat er weinig bezwaren tegen het planvoornemen zullen bestaan. Bovendien is door middel van de toelichting bij dit wijzigingsplan aangetoond dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de waarden en kwaliteiten van de omgeving.

6.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project voor nu en in de toekomst voldoende is aangetoond.

7 JURIDISCHE VERANTWOORDING

7.1 Flexibiliteit bij realisering woningbouwlocatie

De voor de woningbouwlocatie gemaakte verkavelingsschets geeft een beeld van de woningbouwmogelijkheden binnen de voorgestelde verkaveling. Het is echter geenszins zeker dat de woningen exact op deze wijze gebouwd zullen worden. Realisering van de woningbouw is voorzien in een periode van meerdere jaren, veranderende inzichten en behoeften maken het aannemelijk dat gaandeweg de ontwikkeling het woningbouwprogramma anders ingevuld zal gaan worden.

Teneinde daartoe de mogelijkheden te bieden, worden in het wijzigingsplan de woningbouwmogelijkheden globaal vastgelegd. De verkaveling wordt vastgelegd door het onderscheid tussen de bestemmingen Verkeer, Groen en Wonen vast te leggen. Binnen de bestemming Wonen wordt vervolgens echter de situering van de woningen slechts globaal begrensd. Alleen de aan te houden afstand tot wegen, groenvoorzieningen en bestaande woningen wordt door middel van een bouwgrens vastgelegd. In de regels zijn wel voorwaarden (oppervlakten, afstanden en dergelijke) opgenomen, waar bij de bouw van woningen aan voldaan moet worden. Deze komen overeen met de regels voor de woningbouw in fase 1 van Heusden Oost.

7.2 Juridische planopzet

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

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

7.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen';
- ✓ de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';
- ✓ de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)', 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum aantal wooneenheden'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de hoofdgebouwen van de woningen opgericht mogen worden. Bijgebouwen mogen ook binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht. Daarbuiten mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

7.4 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

Op de verbeelding is per bouwvlak aangeduid het maximaal aantal daarbinnen te bouwen woningen. Bij elkaar opgeteld bedraagt dit aantal meer dan 39 woningen. Daarmee wordt beoogd de nodige flexibiliteit in te brengen om met het aantal en de omvang van de woningbouwpercelen binnen de bouwvlakken te kunnen variëren. Om te voorkomen dat meer dan 39 woningen binnen het plangebied gebouwd kunnen worden is in de regels vastgelegd dat in zijn totaliteit binnen het plangebied niet meer dan 39 woningen mogen worden gebouwd.

7.5 Conclusie

In het wijzigingsplan is de verkavelingstekening vertaald in een juridische regeling. Daarbij zijn voldoende waarborgen ingebouwd om te garanderen dat dat geen ongewenste ontwikkelingen optreden.

8 PROCEDURE

8.1 Wettelijke procedure

Bij het wijzigen van een vigerend bestemmingsplan ingevolge een in de regels van dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, waarvan in onderhavig geval sprake is, worden de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan (of wijzigingsplan), waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

In dit kader is het voorontwerpwijzigingsplan door de gemeente aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft op het voorontwerpwijzigingsplan gereageerd bij brief van 23 augustus 2018. De reactie van de provincie is verkort weergegeven in de Nota van Vooroverleg. Daarbij is tevens het standpunt van de gemeente bij de onderdelen van de reactie weergegeven, alsmede zijn de gevolgen voor het wijzigingsplan beschreven. Daarbij gaat het om de volgende twee zaken:

- ✓ in het ontwerpwijzigingsplan is de ladderonderbouwing aangevuld met een uitgebreide alternatievenafweging (zie paragraaf 3.4 van deze toelichting) en een uitgevoerde behoeftetoets (als bijlage opgenomen bij deze toelichting);
- ✓ in het ontwerpwijzigingsplan is in de toelichting opgenomen hoe invulling wordt gegeven aan de verplichting om een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het voorontwerpwijzigingsplan is in het kader van de watertoets ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas voorgelegd. Het waterschap geeft in reactie hierop aan dat zij geen op- of aanmerkingen bij het plan hebben. De reactie heeft geen gevolgen voor het wijzigingsplan.

De Nota van Vooroverleg is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

8.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld.