

Bijlage 2

Beoordelingsdocument vooroverleg en inspraak Voorontwerp bestemmingsplan Heusden Pastoor Arnoldstraat

1. Inspraak

1.1 Ter inzagelegging voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan Heusden Pastoor Arnoldstraat heeft van 11 juni 2010 tot en met 8 juli 2010 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Asten. 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 ter inzagelegging, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zijn inspraakreactie in te dienen.

Gedurende de inzagetermijn zijn 19 inspraakreacties ingediend. Diverse inspraakreacties zijn namens meerdere personen ingediend. Het aantal personen dat daarmee heeft gereageerd bedraagt 84. De strekking van de inspraakreacties is in dit eindverslag beknopt en zakelijk weergegeven. Vervolgens is het standpunt van burgemeester en wethouders daarbij geformuleerd.

De inspraakreacties zelf zijn als losse bijlagen beschikbaar.

1.2 Verwerking inspraakreacties

Inspraakreacties 4 t/m 14 en 17 zijn inhoudelijk identiek aan inspraakreactie nr. 3. Voor de beoordeling van deze inspraakreacties wordt daarom verwezen naar de samenvatting en het collegestandpunt zoals dat is vermeld onder nr. 3.

1.

Samenvatting inspraakreactie

- a. Insprekers maken bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte van de brede maatschappelijke voorziening. Insprekers vrezen aantasting privacy door inkijk in de tuin.
- b. Insprekers zijn van mening de locatie van het huidige gemeenschapshuis niet geschikt is voor hoogbouw. Zij vrezen aantasting van privacy door inkijk vanuit balkon, galerij en/of ramen in de tuin.
- c. Insprekers zijn van mening dat het niet correct is dat geen overleg met hen heeft plaatsgevonden en vragen of dit alsnog kan geschieden.
- d. Insprekers zijn van oordeel dat het straatbeeld dat wordt gekenmerkt door zijn dorpse karakter in landelijke stijl gehandhaafd moet blijven. Zij willen niet uitkijken op een modern, strak pand.
- e. Insprekers merken op dat hun woon- en leefplezier voor een groot deel zal verdwijnen.
- f. Insprekers merken op dat zij hun huizen door de jaren heen flink hebben verbouwd en opgeknapt. Insprekers zijn van mening dat wanneer hun huis in waarde zal verminderen, dit vergoed moet worden.

Standpunt college

- a. Voordat gestart is met het opstellen van het bestemmingsplan is een ruimtelijke analyse uitgevoerd naar de bebouwingsmogelijkheden voor een multifunctionele voorziening en woonservicezone in de kern Heusden. Hierbij is een drietal locaties bekeken: locatie Unitas, locatie basisschool en de locatie met het cluster seniorenwoningen aan de Heistraat. Uitgangspunt voor de multifunctionele accommodatie is dat deze circa 4.500 m² aan bebouwd vloeroppervlak (bvo) nodig heeft. Uit de analyse is gebleken dat de locatie van de basisschool de beste mogelijkheden biedt voor het multifunctionele centrum omdat er voldoende ruimte

beschikbaar is. Daarbij dient in minimaal twee bouwlagen gebouwd te worden omdat bij een gebouw van slechts één bouwlaag onvoldoende ruimte over blijft voor de benodigde parkeerplaatsen.

In de bestemmingsplannen die momenteel voor de gemeente Asten en de kern Heusden worden opgesteld wordt uitgegaan van een bouwlaaghoogte van een woning van maximaal 3,25 meter. De noodzakelijke c.q. gewenste hoogte van een bouwlaag voor een multifunctionele accommodatie is hoger dan bij een reguliere woning. Voor de multifunctionele accommodatie is de bouwlaaghoogte daarom bepaald op maximaal 4 meter.

Voor de bebouwing, die grenst aan de straatzijde van de Pastoor Arnoldstraat en Heikamperweg en die een diepte heeft van maximaal 30 meter, is in het bestemmingsplan uitgegaan van maximaal twee bouwlagen afgedekt met een plat dak. De goot- en bouwhoogte van dit gedeelte is bepaald op maximaal 8 meter. Bij een lagere goothoogte is het aanbrengen van een kapconstructie mogelijk, mits de bouwhoogte niet hoger is dan 8 meter.

