

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Asten Verzamelplan 2023-1"

Zienswijzen

1. Provincie Noord-Brabant	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Planlocatie Bleekerweg 2a te Heusden. Naar de inzichten van de provincie is de uitwerking van de landschappelijke inpassing te summier. Niet aangetoond wordt dat de landschappelijke inpassing dusdanig van aard is dat het op voldoende wijze voorziet in de op basis van de gemeentelijke regeling vereiste investering.	► Er is een nieuwe landschappelijke inpassing ingediend voor Bleekerweg 2a. Deze is opnieuw getoetst door onze groenspecialisten waarbij er beter rekening gehouden is met het gemeentelijke toetsingskader en de ecologische waarden. De nieuwe landschappelijke inpassing wordt vervangen in de bijlagen van de regels van bestemmingsplan "Asten Verzamelplan 2023-1"
► Planlocatie Kokmeeuwenweg 15 te Heusden. Er wordt geacht dat de sloop van de bedrijfsgebouwen en de sanering van voorzieningen financieel, juridisch en feitelijk worden gebord in het plan. Deze borging ontbreekt nog in het plan.	► Er wordt een voorwaardelijke verplichting sloop binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan de planregels toegevoegd voor de locatie Kokmeeuwenweg 15. Daarnaast wordt ook een overzicht van de te slopen bebouwing toegevoegd aan de bijlagen van de regels.
► Slobeendweg ongenummerd (naast 9) te Heusden. Op deze planlocatie wordt de vigerende (gebieds) bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 3 bestemmingsvlakken (bouwpercelen) 'Wonen', alle voorzien van de functie aanduiding 'ruimte voor ruimte'. Dit ten behoeve van de realisatie van drie nieuwe woningen (ruimte-voor-ruimte kavels). Er is opgemerkt dat ten behoeve van voornoemde ontwikkeling nog geen ruimte-voor-ruimte titel aanwezig is. Een vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte uitgegeven certificaat ontbreekt bij het plan.	► De ruimte-voor-ruimte certificaten worden als bijlage toegevoegd aan de regels.
► Borging landschappelijke inpassing. Zorg ervoor dat de landschappelijke inpassingsplannen per locatie geborgd worden. In het ontwerp is in artikel 18.1 van het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die in algemene zin ervoor is bedoeld alle inpassingsplannen te borgen. Dit is naar	► De landschappelijke inpassing worden per locatie geborgd in de planregels met een voorwaardelijke verplichting die zo is ingericht dat het per locatie haalbaar is om aan de landschappelijke inpassing te voldoen. Rekening houdende met het feit dat er op sommige locaties eerst nog gesloopt moet worden voordat er een

mening van de provincie te algemeen geformuleerd en daardoor rechtsonzeker.	landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
► Er wordt een nieuwe en betere landschappelijke inpassing voor Bleekerweg 2a als bijlage bij de regels gevoegd. ► Er wordt een voorwaardelijke verplichting sloop aan de bestemmingsplanregels toegevoegd t.b.v. de locatie Kokmeeuwenweg 15. Bijlage 14 van de planregels zal het overzicht van de te slopen bebouwing Kokmeeuwenweg 15 bevatten. Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen in artikel 5.4.5 van de planregels (NL.IMRO.0743BP02023002-VS01) ► Bijlage 20 van de bijlagen wordt gereserveerd voor de ruimte-voor-ruimte bouwtitels van Slobeendweg ongenummerd. ► De landschappelijke inpassingen worden per locatie en per bestemming geborgd in de planregels. Voor bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt hiervoor artikel 5.5.4 - <u>Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing</u> toegevoegd. Voor de bestemming 'Bedrijf' wordt hiervoor artikel 7.4.3 - <u>Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing</u> voor toegevoegd. Voor de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' wordt hiervoor artikel 8.4.3 - <u>Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing</u> toegevoegd. Bij de bestemming 'Wonen – 1' wordt hiervoor artikel 10.3.4 <u>Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing</u> toegevoegd. Bij de bestemming 'Wonen -2' wordt hiervoor artikel 11.4.3 <u>voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing</u> toegevoegd.	

