

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Asten Ommelshof 2022"

1 Ommelseweg 42 Asten	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► De zienswijze richt zich tegen de opgenomen bouwhoogte. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt een maximale goothoogte van 6,50 en een maximale bouwhoogte van 11,50 meter toegestaan. Dergelijke hoge woningen zorgen voor een onacceptabele aantasting van de privacy van indiener. Indiener verzoekt om een maximale bouwhoogte van 3,50 meter op te nemen.	► Per abuis is in de bestemmingsplanregels een hogere goot- en bouwhoogte opgenomen dan in de plantoelichting staat. In de planregels zal zowel de goot- als bouwhoogte worden bijgesteld naar maximaal 3,90 meter hoog. Deze bouwhoogte (die van toepassing is voor hoofdgebouwen) is nodig om binnen het bestemmingsplan onderscheid te kunnen maken in hoofd- en bijgebouwen. Ook is deze hoogte nodig om eventueel een accent aan te kunnen brengen bijvoorbeeld bij de voordeur. Daarnaast zullen op de platte daken zonnepanelen worden geplaatst die men uit het zicht wil hebben, dus vandaar dat een hogere maatvoering nodig is dan 3,50 meter.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
In artikel 5.2.2 lid f en g van de planregels zal zowel de goot- als bouwhoogte worden aangepast naar maximaal 3,90 meter.	

2 Ommelseweg 42a	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Het doorgangspad naar de garage van initiatiefnemer is in het geheel niet meegenomen. Het bouwplan moet als geheel worden beschouwd. Uiteraard valt het pad ook onder het bouwplan. Dit is niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener gaat ervan uit dat in het nieuwe project het toegangspad gebruikt gaat worden (ambulance/brandweer). Mocht het pad worden afgesloten voor doorgaand verkeer, dan gaat indiener ervan uit dat hij hier geen hinder van zal gaan ondervinden. Bij het uitrijden van de garage is de situatie erg gevaarlijk en onoverzichtelijk wanneer fietsers en voetgangers passeren bij de uitgang van	► Het toegangspad dat als calamiteitenpad zal worden gebruikt heeft in het ontwerpbestemmingsplan Asten Ommelshof 2022 de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast is dit pad ook nu al een openbare weg, dus voor iedereen toegankelijk. Doordat er een paaltje zal worden geplaatst, kan hier enkel langzaam verkeer zoals voetgangers en fietsers doorheen. Bij het plaatsen van de paal zal uiteraard rekening worden gehouden met de situering van de garage van de indiener. Een eventueel recht van overpad achter de garage of het naastgelegen perceel benutten voor een carport zijn zaken die in het kader van deze

de garage. Als er een inzinkbare paal geplaatst gaat worden, dan wenst indieneer dat deze voorbij hun garage wordt geplaatst, vanwege het in- en uitrijden bij de garage. Eventuele oplossingen kunnen zijn een stukje grond erbij betrekken, gelegen achter het recht van overpad, of een stukje grond gelegen aan de naastgelegen bosrand, ten behoeve van een carport. ► De kwaliteit van het doorgangspad mag verbeterd worden. Deze is erg slecht en verontreinigd met sintels. ► Graag vooraf beginnend aan het project foto's maken van het doorgangspad, voor eventuele schade aan de woning/schutting bij in- en uitrijden van bouwverkeer. ► Krijgt het doorgangspad de noodzakelijke verkeersborden en welke?	bestemmingsplanprocedure niet ruimtelijk relevant zijn. Dit wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. ► Dit pad zal enkel gebruikt worden bij calamiteiten. Aan de onderhoudstoestand van het pad zal dan ook niks wijzigen. Mocht er bij een calamiteit schade aan het pad ontstaan, dan zal dat worden hersteld. ► Dit onderwerp heeft geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure en is dan ook niet ruimtelijk relevant. Het is aan de ontwikkelaar of hij bij de start van de werkzaamheden een 0-meting wil uitvoeren. ► Dit punt heeft geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure en is dan ook niet ruimtelijk relevant.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

3 Mercuriusstraat 29a	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Het hoogteverschil vanaf de Ommelseweg naar de Mercuriusstraat is enorm. Het peil van de nieuw te bouwen woningen mag niet hoger komen te liggen dan de woningen aan de Mercuriusstraat. Als de nieuw te bouwen woningen komen te liggen op een peil van 1 meter boven de Mercuriusstraat, dan wordt de totale hoogte van de woningen al 12,50 meter.	► De nieuwe woningen worden in tegenstelling tot wat in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven in 1 bouwlaag gerealiseerd. In het nieuwe plan wordt bij het bouwrijpmaken het wegpeil bepaald. Daarnaast wordt voor de woningen nog een afzonderlijk bouwpeil bepaald dat aansluit op het wegpeil. Het bouwpeil van de woningen ligt hoger dan het peil van de weg. Het peil van de woningen wordt bij de omgevingsvergunningprocedure vastgesteld. Voor de reactie op de hoogte van de woningen verwijzen wij naar de reactie op het volgende zienswijzepunt.