Het gedeelte van deze bebouwing op de hoek van de Pastoor Arnoldstraat en Heikamperweg mag wel met een kap worden afgedekt, mits de bouwhoogte niet hoger is dan 13 meter. De diepte van dit gedeelte varieert tussen 30 en 40 meter. Terugliggend uit de straatzijde is ter plaatse een goothoogte van 13 meter toelaatbaar. Concreet betekent dit dat op de hoek, op een afstand van minimaal 28 meter vanuit de woningen aan de Heikamperweg en 32 meter vanuit de woningen aan de Pastoor Arnoldstraat, bebouwing bestaande uit drie bouwlagen zonder kap of twee bouwlagen met kap mag worden gebouwd.

Voor de bebouwing achter de 30/40 meter-lijn geldt dat bebouwing niet hoger mag zijn dan 4 meter. Binnen het totale gebied moet ook ruimte gereserveerd worden voor parkeren en speelterrein. Tevens staan op het achterterrein diverse bomen dat bij voorkeur worden gehandhaafd. Al met al betekent dit naar alle waarschijnlijkheid niet het gehele bouwvlak bebouwd kan worden.

Stedenbouwkundig gezien is op de locatie van het multifunctionele accommodatie bebouwing in twee bouwlagen met kap een logische invulling. Het merendeel van de bebouwing binnen Heusden bestaat uit 2 bouwlagen met kap. Ook de woningen nabij het plangebied zijn twee bouwlagen hoog en afgedekt met kap. Door deze invulling wordt dit bebouwingsbeeld doorgezet. Tevens zijn de gevellijnen van de aangrenzende bebouwing en bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan (hoek Heistraat – Heikamperweg) doorgezet. Door plaatselijk, op relatief grote afstand van de bestaande woningen, een grotere hoogte toe te staan is een accent in bebouwing mogelijk hetgeen passend is bij een grotere voorziening, zoals een multifunctionele accommodatie.

De maximale goot- en bouwhoogte van een reguliere woning in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Heusden komgebied bedraagt 6,5 meter en 11,5 meter. Met een goot- en bouwhoogte van 8 en 13 meter van het hogere gedeelte van de multifunctionele accommodatie op de hoek van de Heikamperweg en Pastoor Arnoldstraat is sprake van een verschil in hoogte van 1,5 meter. Gezien de afstand tot de tegenover liggende woningen van minimaal 18 meter wordt dit aanvaardbaar geacht.

- b. De definitieve planvorming omtrent de locatie Unitas is nog onduidelijk en op korte termijn ook niet te verwachten. Gezien de lopende subsidieaanvraag en de houdbaarheidstermijn daarvan voor de locatie van het multifunctionele centrum, dient de planvorming hiervan doorgezet te worden. Derhalve is locatie Unitas uit dit bestemmingsplan geschrapt. Wanneer de planvorming omtrent de locatie

Unitas concreter is vormgegeven, zal hiervoor een separate planologische procedure opgestart worden.

- c. De gemeente is niet wettelijk verplicht om eenieder in de voorontwerpfase van de bestemmingsplanontwikkeling al bij de planvorming te betrekken. Desondanks heeft de gemeente daar in dit geval wel voor gekozen. Het bestemmingsplan is met de status van voorontwerp ter inzage gelegd. Tevens is in de periode van ter inzagelegging een informatieavond georganiseerd die voor iedereen toegankelijk was. Tijdens deze avond is het bestemmingsplan toegelicht en konden reacties gegeven en vragen gesteld worden. Daarnaast was het mogelijk om tijdens de ter inzagelegging een inspraakreactie in te dienen. Alle reacties worden beoordeeld en indien de beoordeling daartoe aanleiding vormt dan zal het plan worden aangepast.
- d. De samenwerkende partijen (gemeente, school en Stichting Unitas) hebben opdracht verstrekt aan het architectenbureau Architecten aan de Maas om in nauwe samenspraak met partijen een bouwplan voor de brede maatschappelijke voorziening te ontwerpen. Daarbij is de voorwaarde gesteld dat de nieuwe invulling architectonisch passend moet zijn in Heusden en meer specifiek in het straatbeeld. Daarnaast is de architect bij de ontwerpopdracht gehouden aan de wettelijke eis dat het gebouw zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Op grond van deze overwegingen wordt gesteld dat de aanwezigheid van het dorpse karakter bij de planvorming wordt betrokken.
- e. Ofschoon het gemeentebestuur zich realiseert dat het gebruik van de gronden binnen het plangebied door de nieuwe ontwikkelingen zal intensiveren, is het van oordeel dat geen dusdanige verslechtering van het woon- en leefklimaat binnen de nabije omgeving van het plangebied zal ontstaan dat daaraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die zijn gediend bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.
Een overweging daarbij is onder meer de volgende. Een bestemmingsplan moet voldoen aan het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening', zo bepaalt artikel 3.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening. Daarbij speelt het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat een grote rol. Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat moet worden getoetst aan de diverse milieuaspecten.¹ Toetsing hieraan heeft de conclusie geleverd dat hieraan wordt voldaan. Nu dit het geval is kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- f. Het staat indieners vrij om gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheid om een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade als gevolg van vaststelling van een nieuw bestemmingsplan in te dienen. In dit verband wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zie ook aanvullende notitie op pag. 9.

