

**bestemmingsplan
Heusden Pastoor Arnoldstraat
Gemeente Asten**

status: vastgesteld door raad
datum: 5 april 2011
projectnummer: 208090
adviseurs: Wle / Rnu



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



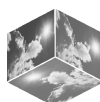
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	3
2	Gebiedsbeschrijving	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Ruimtelijke structuur en bebouwing in de omgeving	4
2.3	Functionele structuur	6
3	Beleidskader	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Europees- en Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	8
3.5	Gemeentelijk beleid	10
4	Planologische verantwoording	13
4.1	Milieu	13
4.2	Bodem	13
4.3	Geluid	13
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Bedrijvigheid en milieuzoneringen	15
4.6	Externe veiligheid	16
4.7	Veiligheid bij calamiteiten	16
4.8	Waterhuishouding	17
4.9	Archeologie	20
4.10	Cultuurhistorie	22
4.11	Flora en fauna	22
4.12	Landschapswaarden	24
4.13	Verkeer en infrastructuur	24
5	Planopzet	27
5.1	Feitelijke planopzet	27
5.2	Planuitwerking	29
5.3	Juridische planopzet	31
5.4	Bestemmingen	32
5.5	Verbeelding	32
5.6	Planregels	33



6	Uitvoeringsparagraaf en procedure	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	34
6.2	Handhaving	34
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.4	De te volgen procedure	35
6.5	Vooroverleg en inspraak	35
6.6	Zienswijzenprocedure	35

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. 18 maart 2010

Bijlage 2: Beoordelingsdocument vooroverleg en inspraak

Bijlage 3: Zienswijzennota

Bijlage 4: Gespreksnotitie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Bijlage 5: Bureau en inventariseren veldonderzoek t.a.v. archeologie

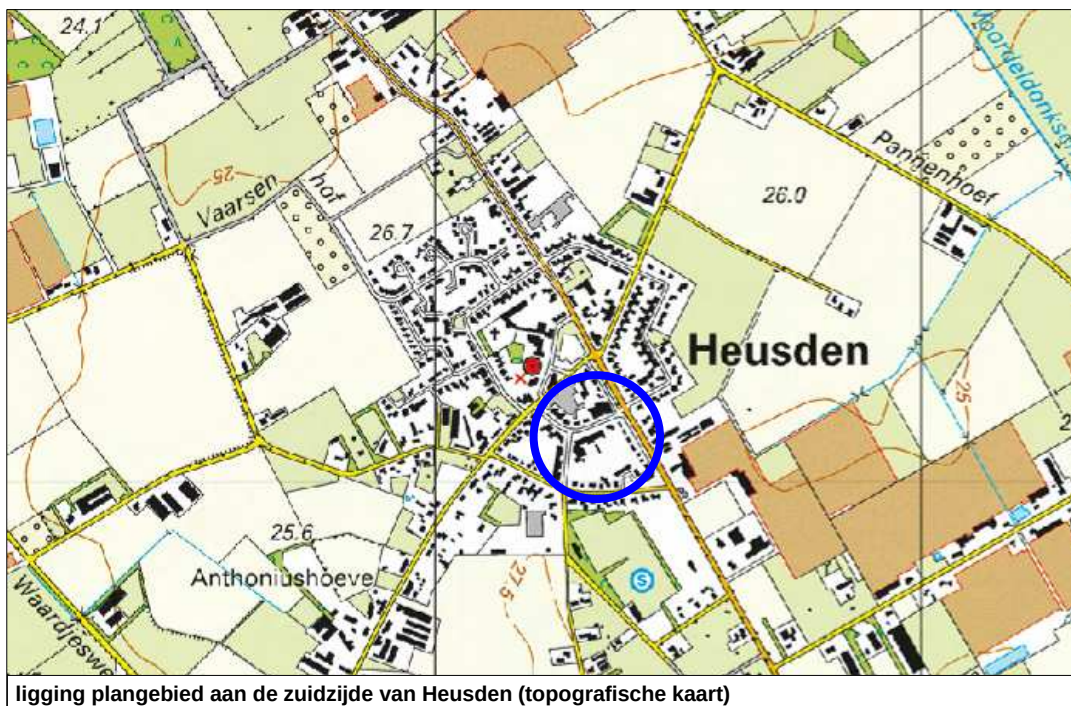
Bijlage 6: Flora- en faunaquickscan

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8: Akoestisch onderzoek

Bijlage 9: Berekening infiltratiecapaciteit





1 Inleiding

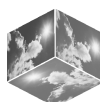
1.1 Aanleiding

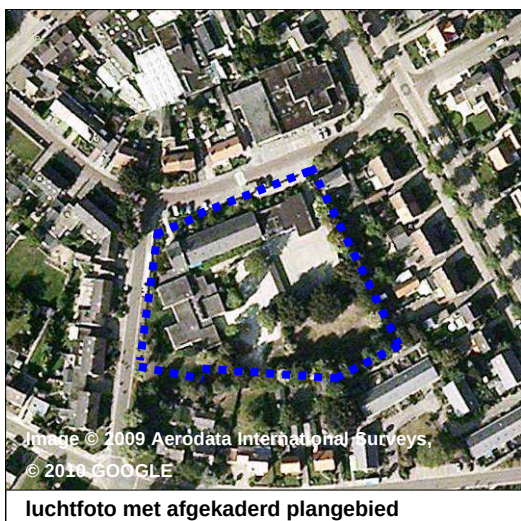
In Heusden, gemeente Asten, is aan de Pastoor Arnoldstraat een basisschool gelegen. De gemeente Asten is voornemens deze locatie te herontwikkelen, waarbij in de nieuwe situatie een multifunctioneel centrum met zorgsteunpunt is voorzien. De bestaande bebouwing wordt hierbij gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De basisschool wordt geïntegreerd in het gebouw van het multifunctioneel centrum. Aangezien het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ter verantwoording van de ontwikkeling. In deze toelichting komen de volgende aspecten aan bod:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- haalbaarheid en procedure.

De locatie Unitas maakt geen onderdeel (meer) uit van dit bestemmingsplan. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen op deze locatie zijn onvoldoende concreet om in een bestemmingsplan mee te nemen. Hiervoor zal te zijner tijd een afzonderlijke procedure doorlopen worden.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede straatnamenkaart

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Pastoor Arnoldstraat en de Heikamperweg. Momenteel is hier nog basisschool St. Antonius gehuisvest. Ten oosten van het plangebied loopt de Meijelseweg. Deze doorgaande weg door Heusden staat in directe verbinding met de N279 en in indirecte verbinding (via de randweg van Asten) met de N266.

Het perceel van de basisschool, aan de Pastoor Arnoldstraat 3, staat bekend als gemeente Asten, sectie E, nummer 2591 en valt geheel binnen het plangebied. Het plangebied is circa 7.667 m² groot.

1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende 'Uitbreidingsplan in onderdelen Heusden', dat door de raad van de gemeente Asten is vastgesteld op 18 maart 1964 en dat door G.S. is vastgesteld op 16 februari 1966. Ter plaatse van het plangebied is grotendeels de bestemming 'openbare en bijzondere gebouwen met bijbehorende erven' vigerend. Daarnaast gelden voor een beperkt gedeelte de bestemming 'openbaar groen of berm' en de bestemming 'eengezinswoningen in open bebouwing met bijbehorende erven'.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van de bestaande binnen het plangebied aanwezige bebouwing en het op de vrijgekomen ruimte bouwen van een multifunctioneel centrum met zorgsteunpunt en basisschool. De voorgenomen ontwikkeling is conform het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, aangezien de nieuw te realiseren bebouwing niet past binnen de geldende bouw- en gebruiksvoorschriften.

Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling toch doorgang vinden.



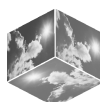
1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat binnen het plangebied de bebouwing gerealiseerd kan worden waarin het multifunctioneel centrum met zorgsteunpunt en basisschool zal worden gevestigd. Het gehele plangebied krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. De locatie waar bebouwing mag worden opgericht, wordt begrensd door middel van een bouwvlak.

Aangezien de goot- en bouwhoogte binnen de bouwvlakken niet overal gelijk zal zijn, wordt deze door middel van maatvoeringsaanduidingen specifiek vastgelegd. Met de dubbelbestemming 'Waarde - Bomen' worden de op het terrein van het multifunctioneel centrum aanwezige behoudenswaardige bomen voorzien van een beschermingszone, waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is aan de gronden toegekend omdat uit onderzoek is gebleken dat in de bodem mogelijk nog archeologische resten aanwezig zijn. Voorafgaand aan de daadwerkelijke bouw zal een proefsleuvenonderzoek uit moeten wijzen of feitelijk sprake is van archeologische waarden (zie archeologisch onderzoek, paragraaf 4.9).

