

1. Inspraakreacties en vooroverleg

1 Provincie Noord-Brabant	
Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
<p>Kemphaanweg 1 en 3</p> <p>► De woning Kemphaanweg 3 krijgt een agrarische bestemming, maar behoudt een zelfstandig bouwperceel. Dit verhoudt zich niet met art. 3.70, lid 3 IOV, dat stelt dat de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt. Gevraagd wordt om dit aan te passen.</p> <p>Er vanuit gaande dat de woning onderdeel gaat worden van hetzelfde bouwperceel dan is sprake van uitbreiding van een bouwperceel ten behoeve van een veehouderij. Het vigerende bouwperceel heeft reeds een omvang van 1,9 ha. Door het ontbreken van de ruimtelijke onderbouwing is er geen aandacht voor een nadere motivering en onderbouwing. Ook wordt niet onderbouwd of al dan niet sprake is van een zorgvuldige veehouderij. Het planonderdeel is in strijd met artikel 3.49 IOV. De omvang wordt uitgebreid en overstijgt de 1,5 ha en niet wordt onderbouwd dat sprake is van een zorgvuldige veehouderij. Dit vraagt nadere onderbouwing en wellicht maatwerk. Er wordt gevraagd om in overleg te treden en samen de mogelijkheden te bekijken op welke wijze hieraan in het plan handen en voeten kan worden gegeven.</p> <p>► Door het ontbreken van de ruimtelijke onderbouwing kan niet beoordeeld worden hoe met de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt omgegaan. In de algemene toelichting wordt verwezen naar bijlage 6 en 7, maar deze worden niet aangetroffen. Verzocht wordt om de kwaliteitsverbetering van het landschap</p>	<p>► De constatering dat de woning Kemphaanweg 3 een zelfstandig bouwperceel heeft gekregen is niet juist. De woning aan de Kemphaanweg 3 wordt de agrarische bedrijfswoning van Kemphaanweg 1 en is binnen één bouwperceel met de agrarische bedrijfsbebouwing van Kemphaanweg 1 gesitueerd. Er is ook geen sprake van een vergroting van het bouwperceel. De omvang van het agrarisch bouwperceel neemt niet toe. Het bouwperceel ondergaat alleen een vormverandering. Om deze reden is ook niet onderbouwd dat sprake is van een zorgvuldige veehouderij. In een gesprek is dit tussen de provincie en gemeente besproken en toegelicht. Als dit inderdaad het geval is dan is de provincie akkoord. Dit misverstand is ontstaan omdat de ruimtelijke onderbouwing van dit plan niet bij de stukken heeft gezeten die naar de provincie zijn verzonden. De ruimtelijke onderbouwing heeft wel ter inzage gelegen. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.</p> <p>► Er wijzigt niets aan de situering van de woning van Kemphaanweg 3 die reeds volledig is ingepast en er wijzigt niets aan de bedrijfsbebouwing en huidige inpassing van Kemphaanweg 1. Deze locaties worden planologisch één geheel. Om die reden is er geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig en ook niet uitgewerkt.</p>

nader uit te werken.

Meijelseweg ongenummerd

► De ruimtelijke onderbouwing ontbreekt bij de stukken als bijlage bij het plan. De ontwikkellocatie wordt slechts summier onderbouwd aan de hand van de algemene Toelichting bij het plan. Artikel 3.80 IOV bepaalt dat een bestemmingsplan onder voorwaarden kan voorzien in een of meerdere ruimte voor ruimte kavels in Landelijk gebied. In verband met de aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit merken wij op dat de bewijsstukken hiervan nog ontbreken en geen titel aanwezig is. Daarnaast kan niet worden beoordeeld of een goede landschappelijke inpassing is verzekerd. Verzocht wordt om het plan ten aanzien hiervan aan te vullen, nader toe te lichten en te onderbouwen.

Meijelseweg 33

► Dit planonderdeel wordt ten onrechte onderbouwd aan de hand van artikel 3.68 IOV. Dit terwijl artikel 3.69, sub c IOV specifiek ziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Verzocht wordt om de onderbouwing op dit punt aan te passen.

► Uit het betreffende artikel volgt dat de sloop van overtollige bebouwing dient te zijn verzekerd. Weliswaar is het de bedoeling op deze locatie bebouwing te slopen zo blijkt uit het plan, maar de sloop is planologisch-juridisch niet verzekerd met het plan. Verzocht wordt om hiervoor zorg te dragen.

► Met betrekking tot de

Dit is in een gesprek tussen de provincie en gemeente toegelicht. Als er inderdaad geen sprake is van een vergroting komt de opmerking over de kwaliteitsverbetering te vervallen.