2.

Samenvatting inspraakreactie

- a. Inspreker heeft bezwaar tegen de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden op het van het huidige gemeenschapshuis. Hij vreest dat de leefbaarheid achteruit gaat door de nieuwe plannen door aantasting van de privacy in en om zijn woning en door overlast door verkeersbewegingen en spelende kinderen.

¹ Ab 24 mei 2006, zaaknr. 200506194/1.

- b. Inspreker merkt op dat hij bij verlies van privacy bang is dat zijn woning in waarde zal dalen. In dat geval ziet inspreker zich genoodzaakt om een planschadeclaim in te dienen.

Standpunt college

- a. Zie standpunt college onder 1b.
- b. Zie standpunt college onder 1f.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Zie ook aanvullende notitie op pag. 9.

3.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Hij pleit ervoor om het huidige gemeenschapshuis te behouden door het te renoveren en de nieuwbouwplannen te beperken tot het bouwen van een nieuwe school met gymzaal.

Standpunt college

De inspraakreactie is gericht tegen de beoogde planontwikkeling, inhoudend het slopen van een basisschool en gemeenschapshuis en het bouwen van een brede maatschappelijke voorziening en een woonservicezone op de vrijgekomen percelen. De inspreker spreekt zich uit tegen dit planvoornemen en bepleit renovatie van het gemeenschapshuis. Daarmee trekt inspreker de uitvoerbaarheid van het plan, zowel maatschappelijk als economisch/financieel, in twijfel.

Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan waren de gegevens inzake de uitvoerbaarheid nog niet allemaal voorhanden. Vandaar dat in de betreffende tekst (hoofdstuk 6 van de Toelichting) een aantal pm's staan genoteerd. Bij de verdere planuitwerking zal deze paragraaf worden aangevuld met de ontbrekende informatie.

De planvorming omtrent de locatie Unitas is uitgesteld. Derhalve is deze locatie uit het plangebied geschrapt. Zie standpunt college onder 1b.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om de bestemmingsplanregeling aan te passen.

15.

Samenvatting inspraakreactie

- a. Zie samenvatting inspraakreactie onder 3.
- b. Inspreker merkt op dat het plan vaag en onduidelijk is, omdat nog niet alles is opgenomen in het plan, waaronder de vestiging van de diverse functies, hoe groot de ruimtes worden, waar zal worden geparkeerd. Inspreker merkt op dat in het plan bij de berekening van de parkeerplaatsen een P.M. is opgenomen.
- c. Zie samenvatting inspraakreactie onder 1a.
- d. Zie samenvatting inspraakreactie onder 1d.
- e. Inspreker merkt op dat voor een brede school waar kinderopvang, basisschool-onderbouw en bovenbouw en tussentijdse en naschoolse opvang plaatsvindt, diverse gescheiden speelplaatsen noodzakelijk zijn. Inspreker is van mening dat in het planvoornemen te weinig ruimte is om voor de diverse leeftijdsgroepen aparte speelruimtes te maken.
- f. Inspreker merkt op dat bij geluidhinder slechts rekening is gehouden met verkeerslawaaï van de Meijelseweg. Er wordt geen rekening gehouden met toename van geluidhinder door het samenbrengen van school, kinderopvang, sportzaal en gemeenschapshuis op één locatie, met name ten opzichte van omwonenden van de Pastoor Arnoldstraat, Heikamperweg en Heidehof.

- g. Inspreker merkt op dat in de toelichting, ten aanzien van het aspect 'veiligheid' moet worden opgenomen dat nabij het plangebied (130 m. afstand) een las- en constructiebedrijf is gelegen.
- h. Inspreker merkt op dat voor de veiligheid op de locatie bij eventuele calamiteiten een goede bereikbaarheid en vluchtmogelijkheid belangrijk is.