2. Pouderoyen Tonnaer, namens de indianers van Laarbroek 2 te Asten	
Zienschijde	Standpunt gemeente
► Het bestemmingsplan "Buitengebied Asten 2016" is niet het geldende plan ter plekke van de percelen van client. De gebiedsaanduiding 'overige zone – verplichte dakhelling/kap' is in het ontwerpbestemmingsplan "Asten Verzamelplan 2023-1" echter wel toegekend aan de percelen van client op locatie Laarbroek 2 te Asten.	► De reparatie waarmee de verplichte dakhelling/kap toegekend wordt aan een aantal bestemmingen in bestemmingsplan "Buitengebied Asten 2016" is onjuist begrensd. Bestemmingsplan "Asten Laarbroek-Laagveld 2020" is bij het ontwerpbestemmingsplan van "Asten Verzamelplan 2023-1" als buitengebied begrensd. Deze locatie is nu bedrijven terrein en dient daarom geen verplichte dakhelling/kap te hebben. De 'overige zone – verplichte dakhelling/kap' zal bij de vaststelling niet over de percelen van bestemmingsplan "Asten Laarbroek-Laagveld 2020" liggen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
► Herbegrenzing van de gebiedsaanduiding 'overige zone – verplichte dakhelling/kap' in de verbeelding van "Asten Verzamelplan 2023-1". Dit zodat de 'overige zone – verplichte dakhelling/kap' om het bestemmingsplan "Asten Laarbroek – Laagveld 2020" heen ligt.	

3. SHI non-food concepts Laagveld 10 te Asten

Zienswijze	Standpunt gemeente
► U legt met het ontwerpbestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Overige zone - verplichte dakhelling/kap' op de locatie Laagveld 10 te Asten, terwijl hier recentelijk gebouwd is conform het bestemmingsplan 'Asten Laarbroek-Laagveld 2020'. Het betreft hier een bedrijfshal met een plat dak. De gebiedsaanduiding 'overige zone - verplichte dakhelling/kap' heeft tot doel om het buitengebied van Asten te repareren, maar de onderhavige locatie is onderdeel van een stedelijk opgave en niet (meer) van het buitengebied.	► De reparatie waarmee de verplichte dakhelling/kap toegekend wordt aan een aantal bestemmingen in bestemmingsplan "Buitengebied Asten 2016" is onjuist begrensd. Bestemmingsplan "Asten Laarbroek-Laagveld 2020" is bij het ontwerpbestemmingsplan van "Asten Verzamelplan 2023-1" als buitengebied begrensd. Deze locatie is nu bedrijventerrein en dient daarom geen verplichte dakhelling/kap te hebben. De 'overige zone - verplichte dakhelling/kap' zal bij de vaststelling niet over de percelen van bestemmingsplan "Asten Laarbroek-Laagveld 2020" liggen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
► Herbegrenzing van de gebiedsaanduiding 'overige zone - verplichte dakhelling/kap' in de verbeelding van "Asten Verzamelplan 2023-1". Dit zodat de 'overige zone - verplichte dakhelling/kap' om het bestemmingsplan "Asten Laarbroek - Laagveld 2020" heen ligt.	

4. Zienswijze inzake Kloosterstraat 35 Ommel

Zienswijze	Standpunt gemeente
► <i>Opslag / gebruik</i> In het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' was opgenomen dat het bedrijfsmatig opslaan van goederen en producten strijdig is met de bestemming, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat buitenopslag strijdig is, behalve ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. Hierdoor is de opslag van bestratingsmateriaal niet meer mogelijk op het hele terrein.	► In het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' was er een functie-aanduiding 'opslag' opgenomen binnen het bestemmingsvlak. Nu het ter plaatse aanwezige bedrijf niet was opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' zijn ook de regels behorende bij de functie-aanduiding 'opslag' niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016'. Deze omissie wensen wij te herstellen met voorliggend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Ommel Kloosterstraat 35 2011' was bepaald dat buitenopslag ten dienste van het niet-agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag' mogelijk is en dat het strijdig is om goederen en producten bedrijfsmatig op te slaan buiten het bouwvlak of buiten de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag'. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -

	buitenopslag' uit het bestemmingsplan 'Ommel Kloosterstraat 35 2011' komt overeen met de functie-aanduiding 'opslag' die thans is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Opslag is nog steeds mogelijk ter plaatse van de bedrijfsbebouwing. En buitenopslag is mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. Hiermee komen de mogelijkheden dan ook overeen met de opslagmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Ommel Kloosterstraat 35 2011' en is het bedrijf dan ook niet beperkt in de bedrijfsvoering.
► <i>Afhankelijke woonruimte</i> Artikel 7.4.1. onder g van voorliggend plan is strijdig met artikel 2 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), waar bepaald is dat het gebruik van een gebouw ten behoeve van mantelzorg vergunningsvrij is toegestaan. Hiermee handelt de gemeenteraad strijdig met het feit dat de Nationale wetgever van mening is dat bouwwerken wel ten behoeve van mantelzorg mogen worden gebruikt.	► Artikel 2 uit Bijlage II van het Bor ziet op vergunningsvrije mogelijkheden, ook als de activiteit strijdig is met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan artikel 2 uit Bijlage II van het Bor dan ook niet inperken.
► <i>Dakhelling / kap</i> In voorliggend plan is de nadere aanduiding 'overige zone – verplichte dakhelling/ kap' opgenomen, welke verwijst naar art. 1.3 van voorliggend plan. Het is onduidelijk of er in de maatvoeringen onder 1.3 wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Deze planregel gaat aanzienlijk verder dan een aanduiding die enkel ziet op het al dan niet aanwezig hebben van een dakhelling of kap en dat zorgt voor rechtsonzekerheid. Bovendien is deze regel onvoldoende gemotiveerd in de plantoelichting.	► Behoudens het aanpassen van de dakhelling / kap is er geen maatvoering gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Om die reden is ook enkel de aanpassing voor de dakhelling / kap toegelicht en daarmee voldoende gemotiveerd. De nadere aanduiding 'overige zone – verplichte dakhelling/ kap' moet worden toegepast op alle toekomstige bebouwing. Deze maatvoering is dan ook niet relevant voor al bestaande bebouwing. Dat geldt ingevolge art.17.1.1 ook voor andere maatvoeringen. Hiermee leidt de bepaling niet tot rechtsonzekerheid.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
► n.v.t.	

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

- Bij planlocatie Antoniusstraat ongenummerd (naast 26) is er een maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak "90m²" toegevoegd. Ook is er een functieaanduiding 'tuin' toegevoegd aan het gebied buiten het bijgebouwenvlak. Dit is gedaan om de gewenste zichtlijn te behouden.
- Bij planlocatie Beekstraat 20 is een aanduiding 'maximaal bebouwd oppervlak bijgebouwen 590m²' toegevoegd aan de verbeelding.
- Bij planlocatie Bleekerweg 2a is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' is vrijgegeven voor het bestemmingsvlak 'Bedrijf – Agrarisch Verwant' en hier dus ook niet meer van toepassing.
- Bij planlocatie Kleine Heittrak 13 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – insectenkwekerij' beperkt tot het bouwvlak in plaats van het gehele bestemmingsvlak.
- Bij planlocatie Kokmeeuwenweg 15 is de 'overige zone – attentiegebied EHS' veranderd naar 'overige zone – attentiegebied Natuurnetwerk Nederland conform de nieuwe feitelijke benaming.
- Bij planlocatie Slobeendweg ongenummerd zijn er bouwvlakken toegevoegd voor de 3 ruimte-voor-ruimte woningen die daar gerealiseerd gaan worden. De bouwvlakken hebben een grootte van 20x11, waarbij een maximum bouwhoogte van 10m en een maximum goothoogte van 4,5 is toegevoegd aan de verbeelding.
- Bij planlocatie Tureluurweg 3 is de aanduiding 'wetgevingzone – beperkingen veehouderij' toegevoegd, conform huidige situatie.
- Bij planlocatie Voorste Heusden 21, 23 en ongenummerd is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 200m²' gewijzigd in 'maximum bebouwd oppervlak bijgebouwen: 200m²'.
- Bij planlocatie Meijelseweg 31 is hetzelfde gedaan als bij Voorste Heusden 21, 23 en ongenummerd.
- Bij planlocatie Jan van Havenstraat 16a is het woonvlak wat als functieaanduiding 'tuin' heeft omgezet naar de bestemming 'Agrarisch met waarden' conform de feitelijke situatie en t.b.v. natuurrealisatie via de stimuleringsregeling landschap.
- Aan planlocatie Heikamperweg 15 is een functieaanduiding 'overige zone – nieuwe beplantingsplan' toegevoegd. Dit omdat het beplantingsplan uit 'Asten Verzamelplan 2019—1' nooit gerealiseerd is en er nu een nieuw beplantingsplan voor de locatie is opgesteld. Deze is verwerkt in 'Asten Verzamelplan 2023-1'.
- Bij planlocatie Ospelerweg 4 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag' veranderd naar functieaanduiding 'opslag'. Op deze manier is statische opslag uniform geborgd in het verzamelplan.

Planregels:

- Enkele verschrijvingen zijn tekstueel gecorrigeerd.