► Voor de Ruimte voor ruimte woning wordt een titel gekocht bij de Ruimte voor ruimte maatschappij, waardoor de winst van de omgevingskwaliteit is verzekerd. Deze zal voor de vaststelling aan het plan worden toegevoegd. Het plan voorziet in een goede landschappelijke inpassing. Deze was abusievelijk niet toegevoegd aan het plan dat aan de provincie is toegezonden in het kader van het formeel vooroverleg. Dit wordt hersteld.

► Planonderdeel Meijelseweg 33 zal worden onderbouwd aan de hand van artikel 3.69, sub c IOV omdat dit artikel specifiek toeziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De onderbouwing wordt op dit punt aangepast.

► De sloop is in een overeenkomst vastgelegd, maar zal daarnaast in de regels door middel van een randvoorwaardelijke verplichting worden vastgelegd zodat de sloop planologisch-juridisch is verzekerd. De slooplocaties zullen als bijlage bij de regels worden opgenomen.

► De provincie is uitgegaan van de

kwaliteitsverbetering van het landschap delen wij uw stellingname, dat de ontwikkeling geen of een verwaarloosbare impact heeft, niet. Het gaat om de omzetting van agrarisch naar wonen, hetgeen waarschijnlijk bestemmingswinst met zich meebrengt, e.a. afhankelijk van de omvang van de bestemmingsvlakken. Dat zou uit een berekening moeten blijken, waarbij de sloop van de 550 m² agrarische opstallen kan worden ingebracht. Verzocht wordt om de kwaliteitsverbetering van het landschap nader uit te werken en via de methodiek van bestemmingswinst aan te tonen wat de mate van de fysieke verbetering moet zijn. Het plan dient tenminste landschappelijk te zijn ingepast. In het plan wordt gesteld dat het plan nu al goed is ingepast. Er is echter geen beplantingsplan bij het plan gevoegd, dus dat wordt niet aangetoond. Verzocht wordt om hier meer inzicht in te verschaffen.

systematiek die de provincie als voorbeeld voor de gemeenten heeft voorgesteld. De gemeenteraad van Asten heeft echter een eigen Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld op 28 april 2015 met een eigen systematiek en deze is akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant. Deze structuurvisie gaat niet uit van het afkomen van bestemmingswinst. In de structuurvisie van de gemeente Asten wordt eerst beoordeeld of een plan ruimtelijk past. Daarna wordt de impact van het plan bepaald en de hand daarvan wordt de tegenprestatie/bijdrage bepaald. Ontwikkelingen die geen impact hebben of alleen maar positieve impact hebben wordt geen tegenprestatie gevraagd. Ontwikkelingen met een kleine/bepaalde impact moeten voorzien in een goede landschappelijke inpassing van minimaal 10% inpassing van het totale bestemmingsvlak. Ontwikkelingen met een grote impact zijn naast een goede landschappelijke inpassing van minimaal 10% inpassing van het totale bestemmingsvlak € 2,00 per m² over de uitbreiding van het bestemmingsvlak verschuldigd. Deze bijdrage wordt in het fonds ruimtelijke kwaliteit buitengebied gestort of kan in natura worden voldaan. In dit geval gaat het om de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit wordt als een positieve ontwikkeling gezien omdat door de bedrijfsbeëindiging de emissieuitstoot in een overbelaste omgeving afneemt en aan de uiterlijke verschijningsvorm van de woning wijzigt niets. Ook de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Bovendien is het gehele bestemmingsvlak reeds goed ingepast. Deze ontwikkeling valt daarmee onder de categorie 'geen impact' waarvoor geen tegenprestatie/bijdrage is verschuldigd. Dit is mondeling toegelicht

Meijelseweg 39

► Dit plan onderdeel wordt ten onrechte onderbouwd aan de hand van artikel 3.68 IOV. Dit terwijl artikel 3.69, sub c IOV specifiek ziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Wij verzoeken u de onderbouwing op dit punt aan te passen.

► Uit dit artikel volgt dat de sloop van de overtollige bebouwing dient te zijn verzekerd. Dit komt in het plan niet aan de orde en klemt des te meer omdat in dit geval de bebouwing toeneemt. Dit vraagt om een nadere onderbouwing.

► Voor wat betreft de vestiging van de nevenfunctie zou, gelet op artikel 3.73 IOV , scherper onderbouwd kunnen worden of de functie passend is in een omgeving die

aan de provincie. De systematiek in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap is toegelicht in de onderbouwingen in het ontwerpbestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt beter gemotiveerd waarom er geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is.