Standpunt college

- a. Zie standpunt college onder 3.
- b. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt het bouwplan door de architect ontworpen. Bij de bouwplanontwikkeling worden behalve de voorwaarden uit het opgestelde programma van eisen ook de regels uit het bestemmingsplan in acht genomen. Onderdeel van het programma van eisen vormt het parkeeraspect. Uitgangspunt binnen het gemeentelijke beleid is dat de noodzakelijke parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Ook voor realisatie van de brede maatschappelijke voorziening is dit een voorwaarde. De benodigde parkeerplaatsen voor de geplande ontwikkelingen mogen geen extra parkeerdruk c.q. parkeeroverlast voor de omgeving betekenen. Bij nieuwe ontwikkelingen gelden volgens het gemeentelijke parkeerbeleid zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan de parkeerkencijfers uit de ASVV 2004. Hierbij dient uitgegaan te worden van de hierin opgenomen maximum waarden. Deze parkeernormen zijn onder andere gebaseerd op het aantal woningen, het brutovloeroppervlak, het aantal leslokalen of het aantal arbeidsplaatsen. Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan waren deze gegevens nog niet voldoende duidelijk waardoor geen berekening van het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen gemaakt kon worden. Bij de verdere planuitwerking wordt dit uitgewerkt en kan een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen opgenomen worden in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt hierop dus nog aangevuld.
Het bouwplan van de architect zal inzicht geven in de aspecten die door de inspreker zijn aangehaald, waaronder de situering van de afzonderlijke functies, de afmetingen van ruimten, de situering en grootte van speelplaats(en) alsmede de situering van de parkeerplaatsen.
- c. Zie standpunt college onder 1a.
- d. Zie standpunt college onder 1d.
- e. Zie standpunt college onder 15b.
- f. Het planvoornemen 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. Paragraaf 4.3 van de Toelichting zal met deze informatie worden aangevuld. Voorts wordt opgemerkt dat de buitengevels van klaslokalen en het multifunctioneel centrum op grond van het Bouwbesluit een geluidwering dienen te hebben van ten minste 20 dB. Dit aspect zal worden beoordeeld in het kader van de behandeling van de bouwaanvraag.
- g. Het las- en constructiebedrijf is gelegen aan de Meijelseweg 21. De afstand tot het plangebied bedraagt hemelsbreed ongeveer 250 meter. Conform de VNG pu-

blicatie: Bedrijven en Milieuzonering 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 worden dat het aspect veiligheid wat betreft het las- en constructiebedrijf niet van invloed is op het plangebied. In de toelichting zal in paragraaf 4.5.2 wel melding gemaakt worden van de aanwezigheid van het bedrijf nabij het plangebied.

- h. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening om advies voorgelegd aan de brandweer (VeiligheidsRegio Brabant Zuidoost). In reactie op de adviesaanvraag heeft de Veiligheidsregio meegedeeld dat het bestemmingsplan geen aanleiding vormt voor bemerkingen. De toelichting die daarbij is gegeven luidt: "zowel uit het bestemmingsplan als uit de provinciale risicokaart blijkt dat geen sprake is van externe veiligheid in het plangebied." Tevens wordt opgemerkt dat de bouwtekeningen in het kader van de behandeling van de bouwaanvraag ter goedkeuring voorgelegd zullen worden aan de brandweer. De brandweer toetst het bouwplan op de vluchtmogelijkheden en bereikbaarheid bij eventuele calamiteiten. Derhalve is de veiligheid gewaarborgd. De Toelichting zal hierop worden aangevuld.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding de Toelichting bij het bestemmingsplan aan te vullen.

Zie ook aanvullende notitie op pag. 9.

16.

Samenvatting inspraakreactie

- a. Zie samenvatting inspraakreactie onder 1b.
- b. Zie samenvatting inspraakreactie onder 1d.
- c. Insprekers merken op dat het risico groot is dat de nieuwe bewoners bezwaren zullen hebben tegen de bestaande horecaonderneming in het centrum van Heusden.
- d. Zie samenvatting inspraakreactie onder 3.

