

Bestemmingsplan Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Vastgesteld



Bestemmingsplan Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011

Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Vastgesteld

Rapportnummer:	211x03106
Datum:	25 juni 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. van Gogh
Projectteam BRO:	Dhr. drs. F. Janssen
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Asten, appartementencomplex
Voorontwerp:	28 november 2011
Ontwerp:	8 februari 2012
Vastgesteld:	25 juni 2012
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 8
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex met horecagelegenheid aan de Markt in Asten

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	15
3. PLANBESCHRIJVING	23
3.1 Situering en begrenzing plangebied	23
3.2 Planbeschrijving	25
3.3 Ruimtelijke effecten op de korte en (middel-)lange termijn	30
4. ONDERZOEK	31
4.1 Economische uitvoerbaarheid	31
4.2 Milieuaspecten	31
4.2.1 Bodem	31
4.2.2 Geluid	33
4.2.3 Luchtkwaliteit	34
4.2.4 Externe veiligheid	35
4.2.5 Milieuzonering	38
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.4 Natuur en landschap	41
4.5 Flora en fauna	41
4.6 Waterhuishouding	43
4.7 Verkeer en parkeren	48
FIGUUR 3. BEZETTINGSGRADEN CENTRUM WEST EN CENTRUM NOORD	49
4.8 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	52
4.9 Duurzaamheid	52
5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN REGELS	53
5.1 Planstukken	53
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	53

5.3 Toelichting op de regels	53
5.3.1 Inleidende regels	54
5.3.2 Bestemmingsplansregels	54
5.3.3 Algemene regels	55
5.3.4 Overgangs- en slotregels	55
6. PROCEDURE	57
7. OVERLEG EN INSPRAAK	59
7.1 Resultaten inspraak	59
7.2 Resultaten overleg ex. artikel 3.11 Bro	59
7.3 Zienswijzen	59
7.4 Ambtshalve wijzigingen	59

Bijlage:

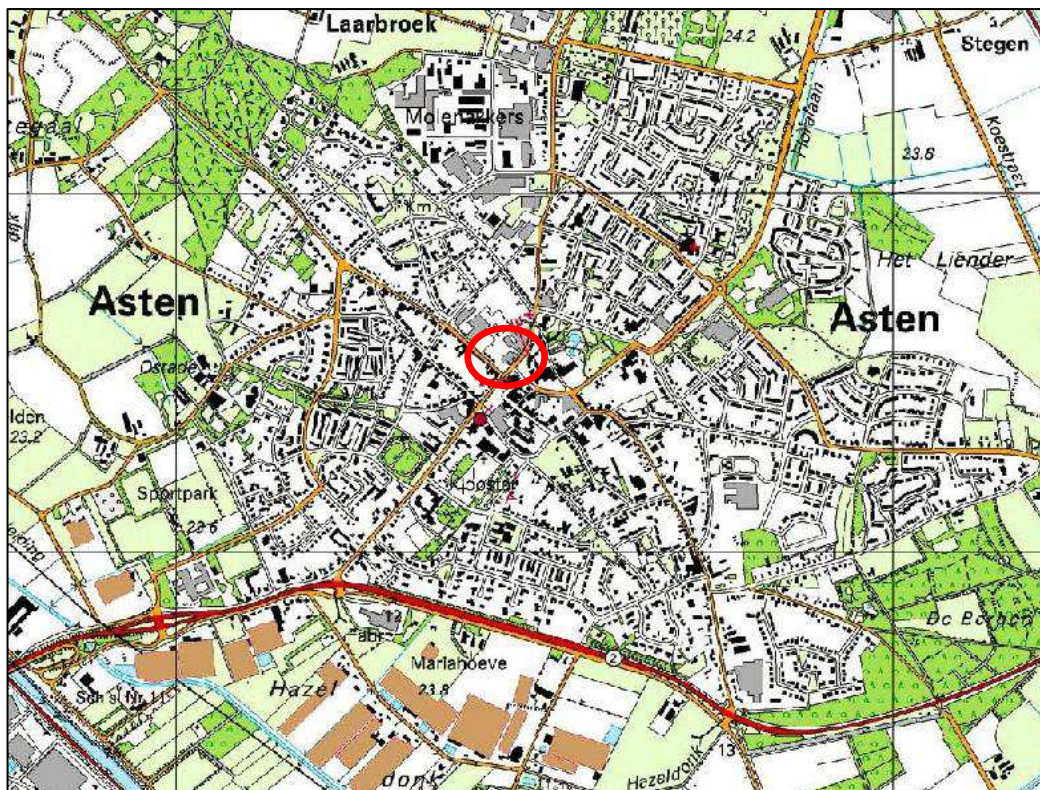
1. Verslag van de inspraak en het vooroverleg.

Onderzoeksrapporten:

- Aeres Milieu BV, Infiltratieonderzoek Plangebied Markt 11-13 Asten. Projectnummer AM 08311;
- ArcheoPro, Archeologisch rapport Nr 9112, Markt, Asten, Gemeente Asten, Bureauonderzoek, 21 januari 2010, Projectcode: 09-260 Markt, Asten;
- Grontmij Nederland BV, Actualisatie-onderzoek "Ondergrond De Wit" te Asten (fase 1 en 2), projectnummer: 257977;
- Grontmij Nederland BV, Saneringsonderzoek en –plan "Ondergrond De Wit te Asten", projectnummer 257977;
- Grontmij, Briefrapport resultaten boring 2006A 'De Wit – Asten', referentienummer 257977.ehv.220.C006, 1 juni 2010;
- Grontmij - Parkconsult, Parkeerbalans Asten Centrum, januari 2008;
- K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek bouwplan de Markt te Asten, 12 oktober 2009, referentie: M8 438.401.

1. INLEIDING

Woningbouwvereniging Bergopwaarts heeft het initiatief voor de ontwikkeling van bouwplan De Wit te Asten. Het programma bestaat uit de bouw van 24 appartementen met op de begane grond een commerciële ruimte. Het project dient mede als herontwikkeling van de Markt en de Burgemeester Wijnenstraat. De nieuwe ontwikkelingen zijn echter niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1: topografische kaart met globale ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e fase', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Asten op 23 april 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 22 juni 1994. Volgens dit plan is de gewenste ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk.

Om de realisatie van de appartementen en de commerciële ruimte ter plaatse mogelijk te maken, dient de geldende bestemming ter plaatse gewijzigd te worden. In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden juridisch-planologisch geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de onderhavige bestemmingswijziging. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 worden de planstukken beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de verdere procedure gegeven en in hoofdstuk 7 zijn de resultaten van overleg en inspraak opgenomen.

2. BELEIDSKADER

Een ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan het geformuleerde ruimtelijk beleid op de vier overheidsniveaus. In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de beleidskaders van het Rijk (paragraaf 2.1), de provincie Noord-Brabant (paragraaf 2.2), aan het regionale beleid (paragraaf 2.3) en aan het beleid van de gemeente Asten (paragraaf 2.4).

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied wordt in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden,

maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- Nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- Ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een vijftal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd

en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.

Afweging Rijksbeleid

Hieronder zal per nationaal belang een afweging plaatsvinden.

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* het project in Asten bestaat uit een appartementenblok. Het complex wordt in verschillende typologieën gerealiseerd. Uit het woningmarktonderzoek voor de gemeente Asten (zie gemeentelijk beleid) blijkt dat er behoefte is in de gemeente aan de genoemde types woningen. De woningen worden in het centrum van Asten gerealiseerd, tussen de bestaande bebouwing. Derhalve vindt voor het gebied een optimale bundeling van verstedelijking plaats.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 5.1 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
 - *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* In het ontwerp is uitgebreid rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij dit bestemmingsplan, nader uitgewerkt.
 - *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* doordat de ontwikkelingen in het centrum van Asten plaatsvinden worden er geen landschappelijke kwaliteiten aangetast.
 - *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In 5.4 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er, door de te nemen maatregelen, geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het complex in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

2.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant dat op deze ontwikkeling van toepassing is, wordt geformuleerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant vastgesteld en op 1 januari 2011 is deze in werking getreden. Op deze datum zijn de delen A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn eveneens per die datum ingetrokken.

De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Natuur- en landschapsoffensief.

Doelen Structuurvisie RO

Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden.

Daarnaast zal in de komende jaren klimaatverandering een steeds belangrijkere rol innemen. Wat de precieze gevolgen van deze klimaatverandering zullen zijn, is nog onduidelijk, maar de provincie Noord-Brabant tracht in haar plannen rekening te houden met een klimaatbestendige ontwikkeling.