- De begripsbepaling voor woning/wooneenheid is aangepast.
- Tekstuele wijziging aan artikel 1.1 Reikwijdte.
- Artikel 5.2.2 Bouwvlak is toegevoegd, zodat er alleen gebouwen opgericht mogen worden binnen het betreffende bouwvlak (voor zover een bouwvlak is aangegeven).
- Artikel 5.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing is toegevoegd voor de gronden en bouwwerken binnen het in bijlage 6 van de planregels aangeduide plangebied.
- Artikel 5.4.5 Voorwaardelijke verplichting sloop is toegevoegd voor de gronden en bouwwerken binnen het in bijlage 14 van de planregels aangeduide plangebied.
- In artikel 7.2.3 Maatvoering is de minimale afstand tot de perceelsgrens bij bedrijfsgebouwen veranderd van 3m naar 1m. Dit omdat dit nodig is voor de ontwikkeling van Jan van Havenstraat 42. Met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens bij bestaande bedrijfsgebouwen niet minder mag bedragen dan 3m.
- Artikel 7.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing is toegevoegd voor de gronden en bouwwerken binnen het in bijlage 5 van de planregels aangeduide plangebied.
- Artikel 8.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing is toegevoegd voor gronden en bouwwerken binnen het in bijlage 3 van de planregels aangeduide plangebied.
- Artikel 10 Verkeer is toegevoegd aan de planregels van het bestemmingsplan. Bij de locatie Voorste Heusden 21, 23 en ongenummerd is een kleine weg aanwezig met de bestemming verkeer. Bij het ontwerp zat deze bestemming nog niet in de planregels. Dit artikel ziet op de bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijkingsmogelijkheden en specifieke gebruiksregels van de bestemming.
- Artikel 11.1.2 Tabel nevenactiviteiten is aangepast waarbij de aanduiding ter plaatse van Ospelerweg 4 en Tureluurweg 3 is veranderd naar 'opslag'.
- Artikel 11.3.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing is toegevoegd voor de gronden en bouwwerken binnen bijlage 2, 7, 8, 9 en 10 van de planregels aangeduide plangebied.
- Artikel 11.3.5 Voorwaardelijke verplichting sloop is toegevoegd voor de gronden en bouwwerken binnen bijlage 12 en 13 van de planregels aangeduide plangebied.
- Artikel 11.3.6 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering is toegevoegd voor de gronden en bouwwerken binnen bijlage 13 van de planregels aangeduide plangebied.
- Bij artikel 11.4.3 Maatvoering is de maximale goot- en bouwhoogte voor woningen aangevuld met "tenzij anders aangeduid". Voor de vrijstaande bijgebouwen bij woningen is de maximaal gezamenlijke oppervlakte per woning ook aangevuld met "tenzij anders aangeduid".
- Bij artikel 12.1 Bestemmingsomschrijving is lid b. "ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend als tuin;" toegevoegd. Dit is ook verwerkt in artikel 12.2.1.

- Artikel 12.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing is toegevoegd voor gronden en bouwwerken binnen bijlage 1 en bijlage 4 van de planregels aangeduide plangebied.
- Artikel 16 Waarde – Cultuurhistorie is toegevoegd aan de planregels aangezien de ambtshalve wijziging voor Jan van Havenstraat 16a de bestemming Waarde – Cultuurhistorie bevat, deze moet overgenomen worden. De bestemmingsomschrijving, bouwregels, omgevingsvergunning plicht voor het uitvoeren van een werk en de omgevingsvergunning plicht voor het slopen van een bouwwerk zijn hier in verwerkt.
- Artikel 20.1 geluidzone – weg is toegevoegd, omdat deze ook van toepassing is op de locatie Jan van Havenstraat 16a.
- Artikel 20.2 Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen is toegevoegd aangezien deze ook van toepassing is op de locatie Jan van Havenstraat 16a.
- Artikel 20.8 Overige zone – nieuw beplantingsplan is toegevoegd. Op de locatie Heikamperweg 15 is er niet aan de landschappelijke inpassing uit 'Asten Verzamelplan 2019-1' voldaan. Hier is op gehandhaafd en daarom moet nu een nieuw beplantingsplan gerealiseerd worden, dit is geborgd volgens artikel 20.8 van 'Asten Verzamelplan 2023-1. De locatie Heikamperweg 15 krijgt dan ook de aanduiding 'overige zone – nieuw beplantingsplan'.

Toelichting:

- Enkele verschrijvingen zijn tekstueel gecorrigeerd.
- De toelichting is t.o.v. het ontwerp aangepast naar vaststelling.