Standpunt college

- a. Zie standpunt college onder 1b.
- b. Zie standpunt college onder 1d.
- c. De horecaonderneming is gevestigd aan het Vorstermansplein 24 en 26. In de directe omgeving van deze voorziening zijn reeds woningen gelegen. De overlast van de horecavoorziening zal voor bewoners van de geplande nieuwe woningen op de hoek Pastoor Arnoldstraat en Meijelseweg niet groter zijn dan nu reeds door omwonenden wordt ervaren. Toekomstige bewoners zullen zich, bij de overwegingen om zich op deze hoek te vestigen, vergewissen van de aanwezigheid van deze voorziening. De horecaonderneming beschikt daarnaast over een milieuvergunning waarin randvoorwaarden ten aanzien van hinder zijn opgenomen waaraan voldaan moet worden.
- d. Zie standpunt college onder 3.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zie ook aanvullende notitie op pag. 9.

18.

Samenvatting inspraakreactie

- a. Zie samenvatting inspraakreactie onder 1a en 1d. Inspreker merkt op dat in de bebouwde kom van Heusden eerdere initiatieven voor een derde bouwlaag tot 13 meter, steeds zijn afgewezen als zijnde verstorend met het dorpskarakter. Een pand van drie bouwlagen wordt beoordeeld als niet passend binnen de kom. Volgens inspreker is hiermee precedentwerking voor de daaropvolgende initiatieven geschapen. Insprekers stelt dat het uitzicht en de lichtinval van de panden Heikamperweg 4 en 6 door de toegestane hoogte van de brede maatschappelijke voorziening worden verstoord.
- b. Zie samenvatting inspraakreactie onder 1f.
- c. Inspreker stelt voor de maximale bebouwingshoogte aan de randen van Pastoor Arnoldstraat en Heikamperweg te beperken tot maximaal 2 bouwlagen, tot minimaal 15 meter vanaf de grens van de bebouwbare ruimte naar binnen.

Standpunt college

- a. Niet tegengesproken wordt dat het uitzicht en de lichtinval van de woningen Heikamperweg 4 en 6 zullen wijzigen. Wij zijn evenwel van oordeel dat binnen een dorpskern verwacht mag worden dat bebouwing en ruimtelijke inrichting in de loop van de tijd worden gewijzigd, met als gevolg een wijziging van uitzicht en lichtinval. In de voorliggende situatie zijn de wijzigingen nauwelijks als nadelig aan te merken gelet op de ruime afstanden tussen de aanwezige bebouwing en de nieuwbouw.
- b. Zie standpunt college onder 1f.
- c. De architect is momenteel bezig met het ontwerpen van het bouwplan. Het pleidooi van inspreker om de bouwhoogte van de brede maatschappelijke voorziening te beperken zal worden meegegeven aan de architect. Indien het mogelijk is om het programma van eisen te realiseren binnen een gereduceerde bouwhoogte dan kan overwogen worden het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Zie ook aanvullende notitie op pag. 9.

19.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker pleit, mede namens de bewoners van de Heikamperweg 4, 6, 8, 10 en 12, voor situering van het nieuwe schoolgebouw aan de kant van de Heikamperweg en voor het situeren van de ingang van de school en de brede maatschappelijke voorziening op de hoek van de Pastoor Arnoldstraat. Inspreker informeert voorts naar de vormgeving en situering van de parkeerplaatsen en stelt daarbij deze bij voorkeur niet voor de huizen van insprekers te situeren.

Standpunt college

De architect is momenteel bezig met het ontwerpen van het bouwplan. Het pleidooi van inspreker inzake de situering van de school, de ingangen en parkeerplaatsen zal worden meegegeven aan de architect. Indien het mogelijk is om het programma van eisen te realiseren en gehoor te geven aan het pleidooi van inspreker dan kan overwogen worden het bestemmingsplan aan te passen. Zie ook standpunt college onder 15b.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Zie ook aanvullende notitie op pag. 9.

Aanvullende notitie:

Het voorontwerp bestemmingsplan is aan de orde gesteld in de vergadering van de raadscommissie van 7 september 2010. Door een aantal van de raadsfracties is ervoor gepleit om, rekening houdend met de financiële kaders van de planontwikkeling, de bouwhoogte van de nieuwbouw zoveel mogelijk te beperken.

Hoogte nieuwbouw*Bebouwing op locatie school:*

Het college kan meedelen dat inmiddels inzicht bestaat in de plannen voor de nieuwbouw van de BMV. Uit deze plannen blijkt dat de, in het voorontwerpplan opgenomen, bouwmogelijkheden niet volledig benut hoeven te worden. Teneinde tegemoet te komen aan de ingekomen inspraakreacties zullen deze bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan alsnog worden gereduceerd.