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de nieuwe bestemming gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Asten daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008, de verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008 en het gemeentelijke handboek.





basisschool St. Antonius aan de Pastoor Arnoldstraat 3

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

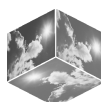
De huidige kern Heusden vindt haar oorsprong in een viertal gehuchten gelegen aan een oude zandbaan door de Peel naar Nederweert. Het gehucht 'De Middelste Heusden' groeide min of meer uit tot het huidige kerngebied van Heusden. Het plangebied, grofweg gelegen in het gebied tussen de Meijelseweg, de Heistraat, de Heidehof, de Heikamperweg en het Vorstermansplein, bevindt zich aan de zuidzijde van deze kern.

Wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling valt dit gebied op te delen in 2 deelgebieden. De bebouwing gericht op de Pastoor Arnoldstraat en de Meijelseweg stamt grotendeels uit de jaren '60 van de vorige eeuw of eerder. De bebouwing gelegen aan de Heikamperweg, de Heistraat en Heidehof is daarentegen in de jaren '70 van de vorige eeuw opgericht. In de jaren daarna hebben zich weinig nieuwe ontwikkelingen voltrokken in dit gebied.

2.2 Ruimtelijke structuur en bebouwing in de omgeving

De kern Heusden wordt gekenmerkt door een concentrische opbouw, waarbij ondermeer de Meijelseweg en de Heikamperweg vanuit het centrum richting het buitengebied lopen. De Meijelseweg is daarbij onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur van Heusden. De Pastoor Arnoldstraat en de Heistraat zijn enkele van de straten die min of meer haaks op deze tangenten en circulair rondom het centrale deel van het dorp liggen.

Het uit voornamelijk rode baksteen opgetrokken schoolgebouw bestaat uit 3 gedeelten. Het oorspronkelijke deel stamt uit de jaren '50 van de vorige eeuw en is opgebouwd in 1 tot 2 bouwlagen met een door antraciete dakpannen afgedekte kap. De overige 2 gedeelten van de basisschool worden gevormd door later aangebouwde klaslokalen in 1 bouwlaag met plat dak. Één cluster lokalen ligt aan de Heikamperweg, een andere aan de linkerzijde van de hoofdbouw. Het gemeenschapshuis, gelegen aan de overzijde van het plangebied, bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen afgedekt met een plat dak en is opgetrokken uit okerkleurige baksteen.





later aangebouwde klaslokalen basisschool



gemeenschapshuis



Heikamperweg



Heistraat



Pastoor Arnoldstraat

De woningbouw in het gebied bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen en tweekappers in 1 tot 2 bouwlagen met kap. Aan de Heidehof zijn daarnaast woningen gelegen in 1 bouwlaag met kap. Het gaat om seniorenwoningen als tweekapper en als geschakelde woning, allen opgetrokken uit okerleurige baksteen en afgedekt met blauwgrijze dakpannen. De woningen aan de Heistraat zijn vrijstaand in 1 tot 2 bouwlagen met kap, waarvan de meeste zijn opgetrokken uit okerleurige baksteen. Een enkele woning bestaat uit rode baksteen of is wit overgeschilderd. Ongeacht de kleur baksteen zijn al deze woningen afgedekt met antracietkleurige dakpannen.

Aan de Heikamperweg liggen tweekappers, bestaande uit 2 bouwlagen met kap. De woningen zijn opgetrokken uit zowel okerleurige als uit rode baksteen. Alle woningen zijn afgedekt met antracietkleurige dakpannen. De woningen aan de Meijelseweg liggen aan een parallelweg van deze hoofdonthoudingsweg en bestaan uit vrijstaande woningen en tweekappers in 2 bouwlagen met kap. De meeste van deze woningen zijn opgetrokken uit rode baksteen en afgedekt met roodbruine dakpannen. Één van de vrijstaande woningen is echter uit okerleurige baksteen opgetrokken en afgedekt met antraciete dakpannen.

Aan de Pastoor Arnoldstraat liggen behalve de basisschool en het gemeenschapshuis ook woningen. Het betreft met name tweekappers en enkele vrijstaande en geschakelde woningen. De woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen en zijn opgetrokken uit rode of okerleurige baksteen, afgedekt met een kap met antraciete dakpannen.



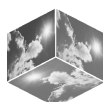


(maatschappelijke) voorzieningen aan het Vorstermansplein

De overige woonbebouwing in de omgeving bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen. Daarnaast liggen in de omgeving ook enkele tweekappers en geschakelde woningen. Deze zijn gebouwd in 1 tot 2 bouwlagen met kap. De overige bebouwing in de omgeving betreft voorzieningen aan het Vorstermansplein en (agrarische) bedrijfsbebouwing in en richting het buitengebied. Deze variëren in bouwvolume, bouwhoogte en architectuur, maar sluiten aan bij de kleinschalige structuur van het dorp Heusden.

2.3 Functionele structuur

In functioneel opzicht wordt het beeld in het gebied bepaald door de St. Antonius basisschool aan de Pastoor Arnoldstraat. Ook een andere maatschappelijke voorziening, te weten het gemeenschapshuis Unitas op de hoek van de Meijelseweg en de Pastoor Arnoldstraat, is een beeldbepalend element in dit deel van Heusden. Voor het overige heeft de bebouwing voornamelijk een woonfunctie. In de omgeving van het gebied zijn naast woningen een sportpark en enkele (agrarische) bedrijven gelegen. De aan het Vorstermansplein gelegen voorzieningen zijn op loopafstand gelegen van het plangebied.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Europa, Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante (inter)nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde regionale beleid en beleid van de gemeente Asten.

3.2 Europees- en Rijksbeleid

3.2.1 *Natura 2000*

De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura 2000. Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Het plangebied is niet gelegen in of nabij Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en oefent daar ook geen negatieve invloed op uit.

3.2.2 *Kaderrichtlijn Water*

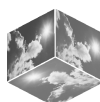
De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die voorschrijft dat de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2015 aan bepaalde eisen moet voldoen. In Nederland vertaalt de rijksoverheid de KRW in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Het stroomgebied van de Maas is één van de vier stroomgebieden in Nederland (Eems, Maas, Rijndelta en Schelde) waarop de KRW van toepassing is en waarvoor een Stroomgebiedbeheerplan is opgesteld. Heusden en daarmee het plangebied maakt geen deel uit van de in het Stroomgebiedbeheerplan aangewezen beschermde gebieden, waar het gaat over oppervlaktewater- en grondwaterlichamen met onttrekkingen voor menselijke consumptie.

3.2.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.





Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Op het plangebied zijn met name de tweede en vierde doelstelling van toepassing.

Het planvoornemen is een vorm van een doelmatige hergebruik van bestaande verstedelijking en het mogelijk maken van sociaal-maatschappelijke activiteiten in de vorm van een breed scala aan gebruiksmogelijkheden gericht op de gehele kern Heusden. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.

3.2.2 *Nota Mensen, wensen, wonen (2000)*

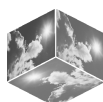
In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Één van de vijf kernthema's, van toepassing op het initiatief, is 'Wonen en zorg op maat bevorderen'. De behoefte aan zelfstandige woonruimten voor zorgbehoevende mensen neemt de komende jaren sterk toe. Het doel is om mensen in staat te stellen zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen. Op die manier kunnen ook zorgbehoevendenden eigen keuzes blijven maken en neemt hun afhankelijkheid van anderen af.

