1. Zienswijzen

1. Provincie Noord-Brabant	
Zienswijze	**Standpunt gemeente**
Hindert 9 ► Voor de op te richten RvR-woning, en de daarmee gepaard gaande wijziging van de bestemming is een aangekochte bouwtitel nodig. Bewijsstukken van deze aankoop zijn nog niet bij ons bekend. Wij verzoeken u deze vóór vaststelling van het plan aan ons toe te zenden.	► Een titel is bij de Ontwikkelingsmaatschappij aangekocht en is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
De ruimte-voor-ruimte titel is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.	

2.	
Zienswijze	**Standpunt gemeente**
Havikstraat 1 **Goede ruimtelijke ordening** ► Ingevolge artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in een bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan ontbeert een deugdelijke motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). **Passende bestemming** ► Indieners zijn van mening dat ze worden geconfronteerd met de toevoeging van een woning. Het perceel is nu in gebruik als tuin behorende bij de woning. Voor die woning is een nieuw bouwvlak nodig. Ten opzichte van de huidige situatie worden indieners geconfronteerd met een nieuw bouwvlak dat 15 meter dichterbij hun perceel en woning komt te liggen in vergelijking met de huidige planologische situatie. Concreet komt het nieuwe bouwvlak op nog geen 4 meter van hun perceelsgrens te liggen.	► Ten behoeve van dit initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die op zowel op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid als op uitvoeringsaspecten als milieu, water, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en verkeer en infrastructuur ingaat. De ruimtelijke onderbouwing laat zien dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er een gedegen belangenafweging heeft plaatsgevonden. We zien dan ook geen reden om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen. ► In het huidige bestemmingsplan 'Woongebieden Asten' is dit perceel reeds bestemd voor 'Wonen'. Op het perceel is 1 woning toegestaan binnen het vastgelegde bouwvlak. Het plan voorziet in sloop en herbouw van de bestaande woning en de toevoeging van een extra woning. Wij zijn van oordeel dat dit plan past binnen de bestaande stedebouwkundige structuur van de Havikstraat en bovendien tegemoet komt aan de provinciale regels voor woningbouw. In het ontwerpbestemmingsplan is 1

	bouwvlak opgenomen. Het is voorstelbaar om in de richting van de aangrenzende percelen een paar meter van het bouwvlak af te halen. Op deze manier ontstaat er meer ruimte tussen de aangrenzende percelen. Ook hebben we voor beide woningen elk een bouwvlak opgenomen. Hierdoor wordt de bouwmassa wat meer geclusterd en wordt het niet te fors ten opzichte van de omgeving. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bouwvlak verkleind, zodat aan de zijde van de aangrenzende percelen meer ruimte ontstaat.
Woon- en leefklimaat ► Indieners hebben in een inspraakreactie kenbaar gemaakt dat ze bij de omgevingsdialoog tegen het plan hebben getekend. Ondanks de kenbare bezwaren ligt er toch een ontwerpbestemmingsplan. Indieners stellen dat het voorgenomen plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat:	► Een omgevingsdialoog is bedoeld om omwonenden in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de planvorming. Eventuele aandachtspunten kunnen dan worden besproken en mee worden gewogen in de planontwikkeling. Tijdens de omgevingsdialoog is er voor de aanwezigheid getekend.
► Schaduwhinder en verminderde lichtinval: doordat het bouwvlak wordt gesitueerd op zeer korte afstand, worden indieners geconfronteerd met verminderde lichtinval en schaduwhinder. Binnen het bouwvlak zelf, op nog geen 4 meter van de perceelsgrens en 15 meter dichterbij de perceelsgrens dan het huidige bouwvlak op de betreffende percelen behorende bij Havikstraat 1. Noch in de toelichting, noch in de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan deze aspecten.	► Zie voor de beantwoording van dit punt de reactie die is gegeven bij het punt over de passende bestemming.
► Privacy en uitzicht: De privacy en het uitzicht worden onaanvaardbaar aangetast door het plan. Op zeer korte afstand tot de perceelsgrens wordt een bouwvlak gesitueerd.	► Een eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. We zien dan ook geen grond om het bestemmingsplan hierop aan te passen.
► In het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 11,5 meter en de maximale goothoogte van 6,5 meter. Verder maakt het bestemmingsplan ook de bouw van bijgebouwen buiten het bouwvlak mogelijk. In artikel 7.2.2 van de planregels staat onder a aangegeven dat	► In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de hoogte van 11,5 en goothoogte van 6,5 meter geldt voor hoofdgebouwen. De genoemde hoogtes in het bestemmingsplan zijn niet uitzonderlijk voor woningbouw. Voor bijgebouwen geldt een goothoogte van 3,25 meter en een hoogte van maximaal 5,5 meter. Op de