Het ecologische systeem van de provincie zal worden versterkt door natuurgebieden te vergroten, te verbinden en milieuomstandigheden te verbeteren. Dit zal niet alleen binnen bestaande natuurgebieden gebeuren, maar tevens daaromheen om zo een robuuste en krachtige natuur te creëren.

Binnen het landelijk gebied is een tweetal ontwikkelingen gaande. Allereerst is er sprake van een verdergaande functiemenging en een verbreding van agrarische activiteiten. Ten tweede is er toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw zichtbaar. Deze twee ontwikkelingen zijn moeilijk te combineren, waardoor de provincie Noord-Brabant tot doel heeft gesteld de ontwikkelingen in het landelijk gebied op zo'n manier vorm te geven dat de duurzaamheid en vitaliteit van het platteland gewaarborgd blijven.

Een andere opgave van de provincie Noord-Brabant is om steeds meer duurzame alternatieven voor energiewinning te implementeren. Daarbij moet wel een balans

gevonden worden tussen de realisatie van duurzame energiewinning en de impact op het landschap.

Daarnaast wil de provincie Noord-Brabant haar (Europese) concurrentiepositie als duurzame kennisregio met een verscheidenheid aan economische clusters versterken. Daartoe is het zaak om de (inter)nationale bereikbaarheid te verbeteren en zo het vestigingsklimaat te versterken. Bovendien wil de provincie meer belang hechten aan de van kwaliteit van werklocaties en wil ze zorgen voor meer samenwerking tussen gemeenten om de werkgelegenheid te vergroten.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te versterken. De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

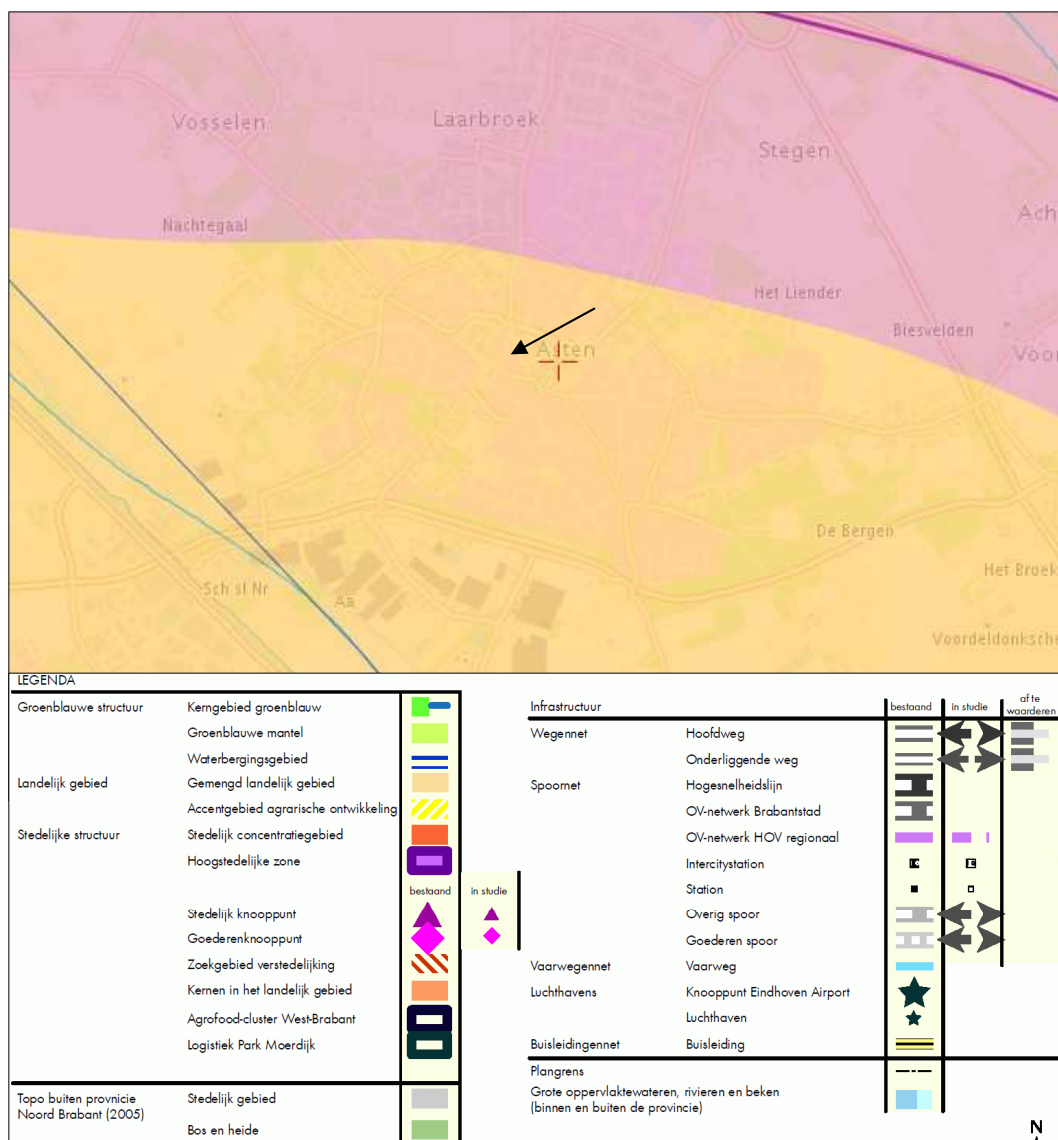
In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Structurenkaart

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie is het plangebied gelegen in de zone 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Binnen de kernen in het landelijk gebied is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.



Afbeelding 2: Uitsnede 'Structurenkaart' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening

Afweging structuurvisie ruimtelijke ordening

Het plangebied ligt volgens de structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening binnen een kern in het landelijk gebied, namelijk de kern Asten. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een kern in het landelijk gebied is de ontwikkeling in lijn met het door de provincie voorgestane streven naar concentratie van verstedelijking.

Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat de provincie regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Dit kan de provincie doen middels het opstellen van een 'provinciale planologische verordening'.

De provincie Noord-Brabant heeft ervoor gekozen om een 'Verordening ruimte Noord-Brabant' op te stellen. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten binnen de structuurvisie.

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen:

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 in werking getreden.

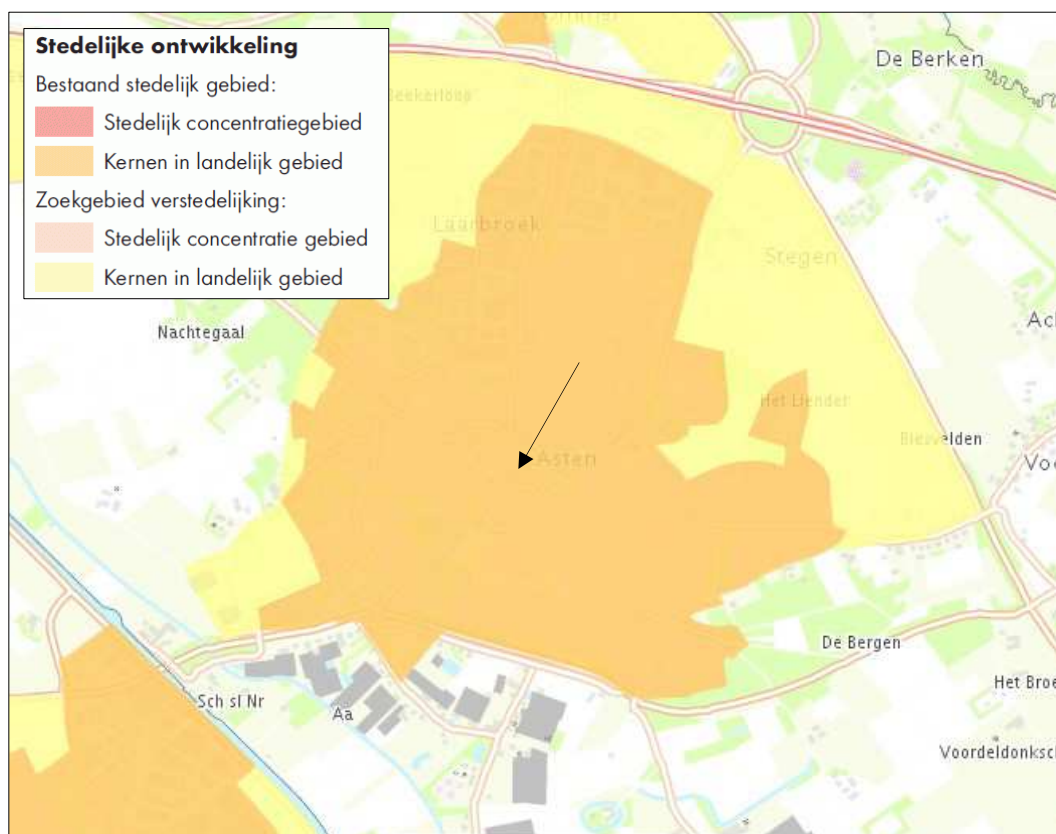
De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is met name het volgende onderwerp uit de Verordening Ruimte van belang:

- Stedelijke ontwikkeling (artikel 3) met de bijbehorende kaart 'Stedelijke ontwikkeling';

Verder zijn tevens de overige kaarten van de Verordening Ruimte bekeken, waaronder de kaarten 'Natuur en landschap' en 'Waterberging'.