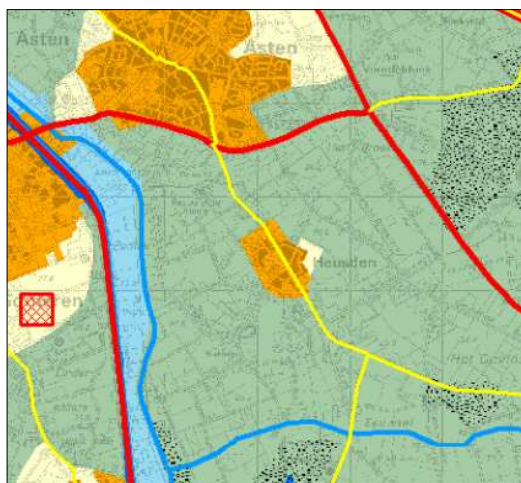
In het multifunctionele centrum komen voorzieningen te liggen voor de bewoners van Heusden zodat deze mensen langer zelfstandig en in het dorp kunnen blijven wonen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vervangt samen met de Verordening Ruimte (fase 1 en 2) de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, de Uitwerkingsplannen van het Streekplan en het beleidsdeel van de Reconstructieplannen. Daarnaast is in de gebiedspaspoorten, die geïntegreerd zijn in de SVRO, de ruimtelijke visie op het landschap gegeven.





uitsnede kaart uitwerkingsplan ZO Brabant



uitsnede kaart Paraplunota

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

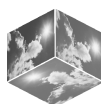
Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende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

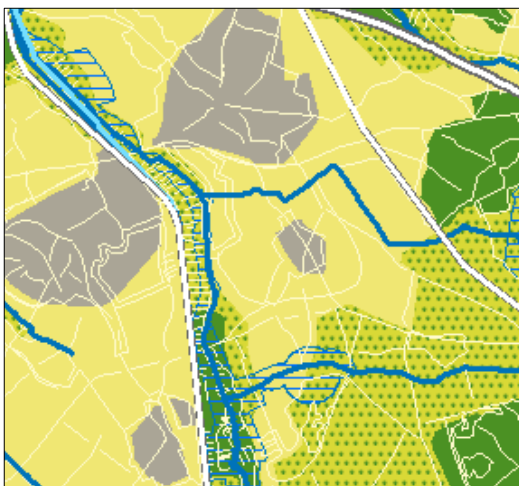
Dit zijn de ambities uit de SRVO die met name van belang zijn voor de kern Heusden en dus het plangebied. Daarnaast bevat de SRVO ambities op het gebied van werkgelegenheid en landschap.

3.3.2 Verordening Ruimte

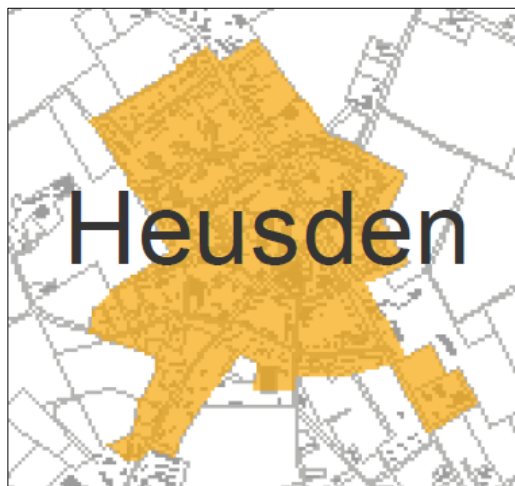
Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De onderwerpen die in de Verordening Ruimte staan komen uit de provinciale structuurvisie. Het betreft de ontwerpen:

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





uitsnede SRVO



uitsnede stedelijk gebied Verordening Ruimte

Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling. Volgens deze verordening dient een bestemmingsplan voor zo'n ontwikkeling uitsluitend te zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied (artikel 2.1.3). Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied Heusden waardoor het planvoornemen past binnen de Verordening Ruimte.

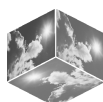
De Verordening Ruimte fase 2 is opgesteld nadat de SRVO is vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben op 1 november 2010 de Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Provinciale Staten hebben de verordening op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 treedt de verordening in werking.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 De Avance, toekomstvisie Asten.

In 'De Avance', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2006, is voor de gemeente Asten een toekomstvisie voor de komende 10 tot 15 jaar vastgesteld. In de toekomstvisie wordt integraal aandacht besteed aan de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke pijlers voor de gemeente Asten. De ruimtelijke pijler dient eveneens als StructuurvisiePlus. Deze bestaat uit een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) en een Ruimtelijk Model. Het DRS geeft inzicht in de kwaliteiten en geeft aan wat behouden, verbeterd en veranderd zou moeten worden. De te volgen strategieën zijn hierbij aangegeven. Het Ruimtelijke Model geeft de keuzes weer voor de middellange termijn.

De kernen binnen de gemeente Asten zijn in het DRS aangeduid als bebouwingskern met sportpark en bedrijventerrein en bebouwingslint of -cluster. Het zijn de concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. De kern Asten is hierbij de hoofdkern. De andere kernen, waaronder Heusden, zijn kleiner en zijn wat betreft voorzieningen dan ook in sterke mate op de kern Asten aangewezen.





Het plangebied ligt juist ten zuiden van het centrumgebied van Heusden, met de aldaar gelegen functies. Deze functies liggen derhalve op loopafstand voor de bewoners van de te realiseren woonservicezone, waarmee het draagvlak voor het centrum wordt vergroot. Het planvoornemen sluit daarmee aan op het na te streven gemeentelijke beleid.

3.5.2 iDOP Heusden

Het iDOP staat voor integraal DorpsOntwikkelingsProgramma: een programma voor de ontwikkeling van het toekomstige Heusden. Hoofddoelstelling van het iDOP is een sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal Heusden. In het iDOP zijn de wensbeelden van de inwoners van Heusden opgenomen. Deze wensbeelden zijn vertaald naar concrete plannen, waar ook het onderhavige planvoornemen deel van uitmaakt.

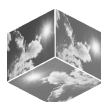
Tijdens de inventarisatiefase hebben de Heusdenaren zelf aangegeven wat zij verstaan onder een leefbaar en vitaal Heusden:

- een onverminderd goed en levendig sociaal- en verenigingsleven;
- voorzieningen voor (ouderen)zorg, ontmoeting, onderwijs en kinderopvang;
- voorzieningen voor verenigingen;
- woningen voor jongeren en ouderen;
- een dorpse economie;
- ruimte voor recreatie.

Het iDOP Heusden is een onderdeel van het megaproject reconstructie. Uitgangspunt van de reconstructie is het samengaan van kwaliteit van natuur, landschap en milieu met verbeteringen op sociaal en economisch vlak. Ofwel: werken aan leefbaarheid van dorpen en kernen op het platteland. Het planvoornemen sluit bij dit uitgangspunt aan en voorziet in voorzieningen die bijdragen aan de door de Heusdenaren aangegeven speerpunten.

3.5.3 Woonvisie 2010-2019

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



Woonvisie heeft de gemeente, samen met andere partijen een goede basis om concrete woonprojecten op te pakken.

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

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

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

Het planvoornemen voor de realisatie van een multifunctioneel centrum met zorgsteunpunt past binnen vier van deze woonopgaven. In de woonvisie is voor de kern Heusden de ontwikkeling van een brede maatschappelijke voorziening in combinatie met zorgwoningen reeds als uit te werken project meegenomen. Voor wat betreft de uitwerking hiervan wordt verwezen naar het Programma van Eisen en Wensen BMV/Woonserviceontwikkeling Heusden 2011. De ontwikkeling van de woonserviceontwikkeling maakt momenteel geen onderdeel meer uit van deze planontwikkeling. Hier wordt in een later stadium uitvoering aangegeven.

3.5.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)

Op 24 oktober 2006 is het GVVP voor de gemeente Asten vastgesteld. In dit GVVP is inzicht gegeven in de knelpunten en probleemsituaties in de bestaande verkeersstructuur. Het GVVP vormt het kader voor nieuwe ontwikkelingen op verkeers- en vervoerniveau.

Volgens het GVVP hanteert de gemeente Asten de CROW parkeerkencijfers in het ASVV 2004 (en eventuele herzieningen) als beleid. Daarbij dient uitgegaan te worden van de hierin opgenomen maximumwaarden, aangezien de verwachting is dat het autobezit nog blijft stijgen. Bij deze nieuwe ontwikkelingen dient dan ook gerekend te worden met deze maximum parkeernormen. Daarbij dient te worden gekeken, hoe deze inpasbaar zijn bij de integrale afweging voor de inrichting van de openbare ruimte. Parkeren is hierin één van de functies/belangen waarbij gezocht moet worden naar de optimale mix.

Een berekening van de parkeerbehoefte is opgenomen in paragraaf 4.13.



4 Planologische verantwoording

4.1 Milieu

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van een basisschool, waarna op de vrijgekomen ruimte een multifunctioneel centrum wordt gerealiseerd. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien.

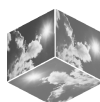
Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond in het westelijke gedeelte van het plangebied licht verontreinigd is met zware metalen en PAK's. De bovenlaag van het oostelijke gedeelte van het plangebied is niet verontreinigd. De grond uit de onderlaag is evenmin verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en/of vluchtige aromaten.