► In de bouwregels onder artikel 5.2.2 g staat een maximale bouwhoogte van 11,50 meter. Dit is in de dialoog niet afgesproken. Het zou maximaal 1 bouwlaag worden. Naar mening van indiener is maximaal 3,50 meter voor 1 bouwlaag voldoende en niet de voorgestelde 4,50 meter. ► Als op deze locatie nieuwe woningen worden gebouwd, dan betekent dit dat de privacy wordt aangetast. Er komt een weg vlak achter de tuin van indiener met de bijbehorende verkeersbewegingen. Tot op heden was daar geen weg en dus ook geen verkeersbewegingen. ► In het verleden heeft op dit terrein een garagebedrijf gestaan. Er is een beperkt bodemonderzoek geweest. De aangetoonde vervuiling baart indiener de nodige zorgen. Nu is het bedrijf gesaneerd maar hoe zit het met de afspraken van aanvullend bodemonderzoek? Indiener kan dit nergens terug vinden.	► Per abuis is in de ontwerpbestemmingsplanregels een hogere goot- en bouwhoogte opgenomen dan in de plantoelichting staat. In de planregels zal zowel de goot- als bouwhoogte worden bijgesteld naar maximaal 3,90 meter hoog. Deze bouwhoogte (die van toepassing is voor hoofdgebouwen) is nodig om binnen het bestemmingsplan onderscheid te kunnen maken in hoofd- en bijgebouwen. Ook is deze hoogte nodig om eventueel een accent aan te kunnen brengen bijvoorbeeld bij de voordeur. Daarnaast zullen op de platte daken zonnepanelen worden geplaatst die men uit het zicht wil hebben, dus vandaar dat een hogere maatvoering nodig is dan 3,50 meter. ► Direct achter de tuin van indiener loopt nog een pad van ca. 5 meter breed dat een extra buffer tussen tuin en het nieuwe plangebied vormt. In het nieuwe plan komt evenwijdig aan dat pad een groenstrook met de mogelijkheid voor parkeren in die groenstrook. Pas daarna komt de weg. Gezien het feit dat aan die achterzijde enkel een keerlus ligt om van daaruit weer terug te rijden om het plangebied te verlaten, zal de overlast meevallen. Auto's zullen aan deze zijde maar in één richting gebruik maken van de weg en het zal ook (voornamelijk) enkel bestemmingsverkeer betreffen. ► In 2007 heeft binnen het noordelijke deel van het plangebied reeds bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieruit bleek dat in de puinhoudende bovengrond sprake was van verontreiniging. In 2011 is op de locatie een sanering uitgevoerd. Door Archimil is in 2021 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd en de conclusies van dit onderzoek zijn in paragraaf 5.1 van de toelichting opgenomen. Uit dit geactualiseerde onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.
---	--

► Hoe zit het met het nieuwe stikstofbeleid ten aanzien van de nieuw te bouwen huizen? ► Door realisatie van het nieuwe plan ontstaat er een waardevermindering op de woning van indiener. Men wenst dat er maatregelen worden getroffen voor aanvang van de bouw. ► Er wordt landelijk gestreefd naar meer groen in leefgebieden. Nu wordt een grote groenstrook opgeofferd door harde ondergrond/huizen. Op basis van wat er wordt geroepen, meer groen in het dorp, doet dit plan hier dus afbreuk aan. ► Waarom moet elk stukje grond/groen in deze gebieden vol gebouwd worden? Graag respect voor de toch al schaarse groene	► De initiatiefnemer heeft een Aeriusberekening opgesteld waarin ook de aanlegfase is meegenomen. Hieruit blijkt dat er geen significante nadelige effecten zijn op de Natura-2000 gebieden. ► Indiener heeft, zodra het onderliggende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, de mogelijkheid om een verzoek bij de gemeente in te dienen voor planschade/nadeelcompensatie. Naar aanleiding van een dergelijk verzoek zal worden bekeken of wordt voldaan aan de voorwaarden uit afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (of de vervangende wetgeving hiervoor) om voor een (financiële) tegemoetkoming in aanmerking te kunnen komen. ► Op grond van de Omgevingsvisie van de gemeente Asten worden er diverse doelen nagestreefd, onder meer het voorzien in een groene leefomgeving, het beperken van hittestress en het realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen en woonomgevingen voor alle doelgroepen. Het gaat dus om een combinatie van diverse factoren die ervoor zorgen dat we onze dorpskernen aantrekkelijk en leefbaar houden. Daar het project Ommelshof is gelegen achter reeds bestaande woningen, daar waar in de huidige situatie enkel sprake is van beheerd grasland, is hier sprake van een positieve transformatie van een braakliggend terrein. Door gebruik te maken van deze locatie, waarmee geen (waardevol) landschap of kwaliteiten verloren gaan, wordt voorzien in zorgvuldig ruimtegebruik. Met de realisatie van de woningen wordt rekening gehouden met klimaatverandering en duurzaamheid (zelfvoorzienend). Dit betekent dat deze ontwikkeling invulling geeft aan de diverse doelen uit de Omgevingsvisie. ► Voorheen stond er op het terrein een garagebedrijf. Dit bedrijf is gesloopt en het terrein ligt al jaren braak. Dit is geen
--	---