Op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' staan de bestaande stedelijke gebieden aangegeven. Het uitgangspunt is dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouw-mogelijkheden wordt gezocht, voordat de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling mogen worden benut. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, namelijk een als 'kernen in het landelijk gebied' aangeduid gebied.



Afbeelding 3. Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling', uit de Verordening Ruimte Noord-Brabant.
Bron: website provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl).

Uit de kaart 'Natuur en landschap' blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een gebied met een bijzondere aanduiding. Volgens de kaart 'Waterberging' ligt het projectgebied niet binnen een 'waterbergingsgebied' of een 'reserveringsgebied waterberging'. Ook vanuit de kaarten 'Ontwikkeling intensieve veehouderij', 'Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines' en 'Cultuurhistorie' bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de woningbouwrichtcijfers en er is hierbij rekening gehouden met de afspraken zoals deze in het regionale planningsoverleg zijn gemaakt. Daarnaast is de gewenste ontwikkeling volledig in lijn met het provinciale beleid waarin het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook aan

voorwaarden zoals deze zijn genomen in artikel 3.5 'Regels voor nieuwbouw van woningen' van de Verordening Ruimte, wordt kortom voldaan.

Afweging Verordening Ruimte

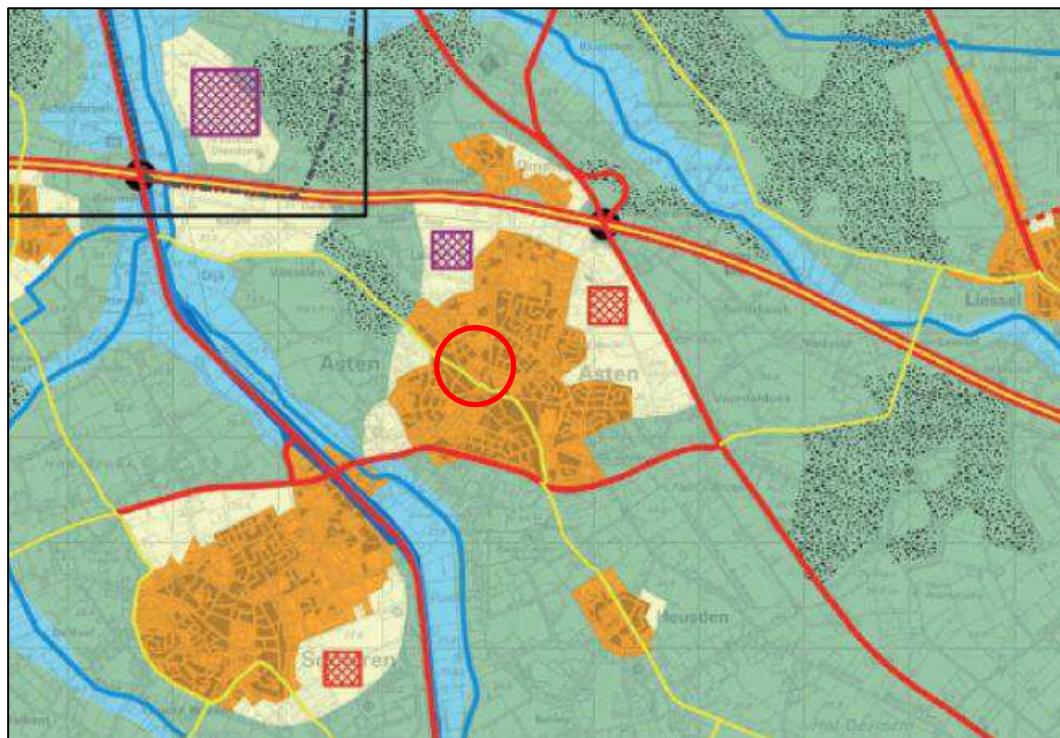
De conclusie op basis van het bovenstaande luidt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de Verordening Ruimte Noord Brabant 2011. Er vindt namelijk herstructurering plaats binnen de kern Asten. Verder zijn er op basis van de provinciale beleidskaarten onder andere vanuit de ligging ten opzichte van de EHS en gebieden voor de intensieve veehouderij geen belemmeringen.

2.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven

Het Regionaal structuurplan regio Eindhoven biedt het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende jaren, met een doorkijk naar 2020.

Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van het landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt.



Afbeelding 4: uitsnede kaart Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven met globale ligging plangebied

Aangegeven is dat de landelijke regio zoveel mogelijk gevrijwaard dient te worden van verstedelijking. De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van het bestaand bebouwd gebied.

Conclusie Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven

Het plangebied ligt tussen straten met reeds bestaande bebouwing van Asten. Hiermee wordt voor dit plan voldaan aan de wens tot verdichting van het bestaand stedelijk gebied, ten behoeve van het open houden van het landelijk gebied.

Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 (SRE)

Op 17 december 2009 heeft de Regioraad het 'Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020' vastgesteld. Bij dit woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Hierbij is er sprake van een flexibel woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Sluit het programma niet meer aan op de behoeften, dan kan het worden bijgesteld.

De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn - willen behouden.

Kwantitatieve behoefte

In de onderstaande tabel zijn de subregionale woningbehoefte voor de Stadsregio Eindhoven weergegeven. Voor De Peel, waarbinnen ook de gemeente Asten gelegen is, geldt een totale woningbouwbehoefte van 4.660 woningen, waarvan 1.631 sociale woningen en 3.029 vrije sector woningen. Voor de gemeente Asten geldt een woningbouwbehoefte van 565 woningen tussen 2010 en 2020, onderverdeeld in 209 in de sociale sector en 356 vrije sector woningen.

	2010-2020		
	Sociaal	Vrij	Totaal
Stedelijk Gebied	4.649	13.871	18.520
De Kempen	1.064	1.596	2.660
De Peel	1.631	3.029	4.660
SRE Totaal	7.344	18.496	25.840

Tabel 1. Subregionale woningbehoefte Stadsregio Eindhoven voor de periode 2010-2020.

De landelijke gemeenten zetten nadrukkelijk in op het toevoegen van woningen in de sociale sector. Het is de bedoeling dat in de Kempengemeenten gemiddeld 40% en in de Peelgemeenten gemiddeld 35% van de nieuwbouw in de sociale sector

gebouwd wordt. Voor de gemeente Asten wordt voor de periode 2010 - 2020 gestreefd naar een verhouding 37 % sociale sector en 63 % vrije sector.

Starterswoningen

Er wordt voor de landelijke gemeenten gestreefd naar voldoende betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt. Het is belangrijk dat jongeren die in de kleine kernen willen wonen, hiertoe voldoende mogelijkheden krijgen. Dit helpt ook om in deze kernen een evenwichtige bevolkingsopbouw te waarborgen.

Seniorenwoningen

In de landelijke gemeenten moeten seniorenwoningen met een onplanbare / intensieve zorgvraag vooral geconcentreerd worden in de grote(re) kernen. Op deze manier hebben deze senioren alle voorzieningen bij de hand en kan de zorg gemakkelijker geregeld worden (vanwege de kleinere onderlinge afstand). In de kleine kernen wordt voorzien in de eigen behoefte aan seniorenwoningen. Daarnaast is het van belang in te spelen op de veranderende woonwensen van senioren (liever patiobungalows dan kleine appartementen) en het eventueel aanpassen van bestaande woningen.

Duurzaamheid

De regio richt zich bij de realisatie van woningen op een duurzame woningvoorraad. Het is van belang woningen toe te voegen die toekomstwaarde hebben en voor een langere periode kunnen voldoen aan de woningvraag. Uitgangspunt is dat woningen voldoende kwaliteit hebben en voor diverse doelgroepen geschikt zijn. Flexibel bouwen, maar ook flexibel plannen zijn hierbij van belang. De betaalbaarheid van maatregelen dient in de ambitie te worden meegewogen.