De aangetroffen lichte verontreiniging van de bovenlaag heeft geen nadere consequenties voor de uitvoering van het planvoornemen. Contact met grondwater is door het planvoornemen niet te verwachten. Afgeraden wordt om freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren. Indien, bij de bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Het rapport 'Verkennend bodemonderzoek, Pastoor Arnoldstraat Asten-Heusden', d.d. 20 mei 2010 van Archimil is in bijlage 7 opgenomen.

4.3 Geluid

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Een dergelijk onderzoek is begin 2010 uitgevoerd (SRE milieudienst, 30 maart 2010). Daarbij is gekeken naar de geluidsbelasting op de voorgenomen ontwikkeling als gevolg van het wegverkeer.



Uit het onderzoek is vast komen te staan dat het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Meijlenseweg, voor zover deze niet binnen het 30 km/h-gebied van de Pastoor Arnoldstraat ligt. De geluidsbelastingen zijn berekend tengevolge van deze weg. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai in het plangebied niet wordt overschreden. Derhalve voldoet het planvoornemen aan de Wet geluidhinder.

Het rapport 'Akoestisch onderzoek, bouwplannen Pastoor Arnoldstraat', d.d. 30 maart 2010 van SRE Milieudienst is in bijlage 8 opgenomen.

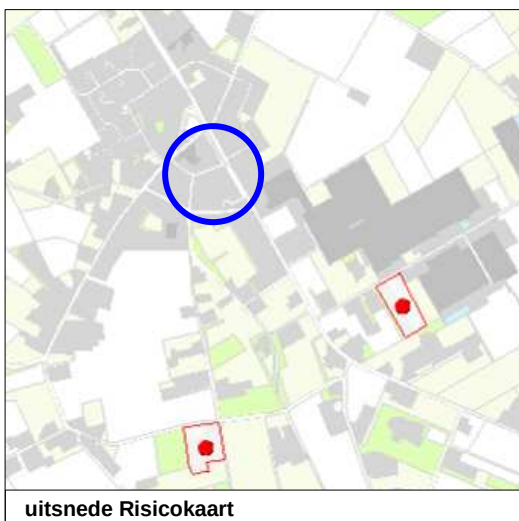
Het planvoornemen zelf betreft een A-inrichting in de zin van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit zijn in afdeling 2.8 voorschriften opgenomen ten aanzien van het milieuaspect geluid. Ingevolge artikel 2.18 dient het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein buiten beschouwing te blijven bij de beoordeling van het aspect geluid. Met ingang van 1 januari 2010 is het Activiteitenbesluit gewijzigd in die zin dat in artikel 2.18 is opgenomen dat bij het bepalen van geluidsbelasting geen rekening meer hoeft te worden gehouden met het geluid van spelende kinderen op schoolpleinen en terreinen bij kinderdagverblijven. Deze aanpassing geldt voor omsloten en andere buitenterreinen. Bij basisonderwijs wordt een uitzondering gemaakt voor de periode van een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging daarvan. Bij kinderdagverblijven geldt de uitzondering tijdens openingstijden.

4.4 Luchtkwaliteit

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

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.





uitsnede Risicokaart



agrarisch bedrijf in de omgeving

In onderhavig geval is sprake van het slopen van bestaande bebouwing en vervolgens de oprichting van een multifunctioneel centrum op de vrijgekomen ruimte. 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.

4.5 Bedrijvigheid en milieuzoneringen

4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Aangezien het planvoornemen niet is gelegen binnen de geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven, zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder. De sloop van de school en de bouw van het multifunctioneel centrum samen met de bijbehorende bestemmingswijziging hebben evenmin nadelige gevolgen voor agrarische bedrijven in de omgeving.

4.5.2 Overige bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn voorts geen andere bedrijven gelegen, waarvan de milieucategorie en indicatieve afstand (tot woningen) conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' invloed op het planvoornemen uitoefenen. Het meest nabijgelegen is het las- en constructiebedrijf aan de Meijelseweg 21. De afstand tot het plangebied bedraagt hemelsbreed ongeveer 250 meter. Conform de VNG publicatie betreft het een categorie 3.1-bedrijf. In deze publicatie wordt voor categorie 3.1-bedrijven een indicatieve afstand aanbevolen tot de woonomgeving van 50 m. Deze afstand is gebaseerd op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Derhalve mag ervan uitgegaan wor-



den dat het aspect veiligheid wat betreft het las- en constructiebedrijf niet van invloed is op het plangebied.

Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.

4.6 Externe veiligheid

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

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Asten en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart is te zien dat de meeste nabije risicovolle inrichtingen op ruime afstand (meer dan 600 m) van het plangebied zijn gelegen.

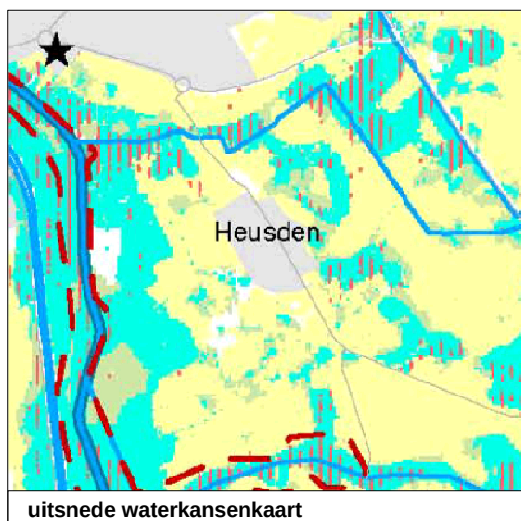
Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. De meest nabije leiding (buisleiding Gasunie) is op meer dan 1,5 kilometer afstand gelegen en vormt daarmee geen enkele belemmering.

4.7 Veiligheid bij calamiteiten

De bouwtekeningen worden in het kader van de behandeling van de bouwaanvraag ter goedkeuring voorgelegd aan de brandweer. De brandweer toetst het bouwplan op de vluchtmogelijkheden en bereikbaarheid bij eventuele calamiteiten. Derhalve is de veiligheid gewaarborgd.





uitsnede waterkansenkaart



waterlopen en rwzi in de omgeving

4.8 Waterhuishouding

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een multifunctioneel centrum op de plaats waar momenteel nog een basisschool is gelegen. Hiervan gaat invloed uit op diverse watergerelateerde aspecten binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

4.8.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het Waterschap zal in dit bestemmingsplan worden verwerkt.

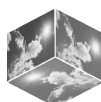
4.8.2 Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied, hiervoor bestaan geen specifieke maatregelen of richtlijnen voor hydrologisch neutraal bouwen.

4.8.3 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert bij nieuwe ontwikkelingen onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;



- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het projectgebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen het projectgebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige project en het feit dat het een kindvriendelijk dient te zijn, wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een projectgebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het multifunctioneel centrum zal niet gebouwd worden met materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.



4.8.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP + 27,2 m. De ondergrond aldaar betreft een dekzandvlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Binnen het projectgebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het projectgebied bedraagt meer dan 80 cm-mv. De GLG binnen het projectgebied bedraagt 200 cm-mv.

4.8.5 Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak van de nieuw op te richten multifunctionele voorziening bedraagt:

▪ bebouwing:	2.187 m ²
▪ speelterrein	2.600 m ²
▪ trottoir	664 m ²
▪ parkeerterrein	<u>925 m²</u>
▪ totaal	6.376 m ²

Mogelijk dat in de toekomst nog bijgebouwen zoals een fietsenberging of speelgoedberging worden opgericht. Derhalve wordt van een totaal verhard oppervlak van 6.500 m² uitgegaan.

De totale terreinoppervlakte bedraagt 7.667 m². Dit betekent dat ongeveer 85% van het terrein verhard wordt. Bij deze ontwikkeling is uitgangspunt dat alle hemelwater in het plangebied wordt geïnfiltreerd. Er wordt dan ook geen rekening gehouden met het bestaande verharde oppervlak.

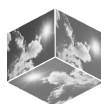
4.8.6 Hemelwaterafvoer in de huidige situatie

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het relevant om te beoordelen op welke wijze en via welke greppels of sloten in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd.

Het hemelwater dat valt op de bestaande bebouwing wordt afgevoerd naar het riool. Het hemelwater dat valt op de verharde gronden wordt afgevoerd naar de onverharde delen van het plangebied. In de huidige situatie is geen sprake van afwenteling van waterproblemen op de omgeving.