► Planonderdeel Meijelseweg 39 zal worden onderbouwd aan de hand van artikel 3.69, sub c IOV omdat dit artikel specifiek toeziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De onderbouwing wordt op dit punt worden aangepast.

► Er wordt in dit geval geen overtollige bebouwing gesloopt en is daarom ook niet verzekerd in de regels. De locatie schakelt om van een semi-agrarische bedrijfsbestemming naar een bestemming 'wonen' met een kleinschalig bedrijf bestaande uit een hondenfokkerij/-pension van maximaal 12 volwassen honden. De bebouwing neemt in de praktijk niet toe. Het gaat om bestaande 'afhang' aan een bestaand bedrijfsgebouw dat zonder vergunning is gerealiseerd. Deze niet vergunde oppervlakte is qua m2 in het bestemmingsplan opgenomen, waardoor deze bebouwing na de vaststelling van het bestemmingplan kan worden gelegaliseerd door middel van een Omgevingsvergunning. In een gesprek met de provincie is afgesproken dat dit zal worden toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing voor zover nodig.

► De ontwikkeling van deze activiteit is reeds beperkt tot maximaal 12 volwassen honden zodat de functie volledig passend is in een omgeving die wordt voorzien als

wordt voorzien als ontwikkelingsrichting voor Wonen.

► Het gaat ook in dit geval om de omzetting van agrarisch naar wonen, hetgeen met het oog op de kwaliteitsverbetering van het landschap, mogelijk bestemmingswinst met zich meebrengt, e.a. afhankelijk van de omvang van de bestemmingsvlakken. Dat zou uit een berekening moeten blijken, te meer daar de bebouwing toeneemt. Opgemerkt wordt dat de landschappelijke inpassing op zichzelf van voldoende kwaliteit is.

ontwikkelingsrichting voor Wonen. De Onderbouwing wordt hierop aangevuld voor zover nodig is.

► De gemeenteraad van Asten heeft een eigen Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld op 28 april 2015 en deze is akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant. Deze structuurvisie gaat niet uit van het afkomen van bestemmingswinst. In de structuurvisie van de gemeente Asten wordt eerst beoordeeld of een plan ruimtelijk past. Daarna wordt de impact van het plan bepaald en de hand daarvan wordt de tegenprestatie/bijdrage bepaald. Ontwikkelingen die geen impact hebben of alleen maar positieve impact hebben wordt geen tegenprestatie gevraagd. Ontwikkelingen met een kleine/beperkte impact moeten voorzien in een goede landschappelijke inpassing van minimaal 10% inpassing van het totale bestemmingsvlak. Ontwikkelingen met een grote impact zijn naast een goede landschappelijke inpassing van minimaal 10% inpassing van het totale bestemmingsvlak € 2,00 per m2 over de uitbreiding van het bestemmingsvlak verschuldigd. Deze bijdrage wordt in het fonds ruimtelijke kwaliteit buitengebied gestort of kan in natura worden voldaan. In dit geval gaat het om de omzetting van een bedrijfswoning behorende bij een semi-agrarisch bedrijf naar een burgerwoning met een kleinschalig bedrijf aan huis in een beperkte omvang. Dit wordt als een positieve ontwikkeling gezien en aan de uiterlijke verschijningsvorm van de woning wijzigt niets. De beperkt bestaande strijdige bebouwing kan worden gelegaliseerd na de vaststelling van het bestemmingsplan. Het gehele bestemmingsvlak is reeds goed ingepast en het bijgevoegde inpassingsplan voegt

Meijelseweg 66a

► Dit planonderdeel wordt, voor wat betreft het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, ten onrechte onderbouwd aan de hand van artikel 3.68 IOV. Dit terwijl artikel 3.69, sub c IOV specifiek ziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Verzocht wordt om de onderbouwing op dit punt aan te passen.

► Uit het betreffende artikel volgt dat de sloop van overtollige bebouwing dient te zijn verzekerd. Weliswaar is het de bedoeling op deze locatie bebouwing te slopen zo blijkt uit het plan, maar de sloop is planologisch-juridisch niet verzekerd in het plan. Verzocht wordt om hiervoor zorg te dragen.

► Met betrekking tot het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap wordt de stellingname dat de ontwikkeling geen of een verwaarloosbare impact heeft, niet gedeeld. Het gaat om de omzetting van agrarisch naar wonen, hetgeen waarschijnlijk bestemmingswinst met zich meebrengt, maar waarbij niet op voorhand de balans van de omzetting van de bedrijfswoning naar woning in combinatie

daar nog 'extra' aan toe in het belang van de omgeving. Deze ontwikkeling valt daarmee onder de categorie 'geen impact' waarvoor geen tegenprestatie/bijdrage is verschuldigd. Dit is mondeling toegelicht aan de provincie. De systematiek in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap is toegelicht in de onderbouwingen in het ontwerpbestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt beter gemotiveerd waarom er geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is.