Conclusie

De te realiseren appartementen passen zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de gestelde kaders in het Regionaal woningbouwprogramma 2010 – 2020. Er wordt gebouwd voor zowel starters als voor senioren, er is sprake van zowel huur- als koopwoningen, waarbij voornamelijk wordt gebouwd voor de eigen behoefte van de kern Asten.

2.4 Gemeentelijk beleid

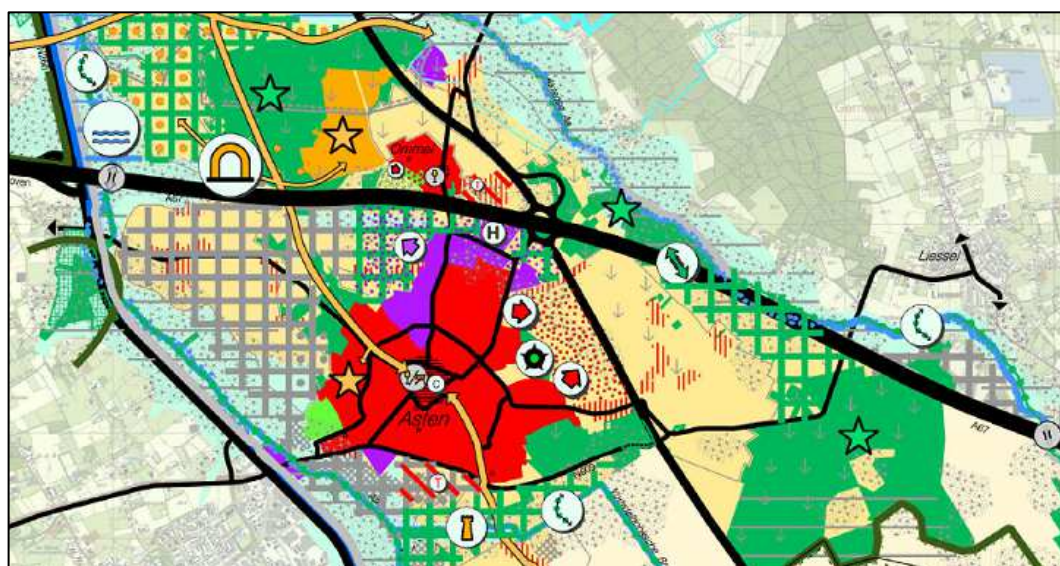
Toekomstvisie De Advance

De gemeenteraad van de gemeente Asten heeft begin 2006 Toekomstvisie De Advance vastgesteld. De toekomstvisie is opgebouwd uit ruwweg drie onderdelen. Deel A, de Visie op Hoofdlijnen, bevat de strategische keuzen uit de toekomstvisie. Deel B, de onderbouwing, besteedt aandacht aan de actuele en te verwachten sociaal-maatschappelijke en economische situatie in Asten en de randvoorwaarden en kan-

sen die de fysieke omgeving aanreikt. Deel C kan, samen met de raamwerken uit Deel B, worden gezien als de StructuurvisiePlus van de gemeente Asten. Het bestaat uit een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) en een Ruimtelijk Model. Het DRS geeft inzicht in de kwaliteiten van de gemeente en geeft aan wat behouden, verbeterd en veranderd moet worden (de structuurkaart). Tevens worden strategieën aangegeven waarlangs dat zou kunnen gebeuren, zoals inbreiden, herstructureren, intensiveren of uitbreiden (de strategiekaart).

Deel C is het toetsingskader voor initiatieven in de gemeente. De hoofdstrategie voor de kernen in de gemeente bestaat uit acht onderdelen:

- Voorkoming van verdere aantasting van het landelijke gebied door verstedelijking;
- Behoud en versterking van de centrumfuncties in iedere kern;
- Maximale benutting inbreidingsmogelijkheden;
- Gebieden met weinig waarden zijn afweegbaar voor verstedelijking;
- Negatieve effecten op het watersysteem voorkomen;
- Versterking relatie dorpen en landschap;
- Bescherming architectonische en cultuurhistorische waarden;
- Bestaande infrastructuur handhaven, er wordt alleen infrastructuur toegevoegd indien dit strikt noodzakelijk is.



Afbeelding 5: uitsnede kaart Ruimtelijk Model, Toekomstvisie De Advance

Op de kaart die behoort bij het Ruimtelijk Model van de gemeente ligt de planlocatie in het centrum van Asten. Voor het centrum is aangegeven dat de horeca- en winkelfunctie versterkt moeten worden en dat er moet worden ingezet op centrumontwikkeling.

Conclusie Toekomstvisie De Advance

De voorgenomen ontwikkeling van het appartementencomplex in het centrum van Asten sluit aan bij de toekomstvisie. Er wordt aangesloten bij de punten uit de hoofdstrategie. Er wordt ingezet op inbreiding en er wordt bijgedragen aan het behoud van de centrumfunctie van Asten.

Er wordt ruimte gerealiseerd voor een horecagelegenheid, waarmee wordt aangesloten bij het gemeentelijke beleid. Voor de versterking van de winkelfunctie geldt dat er door de realisatie van de appartementen een betere routing ontstaat door het centrum. Het geheel draagt bij aan de centrumontwikkeling.

Derhalve bestaan er vanuit de Toekomstvisie De Advance geen belemmeringen voor de realisatie van voorliggend plan.

Centrumvisie

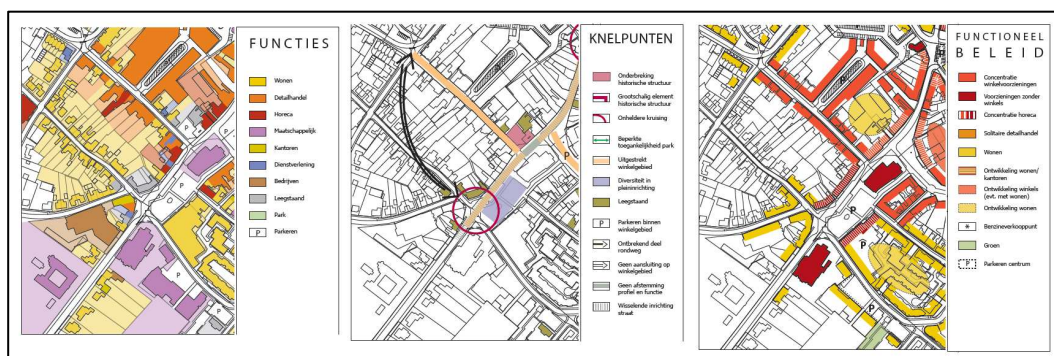
De gemeente Asten heeft in 2007 een centrumvisie opgesteld. Het uitgangspunt is een ruimtelijke afstemming tussen verschillende deelaspecten en ontwikkelingen. Het moet leiden tot een vitale kern met een samenhangend en krachtig centrum, gebaseerd op de historische kwaliteiten met ruime aandacht voor hedendaagse ontwikkelingen. De identiteit van Asten moet opnieuw leesbaar en op aantrekkelijke wijze beleefbaar worden gemaakt. Verkeersstructuur en functionele structuur moeten hierbij op een heldere wijze afgestemd zijn op de ruimtelijke structuur en het ruimtelijk beeld versterken.

De centrumvisie moet het frame aangeven waarbinnen toekomstige ontwikkelingen beoordeeld en uitgevoerd kunnen worden, zodat het gebied kan uitgroeien tot een aantrekkelijk en hoogwaardig centrum van Asten.

In de centrumvisie wordt in het onderdeel 'functies' het volgende vermeld betreffende de planlocatie: *"Een laatste locatie waar een (her)ontwikkeling met winkels zeer wenselijk is, is op locatie 'De Wit' tot aan de doorsteek tussen de Prins Bernhardstraat en het Kompas. Aan beide zijden van deze doorsteek kan met de situatie van winkels of horeca een aantrekkelijke en functionele verbinding gecreëerd worden. Het binnenterrein maakt geen deel uit van het winkelcircuit, waardoor een kleinschalig woonmilieu beter past."*

In de centrumvisie zijn ook enkele kaarten opgenomen die relevant zijn voor het voorliggende plan. Het gaat hierbij om de kaarten 'Functies', 'Knelpunten' en 'Functioneel beleid'.

Op de kaart 'functies' is aangegeven dat de panden op de plek waar de ontwikkeling geprojecteerd is leegstaan. Ook op de kaart 'knelpunten' is de locatie aangeduid als leegstand, wat betekent dat de gemeente de leegstand ziet als een knelpunt. Op de kaart 'functioneel beleid' is aangegeven dat de locatie is bedoeld voor een concentratie van horeca en voor wonen.