4.8.7 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wordt het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein geïnfiltreerd. Deze infiltratie wordt bewerkstelligd door het schone hemelwater via dak(goten) en regenpijpen af te voeren naar een ondergrondse infiltratievoorziening. Vanuit deze infiltratievoorziening zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het infiltratievoorziening volledig is benut, voert deze het water af naar het riool. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de bodem infiltreren.



De GHG in het projectgebied bedraagt meer dan 80cm-mv. Met betrekking tot de afvoer van water per seconde per hectare naar achterliggend gebied mag rekening worden gehouden met een afvoercoëfficiënt van 1,33 l/s/h.

Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is de berekening voor de berging van de nieuw te bouwen multifunctionele accommodatie uitgevoerd. Hieruit volgt dat het hemelwater van de nieuwe ontwikkeling zal worden afgevoerd naar een nieuw aan te leggen infiltratievoorziening met een capaciteit van 273 m³. (zie bijlage 9).

4.8.8 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.8.9 Riolering en afvoer vuil water

In het Waterplan Asten (2006) wordt het beleid gehanteerd om het afstromende hemelwater af te koppelen van de riolering. Op deze manier wordt het vuilwaterriool minder belast met hemelwater en gaat een constante stroom huishoudelijk afvalwater naar de RWZI.

In de kern Heusden is ter plaatse van het plangebied vooralsnog sprake van een gemengd rioolstelsel. De nieuwe voorziening wordt voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water, vooruitlopend op een eventueel toekomstig gescheiden riool in onder meer de Pastoor Arnoldstraat. Het vuil water wordt daarbij via het aanwezige gemengde rioolstelsel afgevoerd naar de RWZI Asten. Het van het vuil water gescheiden hemelwater wordt geïnfiltreerd (zie onder 4.8.7). Door de infiltratie van hemelwater blijft de extra belasting van de riolering zo beperkt mogelijk.

4.9 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (2006) van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als zijnde een locatie met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dergelijke gebieden bestaat normaal gesproken een grote kans dat archeologisch waardevolle materialen in de bodem bewaard zijn gebleven.





uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2006



topografische kaart circa 1890-1899

Voor het plangebied, waarvan de bodem in het verleden ten behoeve van de bouw van de school al danig is geroerd, is het aannemelijk dat eventueel aanwezige archeologische resten in het verleden reeds zijn verloren gegaan. Evenwel wordt het uitvoeren van een (verkennend) archeologisch onderzoek nodig geacht, teneinde volledig uit te sluiten dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

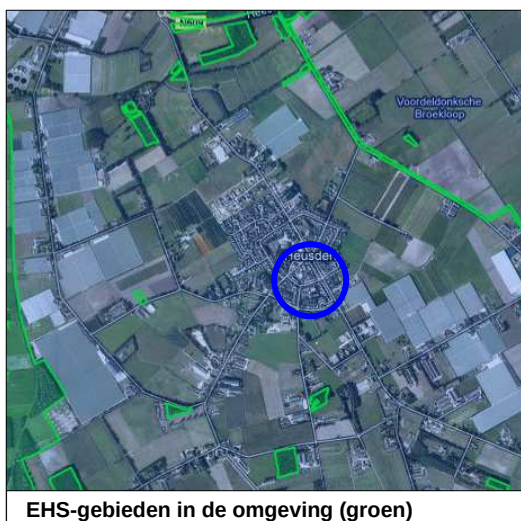
Uit het 'Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)' blijkt dat er binnen het plangebied geen bekende waarden aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om de ondergrond in ieder geval niet dieper dan 50 cm – mv te verstoren. Indien er toch ontgravingen plaatsvinden dieper dan 50 cm – mv dan is vervolgonderzoek noodzakelijk door middel van een waarderend onderzoek. Deze dient plaats te vinden door middel van proefsleuven in het gehele plangebied teneinde de aard, omvang en gaafheid van eventuele archeologische resten vast te stellen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Als uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er geen archeologische resten in de bodem aanwezig zijn, wordt het gebied archeologisch vrijgegeven.

Daarnaast dient bij bodemverstorende activiteiten de uitvoerder alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient melding gemaakt te worden bij de Minister (in praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

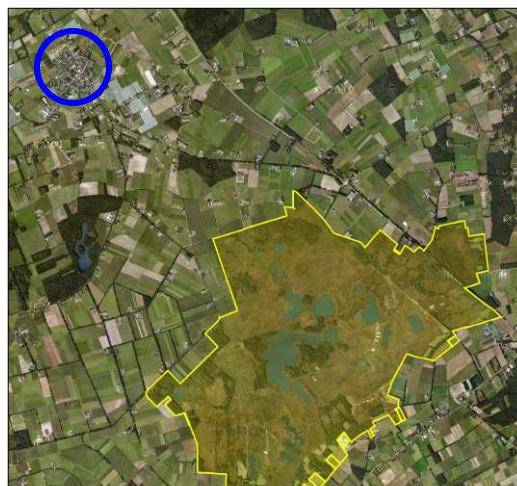
Het rapport 'Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)', d.d. mei 2010 van BAAC is in bijlage 5 opgenomen.

Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig en ook in de directe en wijdere omgeving van het plangebied komen geen archeologische monumenten voor.





EHS-gebieden in de omgeving (groen)



ligging De Groote Peel ten t.o.v Heusden

4.10 Cultuurhistorie

In het plangebied liggen geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). De meeste nabije waardevolle bouwwerken zijn gelegen aan het Vorstermansplein in het centrumgebied van Heusden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de op de Cultuurhistorische waardenkaart weergegeven aanduiding 'historische stedenbouw'.

De sloop van de voormalige school en de bouw van een nieuw multifunctioneel centrum op de vrijkomende ruimte veroorzaakt geen veranderingen in en/of verstoringen aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving.

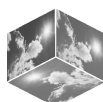
4.11 Flora en fauna

4.11.1 Natuurgebieden

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

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de nabije en wijdere omgeving van het plangebied (binnen een straal van 4 kilometer) bevinden zich geen gebieden die aangewezen zijn als Natura 2000-gebied. Het meest nabij Natura 2000-gebied is De Groote Peel, op meer dan 4 kilometer afstand. Wel zijn in de omgeving enkele overige EHS-gebieden gelegen. De meest nabije daarvan is echter op meer dan 450 meter afstand gelegen en vormt geen belemmering voor het planvoorne-



men. Andersom geldt dat het planvoornemen de waarden in het EHS-gebied niet nadelig beïnvloedt.

4.11.2 Bomenbeleidsplan

De gemeente Asten beschikt over een bomenbeleidsplan. In het bomenbeleidsplan zijn beschermingswaardige bomen en bomen die de moeite van het behouden waard zijn, opgenomen. Binnen de kroonprojectie van deze bomen geldt een bouwverbod en mogen maar een bepaald aantal werkzaamheden in de grond zonder aanlegvergunning uitgevoerd worden.

Binnen het plangebied staat een aantal bomen. Bij terreininventarisatie is geconstateerd dat een aantal van deze bomen eveneens behouden dient te worden. De gemeente is voornemens deze bomen dan ook als beschermingswaardige bomen op te nemen in het bomenbeleidsplan. Het betreft in twee zomereiken, twee paardenkastanjes en een linde op de locatie van het multifunctioneel centrum. Naast deze bomen zijn nog enkele andere behoudenswaardige bomen op het terrein aanwezig. Deze zullen evenwel niet gespaard worden, aangezien het planvoornemen daarmee onuitvoerbaar zou worden.

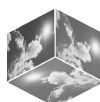
De bomen die als beschermingswaardig zijn aangemerkt zijn bestemd als Waarde-Bomen.

4.11.3 Quick-scan

Uit een quick-scan (bron: www.natuurloket.nl) blijkt dat in het kilometerhok waarbinnen het plangebied valt, één broedvogel is aangetroffen, die op de rode lijst voorkomt. Ten aanzien van deze kwetsbare fauna is het aannemelijk dat deze is waargenomen in de ruimere agrarische omgeving en EHS-gebieden en niet in het plangebied. Het plangebied is in de huidige situatie immers grotendeels bebouwd dan wel verhard en intensief in gebruik, wat het voorkomen van de betreffende beschermde vogel ter plaatse niet waarschijnlijk maakt. Om de aanwezige kwetsbare flora en fauna ter plaatse van het plangebied duidelijk in beeld te brengen is een uitgebreide quick-scan uitgevoerd.