► Planonderdeel Meijelseweg 66a zal worden onderbouwd aan de hand van artikel 3.69, sub c IOV omdat dit artikel specifiek toeziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De onderbouwing wordt op dit punt worden aangepast.

► De sloop is reeds gerealiseerd en gecontroleerd.

► De gemeenteraad van Asten heeft een eigen Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld op 28 april 2015 en deze is akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant. Deze structuurvisie gaat niet uit van het afkomen van bestemmingswinst. In de structuurvisie van de gemeente Asten wordt eerst beoordeeld of een plan ruimtelijk past. Daarna wordt de impact

met de sloop van de 750 m² overtollige bebouwing is aangetoond. Dat zou uit een berekening moeten blijken. Verzocht wordt om de kwaliteitsverbetering van het landschap nader uit te werken en via de methodiek van bestemmingswinst aan te tonen wat de mate van de fysieke verbetering moet zijn. Het plan dient tenminste landschappelijk te zijn ingepast. Het bijgevoegde inpassingsplan is op zichzelf van voldoende kwaliteit.

► Artikel 3.80 IOV bepaalt dat een bestemmingsplan onder voorwaarden kan voorzien in 1 of meerdere ruimte voor ruimte kavels in landelijk gebied. In verband met de aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit merken wij op dat de

van het plan bepaald en de hand daarvan wordt de tegenprestatie/bijdrage bepaald. Ontwikkelingen die geen impact hebben of alleen maar positieve impact hebben wordt geen tegenprestatie gevraagd. Ontwikkelingen met een kleine/beperkte impact moeten voorzien in een goede landschappelijke inpassing van minimaal 10% inpassing van het totale bestemmingsvlak. Ontwikkelingen met een grote impact zijn naast een goede landschappelijke inpassing van minimaal 10% inpassing van het totale bestemmingsvlak € 2,00 per m² over de uitbreiding van het bestemmingsvlak verschuldigd. Deze bijdrage wordt in het fonds ruimtelijke kwaliteit buitengebied gestort of kan in natura worden voldaan. In dit geval gaat het om de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning met een beperkte hobbymatige paardenhouderij. Dit wordt als een positieve ontwikkeling gezien. Het bouwvlak en de directe omgeving wordt goed ingepast. Het inpassingsplan is ook op zichzelf van voldoende kwaliteit. Deze ontwikkeling valt daarmee onder de categorie 'geen impact' waarvoor geen tegenprestatie/bijdrage is verschuldigd. Dit is mondeling toegelicht aan de provincie. De systematiek in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap is toegelicht in de onderbouwingen in het ontwerpbestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt beter gemotiveerd waarom er geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is.

► De beide Ruimte voor ruimte kavels worden door de Ruimte voor ruimte maatschappij uitgegeven. De Ruimte voor ruimte maatschappij is eigenaar van de percelen en zal hiervoor titels verwerven die voor de vaststelling van het plan

bewijsstukken hiervan nog ontbreken en geen titels aanwezig zijn voor de beoogde twee kavels op deze locatie.

Ooruilweg 7

► Dit planonderdeel wordt ten onrechte onderbouwd aan de hand van artikel 3.68 IOV. Dit terwijl artikel 3.68 IOV. Dit terwijl artikel 3.69, sub c IOV specifiek ziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Ook artikel 3.69, sub a IOV is van toepassing in verband met de afwijkende situering van de om te zetten bedrijfswoning. Verzocht wordt om de onderbouwing op dit punt aan te passen.

► Uit het betreffende artikel volgt dat de sloop van overtollige bebouwing dient te zijn verzekerd. Weliswaar is het de bedoeling op deze locatie bebouwing te slopen zo blijkt uit het plan, maar de sloop is planologisch-juridisch niet verzekerd in het plan. Verzocht wordt om hiervoor zorg te dragen.

► Het gaat in dit geval om een omzetting van agrarisch naar wonen, hetgeen met het oog op de kwaliteitsverbetering van het landschap, mogelijk bestemmingswinst met zich meebrengt, e.a. afhankelijk van de omvang van de bestemmingsvlakken. Dat zou uit een berekening moeten blijken. De sloop van de bebouwing kan hierbij gelden als tegenprestatie, mits deze juridisch is geborgd. Verzocht wordt om de kwaliteitsverbetering van het landschap nader uit te werken en via de methodiek van bestemmingswinst aan te toenemen wat de mate van de fysieke verbetering moet zijn. Het plan dient tenminste landschappelijk te zijn ingepast. Opgemerkt wordt dat het bijgevoegde inpassingsplan op zichzelf van voldoende

worden toegevoegd.