binnengebieden. Er zijn genoeg betere alternatieven, denk aan plan Loverbosch. Dus daar moet de nadruk liggen op woningbouw en niet op de inbreidingslocaties. ► De doelgroep zijn senioren. Waarom deze doelgroep niet situeren in het Patersklooster. Dit is uiterst geschikt voor senioren. ► Er is een reële kans van wateroverlast op het perceel van indiener. In de stukken is te lezen dat de hoogteverschillen meer dan 1 meter kunnen zijn.	waardevol te behouden groengebied. Bovendien moeten we als gemeente voldoen aan onze woningbouwopgave en moeten we voor diverse doelgroepen woningen realiseren. Om daaraan te kunnen voldoen, hebben we ook de inbreidingslocaties nodig. ► Er is naast appartementen ook grote behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen. Met de ontwikkeling van deze locatie wordt hier dan ook in voorzien. ► De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de wateropvang en dit dient op eigen terrein te worden opgelost. Onder de bestrating zal infiltratieriolering worden gelegd en in het plangebied zullen wadi's worden aangelegd om de piek tijdens stortbuien op te vangen. Als de indiener het onderdeel van het wateraspect nader wil bekijken, dan verwijzen we de indiener naar paragraaf 5.2 van de toelichting en de waterbergingsberekening, die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Voor de opmerking over de hoogteverschillen, verwijzen we de indiener naar onze reactie op het eerste punt van deze zienswijze.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
In artikel 5.2.2 lid f en g van de planregels zal zowel de goot- als bouwhoogte worden aangepast naar maximaal 3,90 meter.	

4 Ommelseweg 34	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Aan de achterzijde van het perceel van indiener is een inrit. Hier is met de initiatiefnemer een recht van overpad overeengekomen. In het bestemmingsplan ziet indiener graag dat dit perceelgedeelte met recht van overpad is uitgesloten als een parkeervak.	► De verbeelding is aangepast, in die zin dat het door het onderbreken van het bouwvlak niet meer mogelijk is om ter plekke van het recht van overpad bebouwing te situeren. De parkeerplaatsen ten behoeve van de woning op dit perceel worden gesitueerd aan de buitenkant van het perceel, naast het bijgebouw. De inrit wordt daarmee planologisch vrijgehouden. De nieuwe eigenaar van dit perceel zal het recht van overpad moeten respecteren, dus zal daar ook geen obstakels (zoals