Uit de 'Flora- en faunaquickscan voor project BMV te Heusden' blijkt dat op en rondom de bestaande speelplaats en het sportveld van de school zich een groot aantal bomen en struiken bevindt die een grote waarde vertegenwoordigen ondanks dat ze niet wettelijk beschermd zijn. Omdat er alleen algemene soorten voorkomen hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd op grond van AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode van 15 maart tot 15 juli (broedseizoen) wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogelsoorten voorkomen. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen.

In twee zomereiken bevinden zich mogelijk eekhoornnesten. Deze bomen blijven behouden zodat het lokale voortbestaan van de vaste rust- en verblijfplaats van de eekhoorn gewaarborgd is. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is daarom niet nodig. Mochten tijdens de werkzaamheden beschermde diersoorten worden aangetroffen dan dienen deze





aansluiting P. Arnoldstraat op Meijelseweg



Heikamperweg

te worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied te worden vrijlaten.

Verder beveelt het rapport aan om de aanwezige bomen en struiken zoveel mogelijk te behouden. Het biedt een unieke mogelijkheid om schoolkinderen in hun natuurlijke omgeving te laten spelen.

Het rapport 'Flora- en faunaquickscan voor project BMV te Heusden', d.d. juli 2010 van Faunaconsult is in bijlage 6 opgenomen.

4.12 Landschapswaarden

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied van de kern Heusden en is vrijwel volledig bebouwd en verhard. Hier zijn dan ook, evenals in de rest van Heusden, geen waardevolle landschappelijke elementen aanwezig. De meest nabije waardevolle landschapselementen liggen in het buitengebied, met name aan de noordzijde van Heusden richting Asten. Het planvoornemen heeft geen nadelige invloed op deze en andere in de ruimere omgeving aanwezige elementen.

4.13 Verkeer en infrastructuur

4.13.1 Ontsluiting

Gelijk aan de huidige situatie wordt het plangebied direct ontsloten op de Pastoor Arnoldstraat. Deze weg ligt in een 30 km/h-zone en sluit aan op de Meijelseweg, een 50 km/h weg welke onderdeel uitmaakt van de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente Asten. Eventueel kan het multifunctioneel centrum ook een ontsluiting krijgen op de Heikamperweg.

De bouw van het nieuwe multifunctioneel centrum zal waarschijnlijk leiden tot een toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke ten opzichte van de huidige situatie met de school. Deze toename is echter dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar klein is.



4.13.2Parkeren

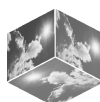
Rekening houdend met de verschillende functies in het multifunctionele centrum is er een parkeerbalans opgesteld. Conform het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is gerekend met de maximale normen voor de diverse functies. De parkeervraag per periode is bepaald met de geldende parkeernormen en de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik (bron: ASVV en publicatie 182 Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering).

Functie	Norm	Maximaal (100%)	Werkdag mid-dag	Werkdag avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond
Basisschool	1 per leslokaal	12	12 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Peuterspeelzaal/ Kinderdagverblijf	0,8 per arbeids-plaats	5	5 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Sporthal/gymzaal	2,5 per 100 m2 BVO	10	5 (50%)	10 (100%)	10 (100%)	15 (90%)
Sociaal Cultureel	4 per 100 m2 BVO	48	19 (40%)	48 (100%)	29 (60%)	43 (90%)
Totaal		75	41	58	39	58
Halen en brengen		22	22	0	0	0

De maatgevende periode blijkt de werkdag avond te zijn. Wanneer geen rekening zou worden gehouden met gecombineerd gebruik is de parkeervraag 75 parkeerplaatsen. Door een optimale inrichting kan, door gecombineerd gebruik, met 58 parkeerplaatsen volstaan worden.

De 22 parkeerplaatsen voor halen en brengen bij de school, peuterspeelzaal en kinderdagverblijf komen niet in aanmerking voor gecombineerd gebruik. Door het realiseren van een kiss & ride strook kan het aantal benodigde parkeerplaatsen teruggedrongen worden. In relatie tot een kiss & ride strook is een goede positionering van de entree en routing door het gebied noodzakelijk.

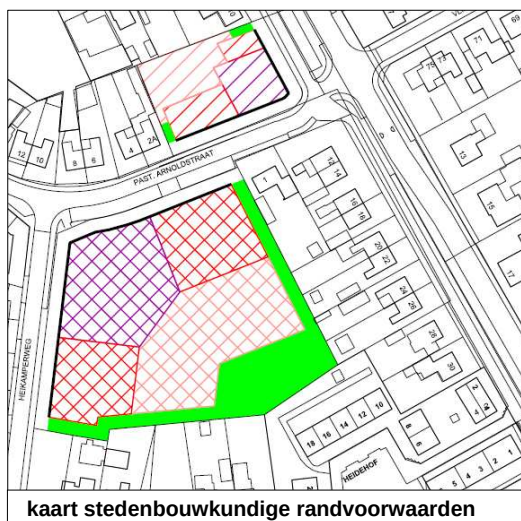
Het totaal aan benodigde parkeerplaatsen (58 pp) dient zoveel mogelijk binnen het plangebied gerealiseerd te worden. In het huidige ontwerp (zie paragraaf 5.2) zijn binnen het plangebied 53 parkeerplaatsen voorzien. Binnen de bestaande openbare parkeervoorziening aan de Meijelseweg, dit is dus buiten het plangebied, wordt voorzien in de overige 5 parkeerplaatsen.



Minimaal 5% van de 58 benodigde parkeerplaatsen moet een algemene gehandicapten-parkeerplaats zijn. Dit betreft dus 3 gehandicapten parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw liggen. De afstand tot de ingang moet minder zijn dan 100 meter. Deze parkeerplaatsen worden dan ook binnen het totaal van 53 parkeerplaatsen die zijn gesitueerd binnen het plangebied gerealiseerd.

Voor de maatvoering van de (diverse) parkeerplaatsen worden de afmetingen uit het AS-VV 2004 gehanteerd.





LEGENDA			
			maximale voorgevelrooilijn
	2K	3-	2 bouwlagen met kap of terugliggende 3e bouwlaag (goothoogte max. 8,0 m. en bouwhoogte max. 13,0 m.)
	2K	3	2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met of zonder kap (goothoogte max. 9,75 m. en bouwhoogte max. 14,75 m.)
	1	2	1 of 2 bouwla(a)g(en) zonder kap (goothoogte max. 8,0 m. en bouwhoogte max. 8,0 m.)
	2K	2	2 bouwla(a)g(en) met/of zonder kap (goothoogte max. 6,5 m. en bouwhoogte max. 11,5 m.)
	1		1 bouwlaag zonder kap (goothoogte max. 4,0 m. en bouwhoogte max. 4,0 m.)
	1K		bijgebouwen tot max. 90 m ² in 1 bouwlaag met kap (goothoogte max. 3,25 m. en bouwhoogte max. 5,5 m.)
			onbebouwde ruimte

5 Planopzet

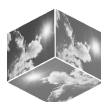
5.1 Feitelijke planopzet

5.1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

Voorafgaand aan de uitwerking van de ontwikkelingen aan de Pastoor Arnoldstraat zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Hierbij zijn de locaties van de basisschool en het gemeenschapshuis meegenomen. Het planvoornemen betreft uitsluitend de locatie van de basisschool. Deze school wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuw multifunctioneel centrum met zorgsteunpunt. De basisschool wordt opnieuw ingepast in het gebouw van het multifunctioneel centrum. Gedetailleerde bouwtekeningen voor de nieuwe bebouwing waren ten tijde van het bepalen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden nog niet voorhanden. Wel is in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen van het plangebied een ruimtelijke analyse opgesteld en zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gedefinieerd. Uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden volgt de maximaal mogelijke bebouwingsintensiteit voor het gebied, welke in het bestemmingsplan vertaald is naar regels c.q. de juridische randvoorwaarden. De randvoorwaarden zijn vastgelegd op tekening, welke in Bijlage 1 bij de toelichting is bijgevoegd. De locatie van het gemeenschapshuis maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

5.1.2 Ruimtelijke en functionele inpassing

Bij het definiëren van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is nauwkeurig gelet op de wijze waarop de nieuwe bebouwing inpasbaar is in de omgeving. Daarbij is enerzijds gezocht naar aansluiting bij de bestaande bebouwing in de omgeving, anderzijds bieden de randvoorwaarden de mogelijkheid om op markante punten in het plangebied de nieuwe bebouwing een accent te geven.





bestaande bebouwing school aan de Heikamperweg

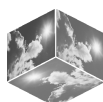
De locatie voor het multifunctioneel centrum met zorgsteunpunt en basisschool ligt aan de zuidzijde van de Pastoor Arnoldstraat. De voorgevelrooilijn ligt hier 5 meter van de weg, waarmee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Bebouwing mag in de voorgevelrooilijn gebouwd worden maar mag ook verder naar achteren op het perceel zijn gelegen. De voorzijde van de nieuwe bouwmassa mag bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen zonder kap, uitgezonderd ter plaatse van de kruising van de Pastoor Arnoldstraat met de Heikamperweg. Op dit markant punt mag de bebouwing worden opgetrokken uit 2 bouwlagen met kap of uit 3 bouwlagen zonder kap, waarbij de derde bouwlaag terugliggend is (setback). De overige, achterliggende bebouwing zal mogen bestaan uit 1 bouwlaag zonder kap.