hoofdgebouwen in het bouwvlak dienen te worden gebouwd en bijgebouwen in het bouwvlak mogen worden gebouwd. Indieners zijn van mening dat ze worden geconfronteerd met volumineuze bebouwingsmogelijkheden in het bouwvlak. Tevens kunnen indieners ook nog worden geconfronteerd met bijgebouwen buiten het bouwvlak en dus te maken krijgen met nog meer bebouwing die mogelijkerwijze nog dichter op de perceelsgrens komt te staan. Ook voor deze bijgebouwen geldt de maximale bouwhoogte van 11,5 meter en maximale goothoogte van 6,5 meter. Er is geen rekening gehouden met de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen, waardoor indieners geconfronteerd kunnen worden met diverse bouwwerken buiten het bouwvlak. Er zou bijvoorbeeld de aanduiding tuin kunnen worden gegeven aan de zijde van het perceel van indieners.	planlocatie is een bijgebouw van maximaal 90 m2 toegestaan. Deze mogen zowel in het bouwvlak als in het bijbouwvlak worden opgericht. De planregels zijn in lijn met de planregels uit het bestemmingsplan 'Woongebieden' dat in de nabije omgeving geldt. Regels voor vergunningsvrij bouwen kunnen we niet in het bestemmingsplan opnemen. We zien dan ook geen reden om ten aanzien van deze punten het bestemmingsplan aan te passen.
► Daar komt nog bij dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van een dakterras. Hieraan is de eis gesteld dat deze aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) op een bijgebouw moet worden gesitueerd. Deze mogelijkheid zorgt voor verdere aantasting van de privacy. Het is onduidelijk wat nu wordt bedoeld met de van de weg afgekeerde zijde c.q. achterkant. Aan twee zijdes loopt immers een weg. Noch in de verbeelding, noch uit de planregels is duidelijk wat precies de voorgevel wordt. Geenszins is een gevellijn aangeduid.	► De planlocatie is maar aan één weg gelegen en dat betreft de Havikstraat. Er is voor deze woningen een bouwvlak opgenomen en in de regels is aangegeven dat de voorgevel voor ten minste 70% in of evenwijdig aan en naar de weg gekeerde bouwgrens dient te worden gebouwd. Dit is in dit geval de Havikstraat. Ingeval van een dakterras is deze vanuit de Havikstraat gezien alleen mogelijk aan de achterzijde van de woning.
► Voorzover de situering van het bouwvlak alsmede de bebouwingsmogelijkheden qua hoogte en volume al toelaatbaar kan worden geacht, dan geldt dat de planregels nog steeds onvoldoende waarborgen biedt tegen aantasting van het woon- en leefklimaat. Immers is er geen voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er geen gevelopeningen mogen worden gesitueerd in de zijde van gebouwen die is gekeerd naar het perceel van indieners.	► Als een bestemmingsplan bouwwerken mogelijk maakt waardoor beperking van de privacy kan worden ervaren dan zal dat op zich geen grond zijn om het bestemmingsplan daarop aan te passen. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat het is toegestaan om op minstens 2 meter van de erfgrens met een naburig erf ramen te situeren. Dus ook als dat inkijk op het naburig erf mogelijk maakt. Op grond van het onderliggende bestemmingsplan is het mogelijk dusdanig ramen te situeren, met name op de (slaap)verdieping, dat inkijk