Bebouwing op locatie gemeenschapshuis:

Er bestaat nog geen inzicht in de plannen voor de bebouwing op deze locatie. Omdat de plannen voor deze locatie nog te onzeker zijn en de nieuwbouw van de BMV doorgang moet vinden, is de locatie van het gemeenschapshuis uit het bestemmingsplan geschrapt. Te zijner tijd zal hiervoor een separate planologische procedure gevoerd worden.

Aan de architect zal bij verdere planvorming van de locatie gemeenschapshuis in ieder geval de voorwaarde worden meegegeven om bij de planvorming zoveel mogelijk rekening te houden met de ingekomen inspraakreacties.

Insprakreactie

In het kader van de planontwikkeling van het bestemmingsplan Heusden komgebied heeft de heer xx een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie heeft onder meer betrekking op de driehoekige grondstrook die binnen het plangebied van de BMV ligt en grenst aan zijn kadastrale perceel. De heer en mevrouw xx zijn van oordeel dat zij met het oog op verjaring aanspraak kunnen maken op de eigendomsrechten van de driehoekige grondstrook. Zij hebben recentelijk een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het overschrijven van de eigendomsrechten op hun naam. Als de uitkomst van dit verzoek tijdig beschikbaar is en aanleiding vormt voor om de planbegrenzing ter plaatse te wijzigen, dan zal dit vóór vaststelling worden doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan.

2. Overleg conform artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening

2.1 Toezending voorontwerp bestemmingsplan

Door onderstaande instanties is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) een schriftelijke dan wel mondeling reactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan "Heusden Pastoor Arnoldstraat" van de gemeente Asten:

- Provincie Noord-Brabant, ontvangen d.d. 18 juni 2010;
- VROM-Inspectie Regio Zuid, ontvangen d.d. 28 juni 2010;
- Waterschap AA en Maas, ontvangen d.d. 28 juni 2010;
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, ontvangen d.d. 25 juni 2010;
- Veiligheidsregio Brabant - Zuidoost, ontvangen d.d. 2 juli 2010;
- Stichting VAC Adviescommissie Wonen, d.d. 10 juni 2010.

Hierna zijn kopieën van de reacties opgenomen.

2.2 Verwerking reacties

1. Provincie Noord-Brabant

Geen opmerkingen, derhalve voor kennisgeving aangenomen.

2. VROM-Inspectie Regio Zuid

Geen opmerkingen, derhalve voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap AA en Maas

Doorlopen van de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer".

Indiener verzoekt om in het plan op te nemen hoe het hemelwater zal worden verwerkt. Dit in relatie tot de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer".

Standpunt college

De waterparagraaf zal nog aangevuld worden met de mogelijkheden voor wateropvang en -buffering. Omdat ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan nog niet duidelijk was wat het noodzakelijke bebouwde oppervlakte was, is hierop nog niet ingegaan. Bij het ontwerpbestemmingsplan moet dit duidelijk zijn en zal ook de waterparagraaf verder aangevuld worden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Indiener merkt op dat het onduidelijk is of de hoeveelheid verhard oppervlak bij de ontwikkeling toe- dan wel afneemt. Dit is van belang voor hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Bij HNO dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd en mag bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Indiener verzoekt de gevolgen ten aanzien van HNO in het plan verder uit te werken.

Standpunt college

De waterparagraaf zal nog aangevuld worden met de mogelijkheden voor wateropvang en -buffering. Omdat ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan nog niet duidelijk was wat het noodzakelijke bebouwde oppervlakte was, is hierop nog niet ingegaan. Bij het ontwerpbestemmingsplan moet dit duidelijk zijn en zal ook de waterparagraaf verder aangevuld worden.

Voorkomen van vervuiling

Indiener verzoekt om in de toelichting op te nemen dat geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Standpunt college

De toelichting zal conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

4. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Geen opmerkingen, derhalve voor kennisgeving aangenomen.

5. Veiligheidsregio Brabant - Zuidoost

Geen opmerkingen, derhalve voor kennisgeving aangenomen.

6. Stichting VAC Adviescommissie Wonen

Diverse opmerkingen c.q. vragen over de navolgende aspecten

- Stedenbouwkundige structuur
- Geluid
- Verkaveling
- Voorzieningen
- Waterbeheer
- Verkeer
- Complex van bergingen of privé-garages
- Afvalinzamelpunt

Standpunt college

De gemeente heeft kennis genomen van de opmerkingen en vragen van de Woonadviescommissie. Deze worden ter kennis gebracht van de ontwikkelende partijen en de architect met het advies hiermee rekening te houden bij de uitwerking van de bouwplannen.