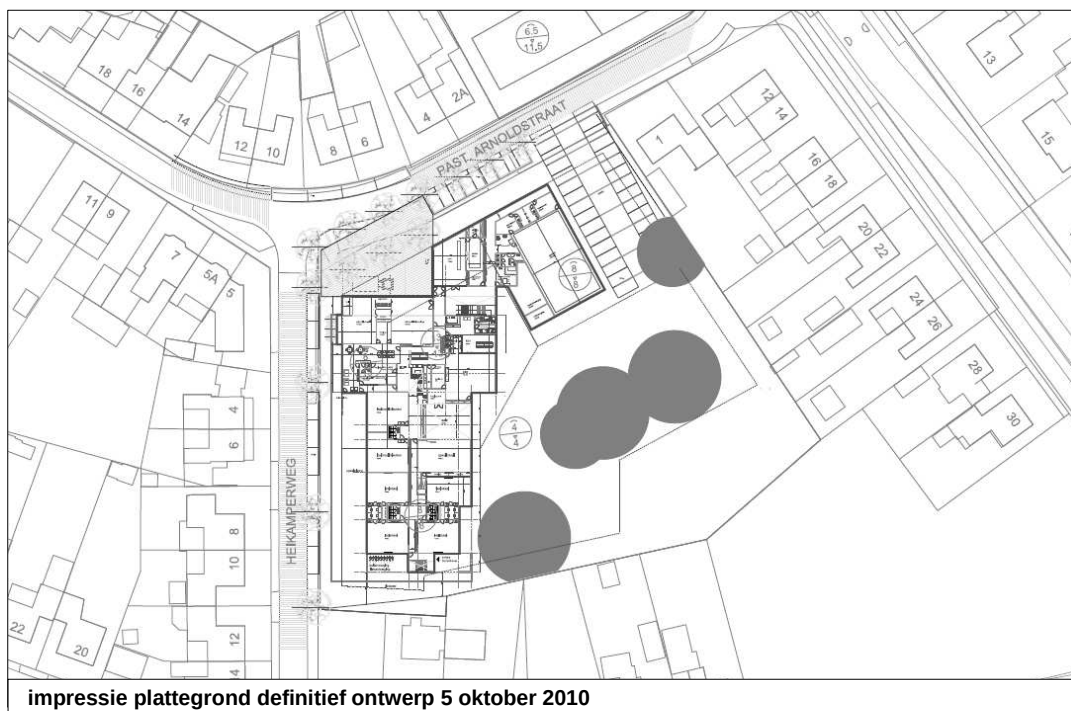
De bebouwing mag gerekend vanaf de voorgevelrooilijn maximaal 30 meter diep worden. Hierdoor is aan de achterzijde van het gebouw ruimte over voor eventueel parkeren, speelvoorzieningen of een groene inrichting. Echter door de vrijheid in situering van bebouwing binnen het bouwvlak zouden ook aan de straatzijde parkeerplaatsen groen- of speelvoorzieningen aangelegd kunnen worden. Aan weerszijde van de bebouwing komt aan de grens met de aansluitende woonpercelen een onbebouwde strook van 5 meter te liggen.

In functioneel opzicht sluit de nieuwe situatie aan bij de bestaande situatie en bij de omgeving. In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied maatschappelijke voorzieningen aanwezig, dit zal in de nieuwe situatie ook het geval zijn.

5.1.3 Oriëntering en privacy

De voorgevels van de nieuwe gebouwen zullen worden georiënteerd op de aangrenzende wegen. De entrees van de gebouwen worden ter plaatse van de hoogste bouwmassa's gepositioneerd en zijn gericht op de Pastoor Arnoldstraat.





De gelaagde opbouw van de nieuwe bebouwing en het inpassen van onbebouwde stroken aan de randen zorgen ervoor dat vanuit de nieuwbouw geen onaanvaardbare inkijk ontstaat in de aangrenzende woningen en achtertuinen. De privacybescherming voor de omwonenden blijft daardoor gewaarborgd.

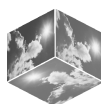
5.2 Planuitwerking

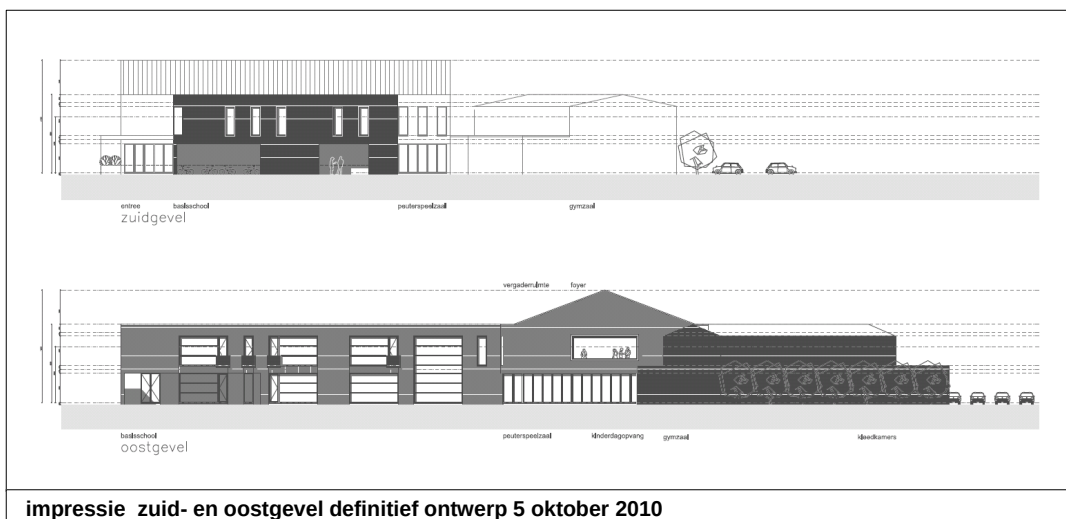
Op basis van de in paragraaf 5.1 opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden heeft Architectenbureau Aan de Maas een bouwplan (definitief ontwerp, 5 oktober 2010) opgesteld voor de locatie van het multifunctioneel centrum.

In dit ontwerp bestaat het gebouw uit drie rood genuanceerde bakstenen volumes die zich vormen binnen de contouren van de locatie: de hoek tussen de Pastoor Arnoldstraat en de Heikamperweg. Beide richtingen worden gevolgd door het gebouw waardoor op de hoek een typisch driehoekig entreeplein ontstaat, omringd door bomen die parallel aan de Pastoor Arnoldstraat worden geplaatst. De entree wordt geaccentueerd door een grote luifel die beide richtingen volgt.

Het grootste volume, twee bouwlagen en een kap, huisvest de grote zaal met foyer op de verdieping en de ruimten voor de KBO (Katholieke Bond van Ouderen) en het kindcluster op de begane grond.

Aan de linkerkant is (met een hoekverdraaiing) een eenlaags volume geplaatst waarin de hoofdentree, het zorgsteunpunt, het café en de gymzaal met ondersteunende functies zijn ondergebracht. Ter plaatse van de gymzaal is een hellend dak voorzien.





Parallel aan de Heikamperweg is een volume uit twee bouwlagen voorzien waarin de school is gehuisvest.

De drie volumes hebben een eigen herkenbare vorm maar vormen samen één geheel.

Om een stoere maar toch elegante verschijningsvorm te creëren is gekozen voor eenduidige materialen: bakstenen gevels en houten kozijnen in een drietal vormen:

- verdiepingshoge verticale kozijnen,
- horizontale gestapelde kozijnen gecombineerd met een deur;
- een bloemenraam ter plaatse van de foyer en de KBO.