Afbeelding 6: uitsneden van de Centrumvisie-kaarten 'functies', 'knelpunten' en 'functioneel beleid'

In de ontwikkelingsvisie voor het gebied 'Hoek Burgemeester Wijnenstraat / Prins Bernhardstraat' is het volgende programma opgesteld:

- Aan de buitenzijde van het gebied dient detailhandel mogelijk gemaakt te worden, zodat een aaneengesloten winkelcircuit ontstaat;
- Aan de Markt dienen, zoals in de huidige situatie, horecagelegenheden mogelijk gemaakt te worden;
- Aan het binnenterrein en boven de winkels kan voorzien worden in appartementen en stadswoningen voor diverse doelgroepen;
- Ondergronds dient een parkeergarage gerealiseerd te worden.

Conclusie centrumvisie

De voorgenomen ontwikkeling van appartementen met een commerciële ruimte op de begane grond past binnen de uitgangspunten en gewenste ontwikkelingen van het beleid voor het centrum van Asten. Vanuit de centrumvisie bestaan er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de appartementen en de horeca.

Ruimtelijke woonvisie

In 2009 heeft de gemeente Asten de Ruimtelijke woonvisie opgesteld. De Ruimtelijke woonvisie is een actueel beleidskader op het terrein van wonen. Het bevat beleid voor de hele gemeente en ontwikkelingsperspectieven voor de kernen en wijken. De woonvisie is de basis voor het oppakken van concrete woonprojecten en biedt een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring van het woningbouwprogramma.

Uit de Ruimtelijke woonvisie zijn de volgende uitgangspunten te extraheren:

1. Het zorgen voor een prettige, passende, betaalbare en nette woning in een veilige leefomgeving;
2. Het minimaal bouwen voor eigen behoefte in de vorm van inbreiding en gefaseerde uitbreiding;
3. De focus op gepaste woningen voor starters, doorstromers, senioren en mensen met een zorgbehoefte;
4. Het aanbieden van gevarieerde woonmilieus. Benutting van inbreidingslocaties en herstructurering laten bijdragen aan meer differentiatie;
5. Woningaanpassing stimuleren om lang zelfstandig te blijven wonen;

6. Een verdeling van 20% - 40% - 40% voor starters, gezinnen (doorstromers) en zorgbehoevenden.

Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma van de gemeente Asten is voor de periode 2010-2019 de bouw van 475 woningen voorzien (zie onderstaande figuur). Het voorliggende plan voor de realisatie van appartementen en horeca is in het aantal van 475 opgenomen. In het plan worden 24 appartementen gerealiseerd.

		Starters	Doorstromers		Totaal
			Oriëntatie gezinswoningen	Oriëntatie zorgwoningen	
Beoogd nieuwbouwaandeel	Prijsstelling	20%	40%	40%	100%
Huuriëntatie		(20%) 20	(20%) 40	(40%) 75	(28%) 135
Gezinswoningen	< € 535	5	20		25
	> € 535	5	20		25
Geschikt wonen grondgebonden	< € 535			20	20
	> € 535			20	20
Geschikt wonen gestapeld	< € 535	10		15	25
	> € 535			20	20
Kooporiëntatie		(80%) 75	(80%) 150	(60%) 115	(72%) 340
Gezinswoningen	< € 194.000	35	40		75
	€ 194.000-333.000	25	80		105
	> € 333.000		30		30
Geschikt wonen grondgebonden	< € 194.000			20	20
	€ 194.000-333.000			25	25
	> € 333.000			20	20
Geschikt wonen gestapeld	< € 194.000	15		10	25
	€ 194.000-333.000			25	25
	> € 333.000			15	15
Totaal nieuwbouw		95	190	190	475

Figuur 1: kern Asten. Woningbouwkader 2010 t/m 2019 naar doelgroep, prijs en type woning

Conclusie Ruimtelijke woonvisie

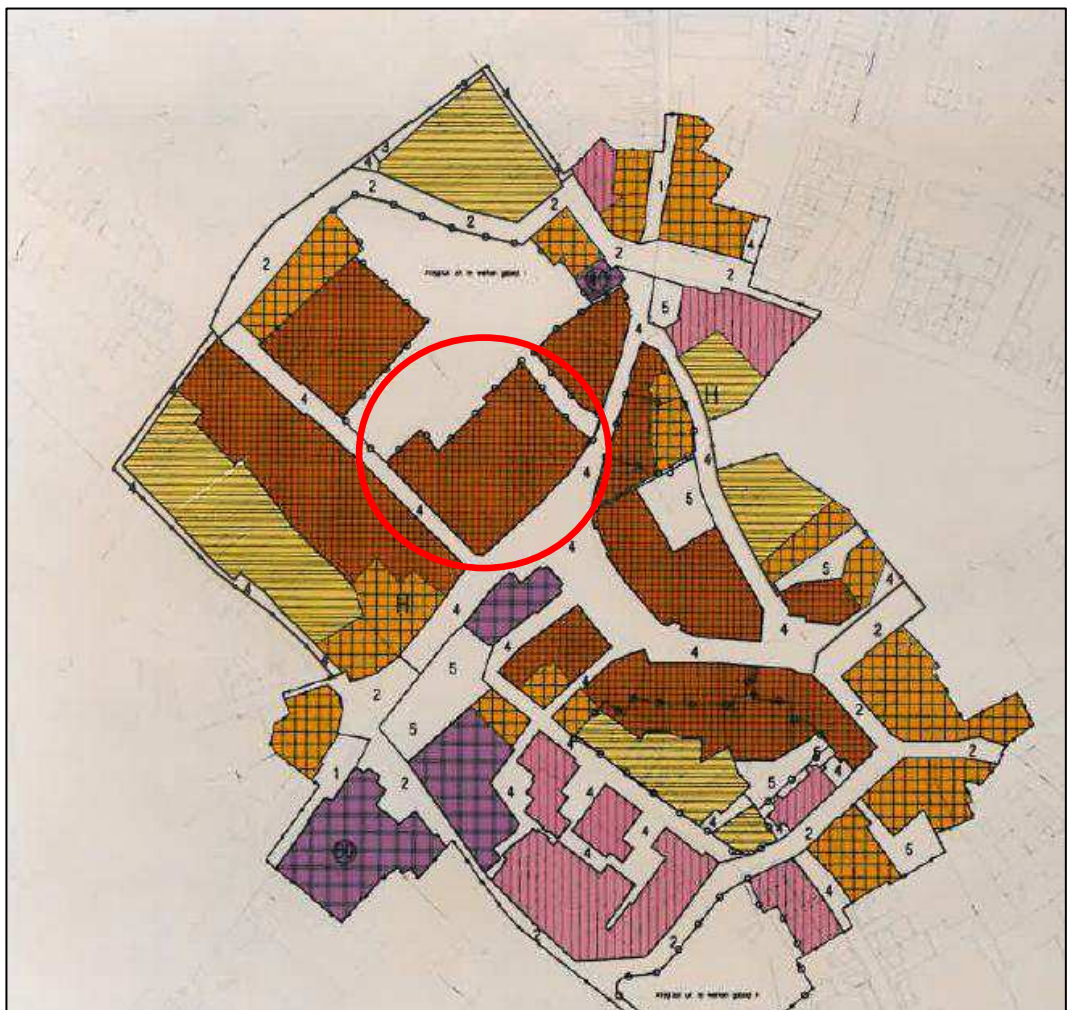
Het plan is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Asten. Qua invulling van de diverse typen appartementen wordt zo veel mogelijk het doelgroepenbeleid van de gemeente Asten aangehouden. De ontwikkeling van de appartementen in Asten voldoet hiermee aan het gestelde in de Ruimtelijke woonvisie.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum 1^e fase', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Asten op 23-04-1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22-06-1994.

Voor het te ontwikkelen gebied geldt de bestemming 'Centrumvoorzieningen A (CVA)'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- Centrumvoorzieningen (detailhandelsdoeleinden ten dienste van Asten en omgeving, horecadoeleinden, kantoor, al dan niet met baliefunctie, publiekverzorgend ambacht);
- Maatschappelijke voorzieningen (sociaal-cultureel, religieus, medisch, overheid, onderwijs, sport- en welzijnsinstellingen);
- Wonen;
- Openbare doeleinden (verkeers-, verblijfs-, groen- en parkeervoorzieningen ten dienste van het bovenstaande).



Afbeelding 7: uitsnede bestemmingsplan 'Centrum, 1^e fase' met ligging planlocatie

De appartementen, welke een woonfunctie krijgen, en de horecafunctie passen qua functie in het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan wordt ten aanzien van horeca het volgende vermeld:

'Horeca is een centrumfunctie bij uitstek. Nieuwe vestigingen worden dan ook slecht toegelaten in de C.V.A. zones. De voorkeur gaat uit naar restaurant- en hotelaccommodaties en kleine cafés en cafetaria's (niet meer dan 150m²). Nieuwe discotheken en cafés met een groter oppervlak dan 150m² zijn in de CVA zones niet gewenst'.