► Het plangebied heeft diverse hoogtes waarbij de maaihogte niet is vermeld in het plan. Aangezien dit een effect heeft op de goothoogte of maximale bouwhoogte wil indiener een aanpassing in het bestemmingsplan waarbij: de maaihogte wordt bepaald en vermeld; de maximale goot- en bouwhoogte wordt vastgesteld op maximaal 4,5 meter zodat latere hogere bebouwing hiermee wordt voorkomen. ► Het toevoegen van 20 woningen op een beperkt oppervlakte levert overlast op. De 20 woningen zijn ook meer dan de beoogde 17 woningen zoals in eerdere plannen is gepresenteerd. Gezien een juiste inpassing in de omgeving vindt indiener dat het aantal woningen moet worden teruggebracht. ► Indiener kan de impact van de waterberging niet beoordelen. Vanwege de hoogteverschillen wil indiener graag weten wat het risico is dat er water op de aangrenzende percelen terecht komt vanwege de toevoeging van verharding in het plangebied.	auto's) mogen plaatsen. Dit is echter een privaatrechtelijke kwestie en staat los van deze publiekrechtelijke procedure. ► De nieuwe woningen worden in tegenstelling tot wat in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven in 1 bouwlaag gerealiseerd. In het nieuwe plan wordt bij het bouwrijp maken het bouwpeil bepaald. Daarnaast wordt voor de woningen nog een afzonderlijk peil bepaald dat aansluit op het bouwpeil. Het peil van de woningen ligt lager dan het peil van de weg. Het peil van de woningen wordt bij de omgevingsvergunningprocedure vastgesteld. Per abuis is in de bestemmingsplanregels een hogere goot- en bouwhoogte opgenomen dan in de plantoelichting staat. In de planregels zal zowel de goot- als bouwhoogte worden bijgesteld naar maximaal 3,90 meter hoog. ► Dit punt van de zienswijze is te algemeen geformuleerd om onderbouwd op te kunnen reageren. Er wordt immers niet aangegeven op welke gebieden / gronden het aantal van 20 woningen volgens de indiener meer overlast zouden opleveren dan 17 woningen. Er wordt ook niet onderbouwd gesteld dat er überhaupt sprake zal (kunnen) zijn van overlast, op welk gebied dan ook. Ook ten aanzien van het punt van inpassing in de omgeving wordt niet onderbouwd waarom de huidige inpassing volgens de indiener niet zou voldoen. ► De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de wateropvang en dit dient op eigen terrein te worden opgelost. Onder de bestrating zal infiltratieriolering worden gelegd en in het plangebied zullen wadi's worden aangelegd om de piek tijdens stortbuien op te vangen. Als de indiener het onderdeel van het wateraspect nader wil bekijken, dan verwijzen we de indiener naar paragraaf 5.2 van de toelichting en de waterbergingsberekening, die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.
---	--

► Aangezien de huizen gasloos worden opgeleverd worden de huizen waarschijnlijk voorzien van warmtepompen. Deze pompen worden mogelijk op de perceelgrens geplaatst met geluidshinder tot gevolg. Graag ziet indiener een aantoonbaar bewijs dat deze geluidsemissie niet boven de wettelijke eis uitgaat. Een alternatief is de keus voor warmtepompen zonder buitenunit. Tevens ziet indiener een risico op het plaatsen van houtkachels om hiermee energiekosten te beperken. Indiener ziet graag een verbod op houtkachels opgenomen in het bestemmingsplan vanwege geurhinder. ► De inrit van het hof wordt voorzien van een verhoogd plateau. Deze verkeersdrempel gaat gepaard met extra geluidshinder betreffende aan- en afremmen. Dit geeft overlast bij de omwonenden. Indiener heeft hier twee opmerkingen over: Wat is het effect van deze verkeersmaatregelen op de geluidsemissie op de gevels van de bestaande woningen op de Ommelseweg? Om geluidshinder te voorkomen is de sterke aanbeveling van indiener om de gehele Ommelseweg zodanig in te richten dat het verkeer over de gehele Ommelseweg geremd blijft.	Voor de opmerking over de hoogteverschillen, verwijzen we de indiener naar onze reactie op het tweede punt van deze zienswijze. ► Dit punt heeft geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure en is dan ook niet ruimtelijk relevant. Bij de aan te vragen omgevingsvergunning wordt onder meer getoetst aan het Bouwbesluit, waarin regels hierover zijn opgenomen. ► Het bedoelde verhoogd plateau / verkeersdrempel valt buiten de bestemmingsplangrenzen en is dan ook niet ruimtelijk relevant voor deze bestemmingsplanprocedure.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
In artikel 5.2.2 lid f en g van de planregels zal zowel de goot- als bouwhoogte worden aangepast naar maximaal 3,90 meter. Ook wordt de verbeelding aangepast, in die zin dat het door het onderbreken van het bouwvlak niet meer mogelijk is om ter plekke van het recht van overpad bebouwing te situeren.	

5 Ommelseweg 32	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Ter plaatse van de Ommelseweg wordt een drempelconstructie met een verhoogd plateau gerealiseerd. Het is indiener niet geheel duidelijk hoe zo'n constructie eruit ziet en daarom maakt indiener zich wel zorgen over de extra geluidsoverlast die een drempel altijd geeft, temeer omdat deze drempel schuin onder het slaapkamerraam van indiener komt. Indiener verzoekt om de noodzaak van een drempelconstructie nog eens te bekijken en mocht een drempel van wezenlijk belang zijn deze dan zo uit te voeren dat de geluidsoverlast minimaal wordt.	► Het bedoelde verhoogd plateau / verkeersdrempel valt buiten de bestemmingsplangrenzen en is dan ook niet ruimtelijk relevant voor deze bestemmingsplanprocedure.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	