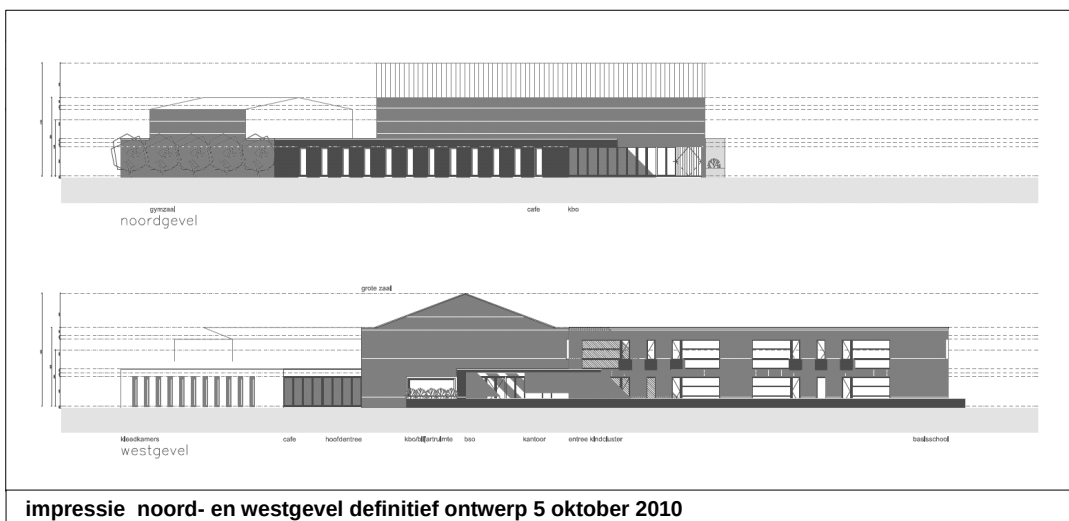
Hierdoor ontstaat één verschijningsvorm, maar wordt iedere organisatie ook herkenbaar door de plek binnen het volume. Alle organisaties hebben een eigen entree maar deze zijn ondergeschikt vormgegeven aan de eerder omschreven hoofdentree.

De lage muurtjes worden ingezet als zowel een afscheiding speelplaats/trottoir en speelplaats kleine en oudere kinderen als een keerwand om de niveauverschillen in het terrein op te vangen.

Een belangrijk onderdeel van het ontwerp is de wijze waarop het gebouw zich voegt in zijn directe omgeving. Het gebouw en zijn gebruikers hebben behoefte aan veel parkeerplaatsen (ouderen en kinderen die gehaald en gebracht moeten kunnen worden). Het parkeren is op een drietal wijzen vormgegeven.

Aan de Pastoor Arnoldstraat is in de directe nabijheid van de hoofdentree een blokhaag voorzien waartussen haaks geparkeerd kan worden, verscholen in het groen. Aan de linkerzijde van het gebouw is een pergolaconstructie voorzien, waaronder geparkeerd kan worden. Door het aanplanten van klimplanten zal het parkeren voor een groot deel onttrokken worden aan het zicht.





impressie noord- en westgevel definitief ontwerp 5 oktober 2010

De juiste positionering, de juiste verhoudingen tussen de bouwvolumes onderling en het totale volume en de directe omgeving, de wijze waarop het gebouw zich voegt naar de bestaande structuur en de wijze van het parkeren in de directe omgeving van het gebouw, maken dat de brede maatschappelijke voorziening het nieuwe hart van Heusden zal worden in de nabije toekomst. Alle bewoners van Heusden zullen zich herkennen in één gebouw waarin de verschillende organisaties en de verschillende functies zijn ondergebracht.

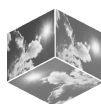
5.2.1 Welstand

Het plan voor het multifunctioneel centrum is in de vergadering van 25 augustus 2010 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (SRE milieudienst). De commissie heeft positief geadviseerd over het voorlopig ontwerp. De uitwerking van het gebouw in architectonische zien, massawerking, gevelindeling en materiaaltoepassing, kan in de reguliere welstandsc commissie verder worden behandeld. Het advies is in bijlage 4 opgenomen. Inmiddels is het definitief ontwerp eveneens voorgelegd en positief beoordeeld.

5.3 Juridische planopzet

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het bestemmingsplan 'Heusden Pastoor Arnoldstraat' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo. Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze regelin-



gen zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.4 Bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming, namelijk 'Maatschappelijk'. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor, in onderhavig geval zijn geen afwijking van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk opgenomen.

5.5 Verbeelding

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Maatschappelijk';
- de bouwvlakken: de begrenzing waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden;
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', ter bescherming en veiligstelling van mogelijk aanwezige archeologische waarden;
- de dubbelbestemming 'Waarde - Bomen', ter bescherming van de aanwezige waardevolle bomen;



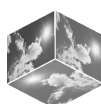
- de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', teneinde de nagestreefde gelaagdheid te kunnen regelen.

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

5.6 Planregels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Heusden, Pastoor Arnoldstraat' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt inhoudelijk zoveel mogelijk aangesloten bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Heusden komgebied' van de gemeente Asten en het bepaalde in het gemeentelijke 'Handboek ruimtelijke plannen 2010'.



6 Uitvoeringsparagraaf en procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

6.1.1 Economische haalbaarheid

De gemeenteraad van Asten heeft besloten om zorg te dragen voor de herontwikkeling van de locatie van de huidige basisschool ten behoeve van de oprichting van een multifunctioneel centrum aan de Pastoor Arnoldstraat. Hiervoor stelt de gemeente als eis dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt aangetoond. Zonder anterieure (exploitatie) overeenkomst wordt geen planologische medewerking aan een initiatief verleend. Derhalve zal met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden gesloten in overeenstemming met de Grondexploitiewet.

Het multifunctioneel centrum zal worden gerealiseerd met als initiatiefnemers de gemeente Asten, Stichting Unitas en Stichting Prodas (school) met als uitgangspunt dat het plan financieel haalbaar is. Een belangrijke voorwaarde is dat het provinciale subsidieverzoek van € 1.000.000 voor het project definitief wordt gehonoreerd. In de raadvergadering van 1 februari 2011 is een positief besluit genomen omtrent de financiële haalbaarheid. De drie initiatiefnemers zullen een Vereniging van Eigenaren in het leven roepen en hierin ook de financiële verhoudingen vastleggen. Dat heeft niet alleen betrekking op de opstalexploitatie, maar ook of de toerekening van de kosten van de grondexploitatie (kosten bouwrijpmaken, inrichten openbare ruimte, plankosten, planschade, etc.).

6.1.2 Exploitatie

Voor de ontwikkeling van het planvoornemen wordt dus een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Asten, Stichting Unitas en Stichting Prodas. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft op basis van de Wet ruimtelijke ordening voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan opgesteld te worden.

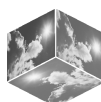
Bij vaststelling van het bestemmingsplan is een ondertekende anterieure overeenkomst beschikbaar.

6.2 Handhaving

Strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing binnen het plangebied mag niet gelegaliseerd worden. De gemeente Asten zal hierop toezien en handhavend optreden waar nodig.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de sloop van een basisschool en de bouw van een multifunctioneel centrum op de vrijgekomen ruimte. De locatie is gelegen in de bestaande bebouwde kom van Heusden. Gelet hierop en op het gegeven dat de nieuwe bebouwing aan nauwe stedenbouwkundige randvoorwaarden dient te voldoen, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.



Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.4 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
inspraak
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
vaststelling door de raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.5 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Heusden Pastoor Arnoldstraat heeft van 11 juni 2010 tot en met 8 juli 2010 ter inzage gelegen. Ook is om belanghebbenden te informeren op 10 juni 2010 een inspraak- en informatieavond gehouden, waarbij het voorontwerp bestemmingsplan is toegelicht. Gedurende de termijn van terinzagelegging, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zijn inspraakreactie in te dienen.

Uitkomsten vooroverleg en inspraak

Tijdens de terinzagelegging zijn 19 inspraakreacties en 6 vooroverlegreacties ingediend. De reacties zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Bijlage 2 bevat deze beoordeling.

6.6 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan Heusden Pastoor Arnoldstraat heeft van 24 december 2011 tot en met 3 februari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zijn zienswijze in te dienen.

Uitkomsten zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien. Bijlage 3 bevat deze beoordeling.



Tijdens de ter inzage legging is het bestemmingsplan ambtelijk beoordeeld. Naar aanleiding van deze beoordeling dienen nog een aantal wijzigingen doorgevoerd te worden. In bijlage 3 is eveneens een overzicht van de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