► Planonderdeel Ooruilweg 7 zal worden onderbouwd aan de hand van artikel 3.69, sub c IOV omdat dit artikel specifiek toeziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De onderbouwing wordt op dit punt worden aangepast.

► De sloop is in een overeenkomst vastgelegd, maar zal daarnaast in de regels door middel van een randvoorwaardelijke verplichting worden vastgelegd zodat de sloop planologisch-juridisch is verzekerd. Bijlage slooplocaties opnemen in de regels.

► De gemeenteraad van Asten heeft een eigen Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld op 28 april 2015 en deze is akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant. Deze structuurvisie gaat niet uit van het afkomen van bestemmingswinst. In de structuurvisie van de gemeente Asten wordt eerst beoordeeld of een plan ruimtelijk past. Daarna wordt de impact van het plan bepaald en de hand daarvan wordt de tegenprestatie/bijdrage bepaald. Ontwikkelingen die geen impact hebben of alleen maar positieve impact hebben wordt geen tegenprestatie gevraagd. Ontwikkelingen met een kleine/beperkte impact moeten voorzien in een goede landschappelijke inpassing van minimaal

<p>kwaliteit is.</p> <p>► Artikel 3.80 IOV bepaalt dat een bestemmingsplan onder voorwaarden kan voorzien in 1 of meerdere ruimte voor ruimte kavels in landelijk gebied. In verband met de aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit merken wij op dat de bewijsstukken hiervan nog ontbreken en geen titel aanwezig is voor de beoogde kavel op deze locatie.</p>	<p>10% inpassing van het totale bestemmingsvlak. Ontwikkelingen met een grote impact zijn naast een goede landschappelijke inpassing van minimaal 10% inpassing van het totale bestemmingsvlak € 2,00 per m2 over de uitbreiding van het bestemmingsvlak verschuldigd. Deze bijdrage wordt in het fonds ruimtelijke kwaliteit buitengebied gestort of kan in natura worden voldaan. In dit geval gaat het om de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit wordt als een positieve ontwikkeling gezien omdat door de bedrijfsbeëindiging de emissieuitstoot in een overbelaste omgeving afneemt, de verouderde woning wordt gesloopt en herbouwd en landschappelijk ingepast. Ook de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze ontwikkeling valt daarmee onder de categorie 'geen impact'. Het planonderdeel voorziet als 'extra' in een landschappelijke inpassing binnen het bouwperceel en de directe omgeving. Met dit inpassingsplan kan ook worden ingestemd.</p> <p>De systematiek in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap is toegelicht in de onderbouwingen in het ontwerpbestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt beter gemotiveerd waarom er geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is.</p> <p>► Het planonderdeel voorziet in 1 ruimte voor ruimte kavel. Voor de Ruimte voor ruimte woning wordt een titel gekocht bij de Ruimte voor ruimte maatschappij, waardoor de winst van de omgevingskwaliteit is verzekerd. Deze zal voor de vaststelling aan het plan worden toegevoegd.</p>
--	--

Ooruilweg 9

► Dit planonderdeel wordt ten onrechte onderbouwd aan de hand van artikel 3.68 IOV. Dit terwijl artikel 3.69, sub c IOV specifiek ziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Verzocht wordt om de onderbouwing op dit punt aan te passen.

► Uit het betreffende artikel volgt dat de sloop van overtollige bebouwing moet zijn verzekerd. Weliswaar is het de bedoeling op deze locatie de bebouwing te slopen zo blijkt uit het plan, maar de sloop is planologisch-juridisch niet verzekerd in het plan. Verzocht wordt om het plan daarop aan te passen.

► Het gaat in dit geval om de omzetting van agrarisch naar wonen, hetgeen, met het oog op de kwaliteitsverbetering van het landschap, mogelijk bestemmingswinst met zich meebrengt, e.a. afhankelijk van de omvang van de bestemmingsvlakken. Dat zou uit een berekening moeten blijken. De in dit geval aanzienlijke sloop van de bebouwing kan hierbij gelden als tegenprestatie, mits deze juridisch is geborgd. Het plan dient tenminste landschappelijk te zijn ingepast. Daarbij wordt opgemerkt dat het bijgevoegde inpassingsplan op zichzelf van voldoende kwaliteit is.