Op basis van het bovenstaande is de ontwikkeling van de horeca gelegenheid met een oppervlak van 587,5 m² niet toegestaan. Derhalve zal een nieuwe bestemmingsplanregeling noodzakelijk zijn om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Bij bestemmingsplan 'Centrum, 1^e fase' is een kaart opgenomen waarop is verbeeld welke goothoogten zijn toegestaan. Voor de planlocatie geldt voor een gedeelte een maximale goothoogte van 6 meter en voor een gedeelte een maximale goothoogte 6 tot 8 meter. Het geldende bestemmingsplan geeft echter de mogelijkheid hiervan af te wijken, mits geen afbreuk wordt gedaan aan beeldbepalende panden. Het bouwplan voorziet in een goothoogte van circa 11 meter. Het bouwplan past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan, alhoewel er mogelijkheden zijn hiervan af te wijken.



Afbeelding 8: uitsneden bestemmingsplankaart bebouwing, 'Centrum 1^e fase' met ligging plangebied

Conclusie bestemmingsplan

Het realiseren van de functies 'wonen' en 'horeca' zijn toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan.

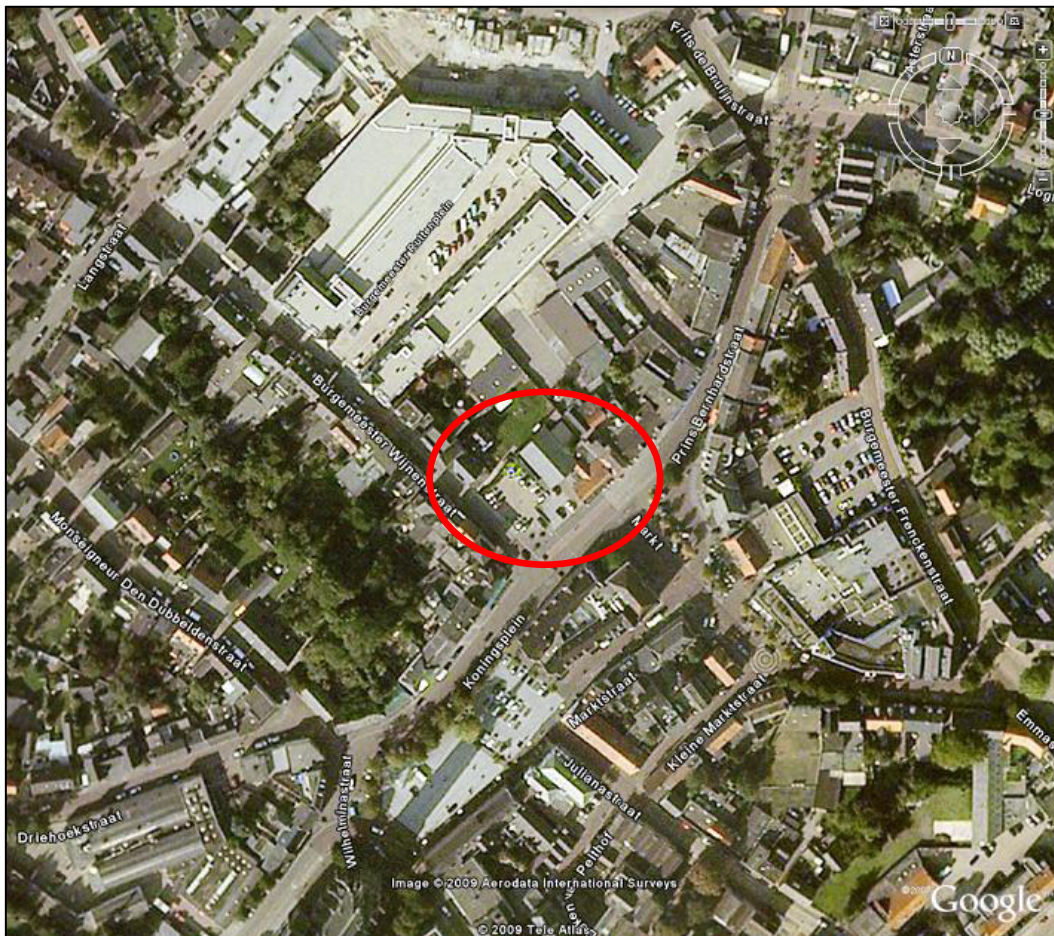
Met name het gewenste oppervlak voor de horecafunctie is in strijd met het bestemmingsplan, dat slechts 150 m² toestaat. Ten behoeve van de realisatie van het appartementencomplex met horeca is daarom een nieuwe bestemmingsregeling noodzakelijk.

3. PLANBESCHRIJVING

Het gewenste toekomstige gebruik en de gewenste invulling van de gronden binnen het plangebied, dient overeenkomstig bestemd te worden, waardoor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk worden. In dit hoofdstuk wordt kort de huidige situatie beschreven en wordt tevens een beschrijving gegeven van de toekomstige ontwikkeling. Ook wordt er aandacht besteed aan de ruimtelijke gevolgen op de korte en (middel-) lange termijn.

3.1 Situering en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een appartementencomplex met horecagelegenheden in het centrum van Asten, op de percelen kadastraal bekend als sectie G, nr. 2817 en 2554. Onder het complex wordt een parkeergelegenheid gerealiseerd met 24 parkeerplekken.



Afbeelding 9: luchtfoto met locatie plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Markt en de Burgemeester Wijnenstraat, in het westelijke deel van het centrum van Asten. Het aangrenzende gebied maakt ook deel uit van het centrum en herbergt voornamelijk horeca en winkels met daarboven woningen. Even ten noorden van het plangebied is winkelcentrum Kompas gesitueerd.

De planlocatie heeft in de huidige situatie verschillende functies. Er staan verschillende panden op de locatie en een deel is verhard en doet dienst als parkeerterrein. De panden die op de planlocatie zijn gesitueerd zijn in gebruik als café De Wit of staan leeg. Het leegstaande pand maakte deel uit van een garagebedrijf. Het pand van het garagebedrijf en café De Wit worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van voorliggend plan.



Afbeelding 10: het plangebied, gezien met de markt in de rug



Afbeelding 11: de opstallen in het plangebied



Afbeelding 12: het gebouw van het voormalige garagebedrijf



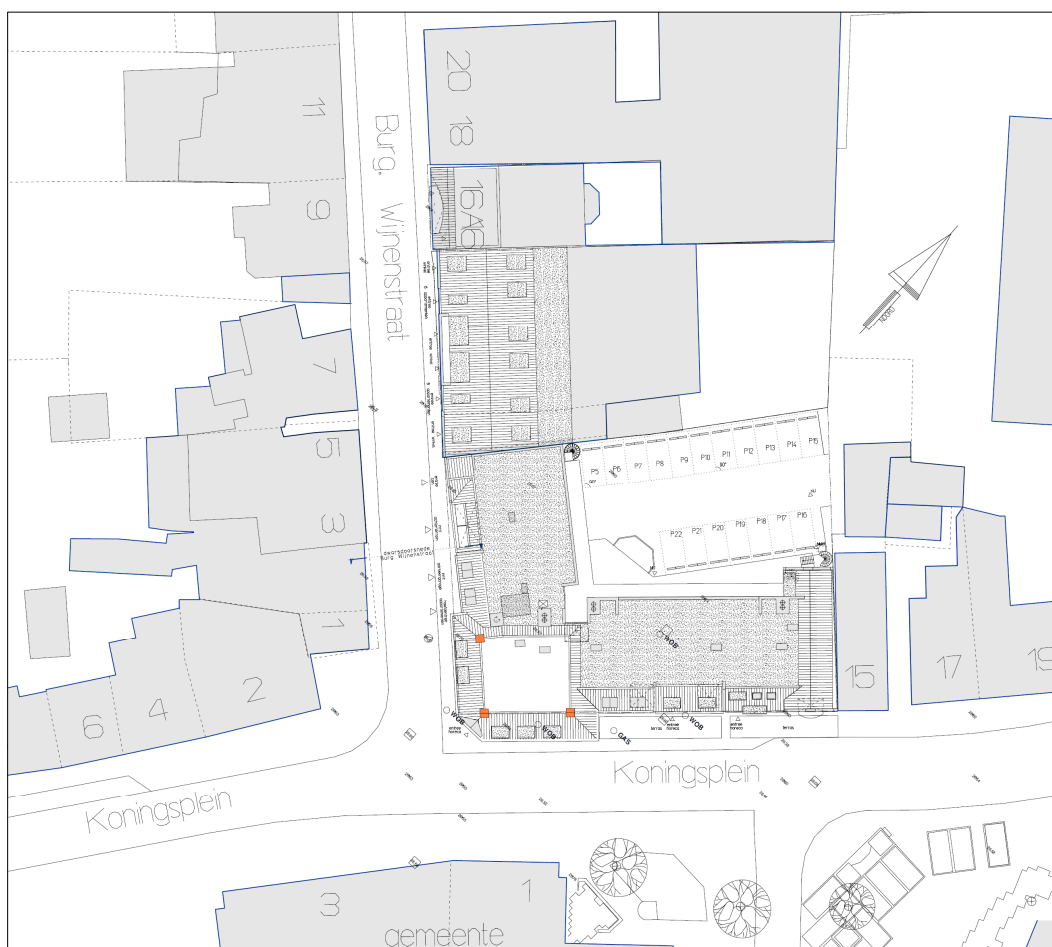
Afbeelding 13: Café de Wit op de noordoostelijke hoek van het plangebied