	op het erf van indieners niet is uit te sluiten. Dit soort aspecten kunnen worden meegenomen bij een eventueel planschadeverzoek.
Beleid ► Indieners zien niet hoe dit initiatief past in de Toekomstagenda 2030. Aangegeven word dat wordt ingezet op combinaties met zorg en het versterken van aantrekkingskracht voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen. Het betreffend initiatief is echter geen zorginitiatief en verder heeft de omgeving geen landelijk karakter. Het ligt immers in stedelijk gebied.	► Voor deze planlocatie is binnen de Toekomstagenda 2030 de opgave 'vitale kernen' van belang. Om een aantrekkelijke woongemeente te zijn, voert de gemeente Asten een actief woonbeleid dat is gericht op de lokale woonbehoefte. Gelet op de vergrijzing wordt gestreefd naar combinaties met zorg, zodat mensen met een beperking zo veel mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast zet de gemeente in op het versterken van haar aantrekkingskracht voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, dichtbij stedelijke voorzieningen en werk. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij, omdat wordt voorzien in de behoefte aan het landelijk en rustig wonen in een woonwijk en in de nabijheid van voorzieningen.
► Verder is in de toelichting weliswaar gerefereerd aan de Woonvisie en worden daarin de belangrijkste overwegingen genoemd, echter niet verder wordt gemotiveerd en duidelijk gemaakt dat de nieuwe toe te voegen woning aansluit bij de geconstateerde en verwachte tekorten in de bestaande woningvoorraad.	► In de provinciale Verordening ruimte maken de gronden aan Havikstraat 1 in Asten onderdeel uit van de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de nieuwbouw van woningen mogelijk, mits dit past binnen de afspraken die worden gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. De bouw van een enkele woning past binnen deze regionale afspraken omdat in de regionaal verband is afgesproken dat het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad door middel van nieuwbouw het uitgangspunt is. De Woonvisie van de gemeente Asten richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de woonbehoeften van de Astense bevolking, in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Nieuw toe te voegen woningen moeten aansluiten bij geconstateerde en verwachte tekorten in de bestaande woningvoorraad. Toevoeging van woningen dient primair binnen het bestaand stedelijk gebied plaats te vinden, met voorrang voor locaties nabij

	voorzieningen, herstructureringslocaties en leegstaand en vrijkomend vastgoed. Het gaat in dit initiatief om het toevoegen van één woning, waarbij in een bestaande woonwijk een bestaande woning wordt gesloopt en hiervoor in de plaats twee nieuwe grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het initiatief past zowel in de regionale afspraken als in de Woonvisie.
► Het ontwerpbestemmingsplan mist een afdoende toelichting hoe het initiatief past in het welstandsbeleid van de gemeente Asten. In de toelichting is nu slechts de typering van het gebied beschreven waarbinnen de locatie valt. In hoeverre rekening is gehouden met de toetsingscriteria is onduidelijk. Bepaalde aspecten uit de tabel beoordelingscriteria zullen in het stadium van een goede ruimtelijke ordening nu al moeten worden afgewogen.	► In het bestemmingsplan wordt een bestemming aan de grond gegeven met de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. De concrete welstandscriteria liggen in het verlengde van het bestemmingsplan en zijn overwegend architectonisch van aard (de verschijningsvorm). Ze zijn voornamelijk gericht op het realiseren van evenwichtige verhoudingen tussen volumes c.q. elementen en een verzorgd en samenhangend bebouwings- en straatbeeld. Een welstandsbeoordeling wordt gedaan in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning.
Waardevermindering ► Indieners stellen dat de waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan hij heeft gedaan in het ontwerpplan.	► Een eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. We zien dan ook geen grond om het bestemmingsplan hierop aan te passen.
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
Op de verbeelding wordt het bouwvlak verkleind, zodat aan de zijde van de aangrenzende percelen meer ruimte ontstaat.	