► Planonderdeel Ooruilweg 9 zal worden onderbouwd aan de hand van artikel 3.69, sub c IOV omdat dit artikel specifiek toeziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De onderbouwing wordt op dit punt worden aangepast.

► De sloop is in een overeenkomst vastgelegd, maar zal daarnaast in de regels door middel van een randvoorwaardelijke verplichting worden vastgelegd zodat de sloop planologisch-juridisch is verzekerd. Bijlage slooplocaties opnemen in de regels.

► De gemeenteraad van Asten heeft een eigen Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld op 28 april 2015 en deze is akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant. Deze structuurvisie gaat niet uit van het afkomen van bestemmingswinst. In de structuurvisie van de gemeente Asten wordt eerst beoordeeld of een plan ruimtelijk past. Daarna wordt de impact van het plan bepaald en de hand daarvan wordt de tegenprestatie/bijdrage bepaald. Ontwikkelingen die geen impact hebben of alleen maar positieve impact hebben wordt geen tegenprestatie gevraagd. Ontwikkelingen met een kleine/beperkte impact moeten voorzien in een goede landschappelijke inpassing van minimaal 10% inpassing van het totale bestemmingsvlak. Ontwikkelingen met een grote impact zijn naast een goede landschappelijke inpassing van minimaal 10% inpassing van het totale bestemmingsvlak € 2,00 per m2 over de uitbreiding van het bestemmingsvlak verschuldigd. Deze bijdrage wordt in het

<p>► Opgemerkt wordt dat ook met het inplaatsen of verplaatsen van de burgerwoonbestemming van Kemphaanweg 3 naar Ooruilweg 9 wordt onderbouwd aan de hand van artikel 3.68 IOV. Dit is niet juist. Verplaatsing van een bouwperceel wordt binnen de kaders van de IOV, planologisch-juridisch gezien, aangemerkt als nieuwvestiging. Dit is in beginsel uitgesloten en niet zonder meer mogelijk. Wij vinden ook dat de motivatie van dit planonderdeel flink tekort schiet. Evenwel, gelet op de het feit dat het plan meerwaarde brengt voor het gebied en een bijdrage levert aan een veilige gezonde</p>	<p>fonds ruimtelijke kwaliteit buitengebied gestort of kan in natura worden voldaan. In dit geval gaat het om de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit wordt als een positieve ontwikkeling gezien omdat door de bedrijfsbeëindiging de emissie uitstoot in een overbelaste omgeving afneemt. Bovendien worden de vergunningen ingetrokken om hier vervangende nieuwbouw op te richten en de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bestaande woning wordt samen met de te verplaatsen woning van Kemphaanweg 1 landschappelijk ingepast. Deze ontwikkeling valt daarmee onder de categorie 'geen impact'. Het planonderdeel voorziet als 'extra' in een landschappelijke inpassing binnen het bouwperceel en de directe omgeving. Met dit inpassingsplan kan ook worden ingestemd. De systematiek in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap is toegelicht in de onderbouwingen in het ontwerpbestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt beter gemotiveerd waarom er geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is.</p> <p>► In een gesprek met de provincie is besproken dat de te verplaatsen burgerwoonbestemming van Kemphaanweg 3 naar Ooruilweg 9 te motiveren vanuit het opheffen van het bouwperceel op Kemphaanweg 3. Verplaatsen wordt gezien als nieuwvestiging. In de nieuwe Omgevingsverordening die in maart 2022 wordt vastgesteld is een artikel opgenomen dat voorziet in algemeen maatwerk (artikel 5.5 lid 1) Dit artikel biedt de mogelijkheid voor maatwerk in geval van groot openbaar belang om functies te verplaatsen indien dit bijdraagt</p>
---	---