3.2 Planbeschrijving

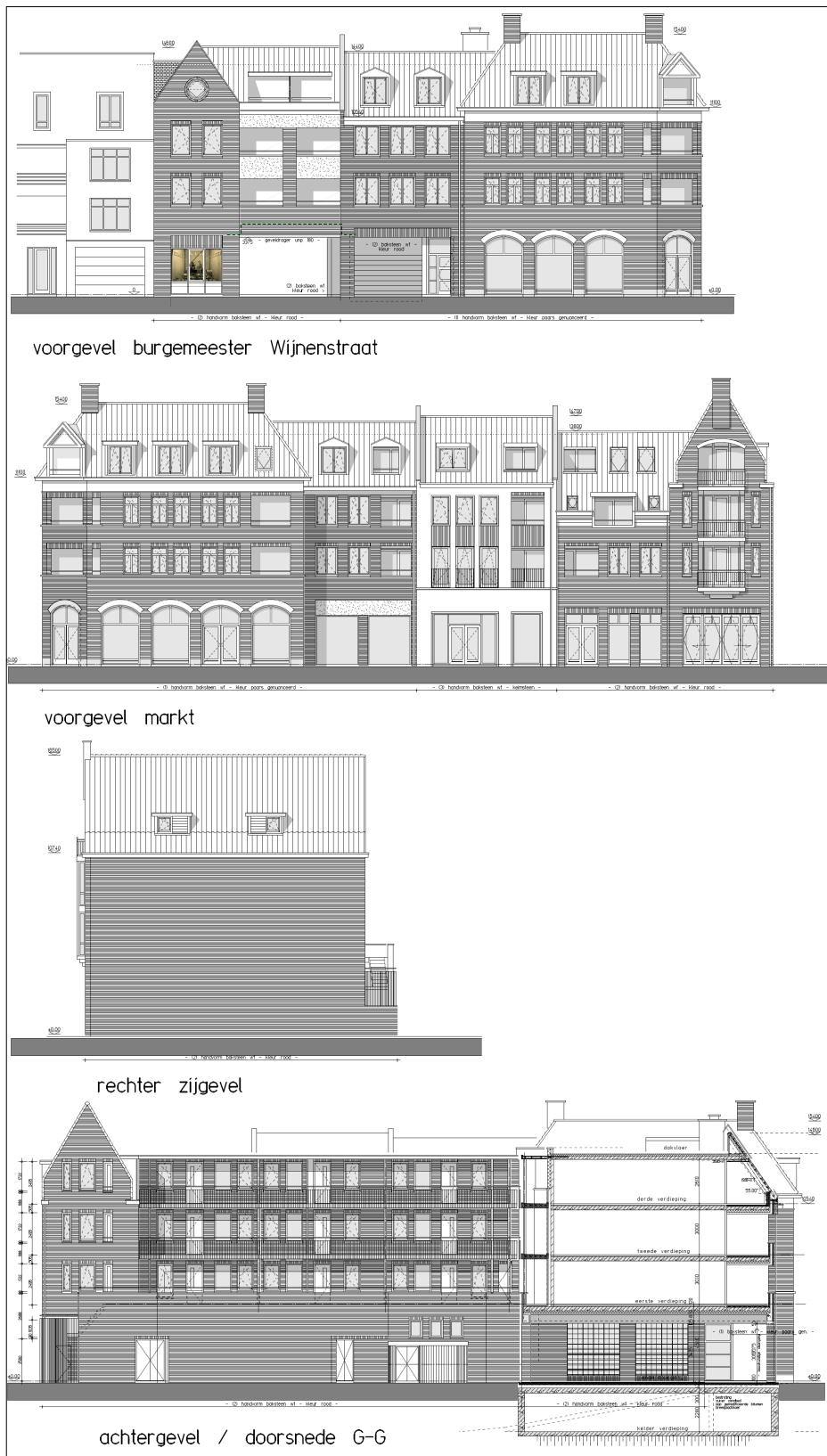
Binnen het plangebied wordt een appartementencomplex met daarin 24 appartementen gebouwd. Het complex is ontworpen door Van Santvoort architecten.

Op de begane grond van het complex wordt een commerciële ruimte gerealiseerd, welke een (bruto) oppervlakte van 587,5 m² krijgt.

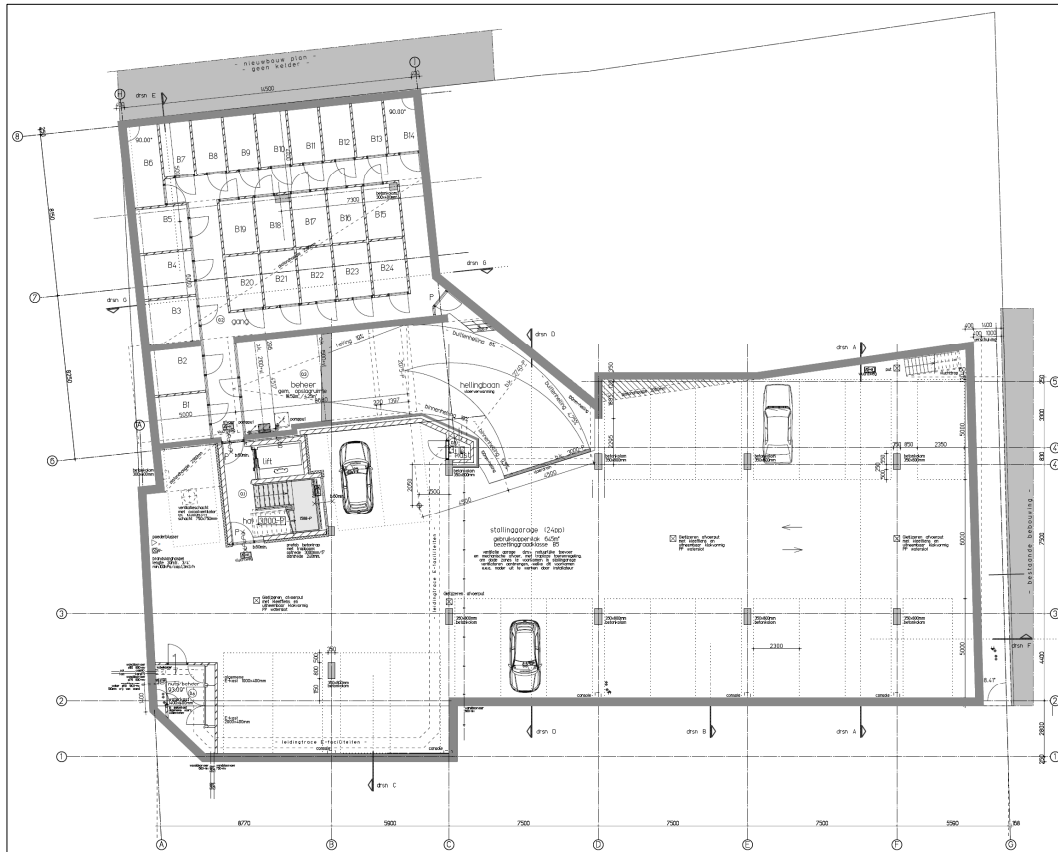
De parkeerplekken voor de bewoners van de appartementen worden uitsluitend ondergronds gerealiseerd. De ontsluiting van het complex vindt plaats via de burgemeester Wijnenstraat.