<p>leefomgeving, vinden wij dat de ontwikkeling bespreekbaar is. Daarnaast biedt de aanstaande Omgevingsverordening wellicht wel aanknopingspunten om mee te werken aan deze ontwikkeling. Verzocht wordt over hierover in overleg te treden en te bezien op welke wijze hieraan in het plan handen en voeten kan worden gegeven.</p>	<p>aan kwaliteitsverbetering. Dit geldt normaliter als de gehele bestemming wordt weggenomen behalve als het om een woning gaat zoals in dit geval. De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast in die zin dat de verplaatsing wordt onderbouwd aan de hand van artikel 3.4, lid 2 van de Omgevingsverordening met de motivering dat er sprake is van een groot openbaar belang. Hiervoor wordt in dit geval met name gekeken naar de collectiviteit. Het verplaatsen van deze woning zet een aantal ontwikkelingen in gang die zonder deze verplaatsing niet mogelijk zouden zijn geweest en die tot een forse kwaliteitsverbetering leiden in het overschrijdingsgebied/urgentiegebied ten zuiden van de kern Heusden en daarmee op de bebouwde kom van Heusden. Het zet een keten in beweging waardoor niet alleen de overbelaste situatie in de directe omgeving van Kemphaanweg direct wordt weggenomen, maar meerdere knellocaties in het overbelaste gebied ten zuiden van de kern worden beëindigd. Het gaat om een ontwikkeling met 10 initiatiefnemers die samen deel uitmaken van een carrousel. In de motivering zal worden toegelicht wat vanuit de collectiviteit is waargemaakt. De pilot is een voorbeeld voor de aanpak van knelsituaties in agrarisch gebied en verbetering van de leefomgeving. De huidige onjuiste onderbouwing in de Toelichting aan de hand van artikel 3.68 IOV wordt hierop aangepast.</p>
<p><i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i></p>	
<p>Kemphaanweg 1 + 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. <p>Meijelseweg ongenummerd</p>	

- Er wordt een Ruimte voor ruimte titel gekocht en aan het plan toegevoegd.

Meijelseweg 33

- Planonderdeel Meijelseweg 33 zal worden onderbouwd aan de hand van artikel 3.69, sub c IOV omdat dit artikel specifiek toeziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De onderbouwing wordt op dit punt worden aangepast.
- De sloop is in een overeenkomst vastgelegd, maar zal daarnaast in de regels door middel van een randvoorwaardelijke verplichting worden vastgelegd zodat de sloop planologisch-juridisch is verzekerd. Bijlage slooplocaties opnemen in de regels.
- De systematiek in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap wordt toegelicht in de onderbouwingen in het ontwerpbestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt beter gemotiveerd waarom er geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is.

Meijelseweg 39

- Planonderdeel Meijelseweg 39 zal worden onderbouwd aan de hand van artikel 3.69, sub c IOV omdat dit artikel specifiek toeziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De onderbouwing wordt op dit punt worden aangepast.
- De motivering in de Ruimtelijke onderbouwing zal nader worden onderbouwd op de aspecten waarom een kleinschalige activiteit met max 12 volwassen honden passend is in deze omgeving en dat de toegenomen bebouwing reeds bestaande, nog niet vergunde, bebouwing betreft.
- De systematiek in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap wordt toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan met tevens de onderbouwing waarom in dit geval geen bijdrage is verschuldigd.

Meijelseweg 66a

- De systematiek in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap wordt toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan met tevens de onderbouwing waarom in dit geval geen bijdrage is verschuldigd.
- Er worden voor de Ruimte voor ruimte kavels twee titels worden verworven die voor de vaststelling van het plan worden toegevoegd.

Ooruilweg 7

- Planonderdeel Ooruilweg 7 zal worden onderbouwd aan de hand van artikel 3.69, sub c IOV omdat dit artikel specifiek toeziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De onderbouwing wordt op dit punt worden aangepast.
- De sloop is in een overeenkomst vastgelegd, maar zal daarnaast in de regels door middel van een randvoorwaardelijke verplichting worden vastgelegd zodat de sloop planologisch-juridisch is verzekerd. Bijlage slooplocaties opnemen in de regels.

- de systematiek in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap wordt toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan. In de Ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen waarom in dit geval geen bijdrage is verschuldigd.
- Voor de Ruimte voor ruimte woning wordt een titel gekocht bij de Ruimte voor ruimte maatschappij, waardoor de winst van de omgevingskwaliteit is verzekerd. Deze zal voor de vaststelling aan het plan worden toegevoegd.

Ooruilweg 9

- Planonderdeel Ooruilweg 9 zal worden onderbouwd aan de hand van artikel 3.69, sub c IOV omdat dit artikel specifiek toeziet op de in gebruik name van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De onderbouwing wordt op dit punt worden aangepast.
- De sloop is in een overeenkomst vastgelegd, maar zal daarnaast in de regels door middel van een randvoorwaardelijke verplichting worden vastgelegd zodat de sloop planologisch-juridisch is verzekerd. Bijlage slooplocaties opnemen in de regels.
- De systematiek in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap wordt toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan. In de Ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen waarom geen extra bijdrage is verschuldigd.
- De huidige onjuiste onderbouwing in de Toelichting aan de hand van artikel 3.68 IOV wordt aangepast. De onderbouwing zal worden gebaseerd op het algemeen maatwerkartikel in artikel 5.5, lid 1 van de Omgevingsverordening die in maart 2022 wordt vastgesteld. Artikel 5.5, lid 1 van de Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid voor maatwerk in geval van groot openbaar belang om functies te verplaatsen indien dit bijdraagt aan kwaliteitsverbetering. De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast in die zin dat de verplaatsing wordt onderbouwd aan de hand van artikel 5.5, lid 1 van de Omgevingsverordening. De te verplaatsen burgerwoonbestemming van Kemphaanweg 3 naar Ooruilweg 9 wordt gemotiveerd vanuit het opheffen van het bouwperceel op Kemphaanweg 3 met de motivering dat er sprake is van een groot openbaar belang. Hiervoor wordt in dit geval met name gekeken naar de collectiviteit. Het verplaatsen van deze woning zet een aantal ontwikkelingen in gang die zonder deze verplaatsing niet mogelijk zouden zijn geweest en die tot een forse kwaliteitsverbetering leiden in het overschrijdingsgebied/urgentiegebied ten zuiden van de kern Heusden en daarmee op de bebouwde kom van Heusden. Het zet een keten in beweging waardoor niet alleen de overbelaste situatie in de directe omgeving van Kemphaanweg direct wordt weggenomen, maar meerdere knellocaties in het overbelaste gebied ten zuiden van de kern worden beëindigd. Het gaat om een ontwikkeling met 10 initiatiefnemers die samen deel uitmaken van een carrousel. In de motivering zal worden toegelicht wat vanuit de collectiviteit is waargemaakt. De pilot is een voorbeeld voor de aanpak van knelsituaties in agrarisch gebied en verbetering van de leefomgeving.

2 Waterschap Aa en Maas	
Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
<p>► Het beleid inzake toename van verhard oppervlak is sinds maart 2021 gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m². In paragraaf 6.6.4 van de Ruimtelijke onderbouwing van de Meijelseweg ong. wordt nog de grens van 2.000 m² genoemd. Hoewel dit inhoudelijk geen gevolgen heeft omdat het verhard oppervlak niet toeneemt wordt verzocht om de norm te wijzigen in de betreffende paragraaf.</p> <p>► In paragraaf 6.6.2. "Beschrijving van het watersysteem in de directe omgeving" van ROB's van Meijelseweg 33 en Meijelseweg ong. wordt aangegeven dat <i>er in de nabijheid een B-watergang aanwezig is die beheerd wordt door het waterschap</i>. B-watergangen staan op de legger maar bij B-watergangen zijn de aangrenzende perceelseigenaren verantwoordelijk voor het onderhoud. Verzocht wordt om deze passage daarop aan te passen.</p>	<p>► Paragraaf 6.6.4 van de Ruimtelijke onderbouwing van Meijelseweg ong. wordt aangepast door de norm van 500 m² op te nemen voor verhard oppervlak</p> <p>► In paragraaf 6.6.2 van de Ruimtelijke onderbouwingen van Meijelseweg 33 en Meijelseweg ong. wordt opgenomen dat B-watergangen worden onderhouden door de aangrenzende perceelseigenaren.</p>
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
<p>► Paragraaf 6.6.4 van de Ruimtelijke onderbouwing van Meijelseweg ong. wordt aangepast door de norm van 500 m² op te nemen voor verhard oppervlak</p> <p>► In paragraaf 6.6.2 van de Ruimtelijke onderbouwingen van Meijelseweg 33 en Meijelseweg ong. wordt opgenomen dat B-watergangen worden onderhouden door de aangrenzende perceelseigenaren.</p>	

3 de heer J. en mevrouw K. Manders, Meijelseweg 68 te Heusden	
Inspraakreactie	Standpunt gemeente
<p>► Inspreker maakt zich zorgen over de Ruimte voor ruimte kavel in het plan die grenst aan Meijelseweg 68. Zij vragen om het getekende groen/doorkijkstrook te verplaatsen tussen hun perceel en de Ruimte voor ruimte kavel om wat meer afstand te creëren en hun vrijheid niet helemaal te verliezen.</p>	<p>► Het bouwvlak van de naastgelegen Ruimte voor ruimte kavel schuift 7 meter op om meer ruimte te creëren tussen de woning aan Meijelseweg 68 en de Ruimte voor ruimte kavel. Bovendien wordt de bouwvlak iets meer richting de Meijelseweg gesitueerd.</p>
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
<p>Aanpassen van het bouwvlak van de meest nabij gelegen Ruimte voor ruimte kavel waardoor het bouwvlak 7 meter verder opschuift. Ook wordt het bouwvlak wat meer naar de Meijelseweg geprojecteerd zodat er meer vrij zicht ontstaat vanuit de achtertuin van Meijelseweg 68</p>	