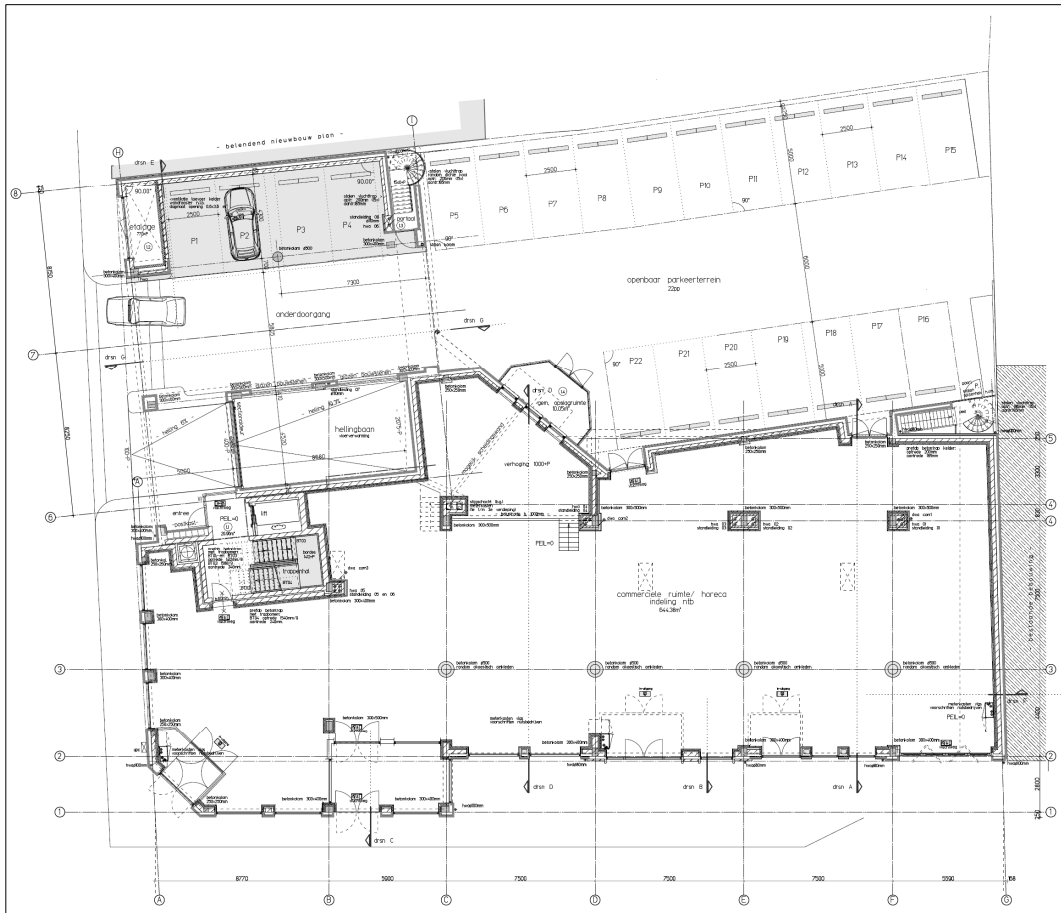
Afbeelding 14: Situatieschets



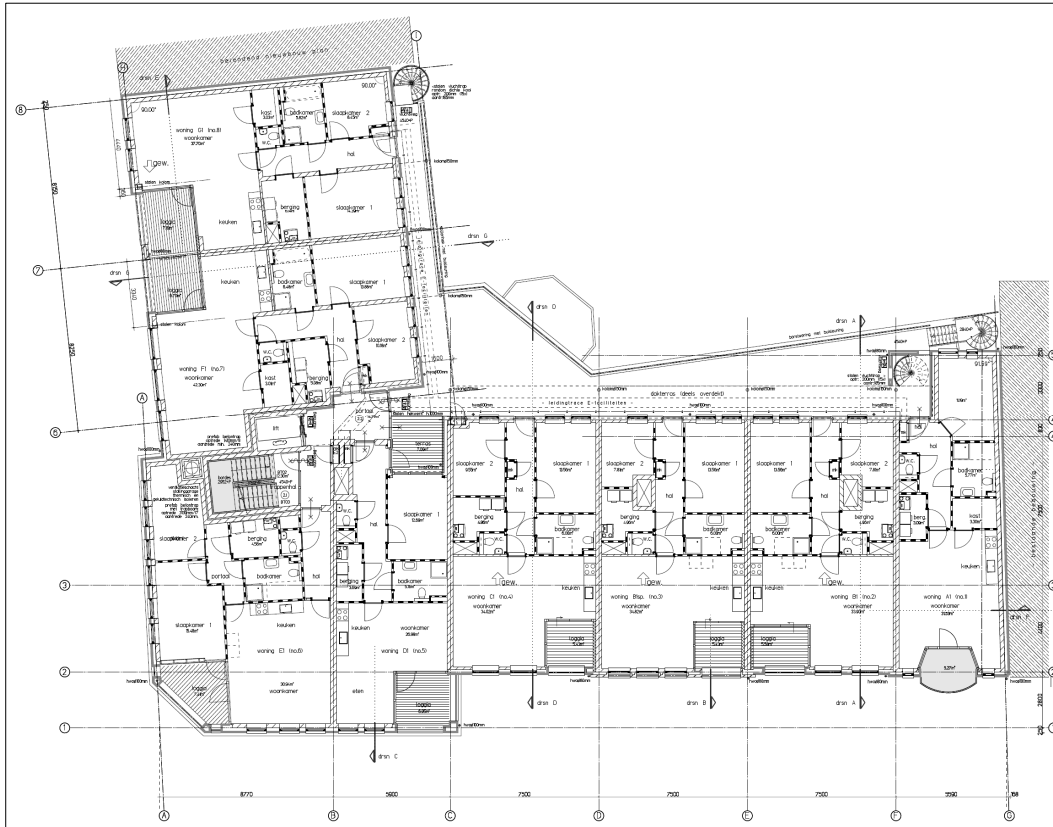
Afbeelding 15: Gevelaanzichten



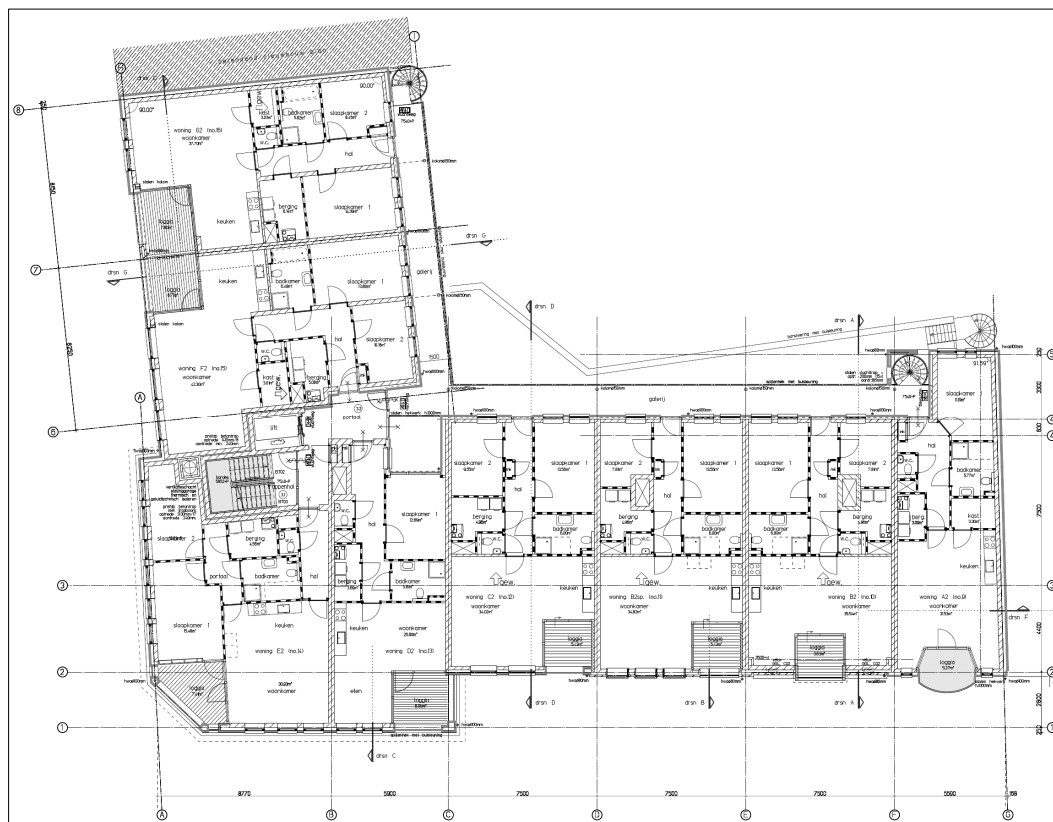
Afbeelding 16: Plattegrond kelder



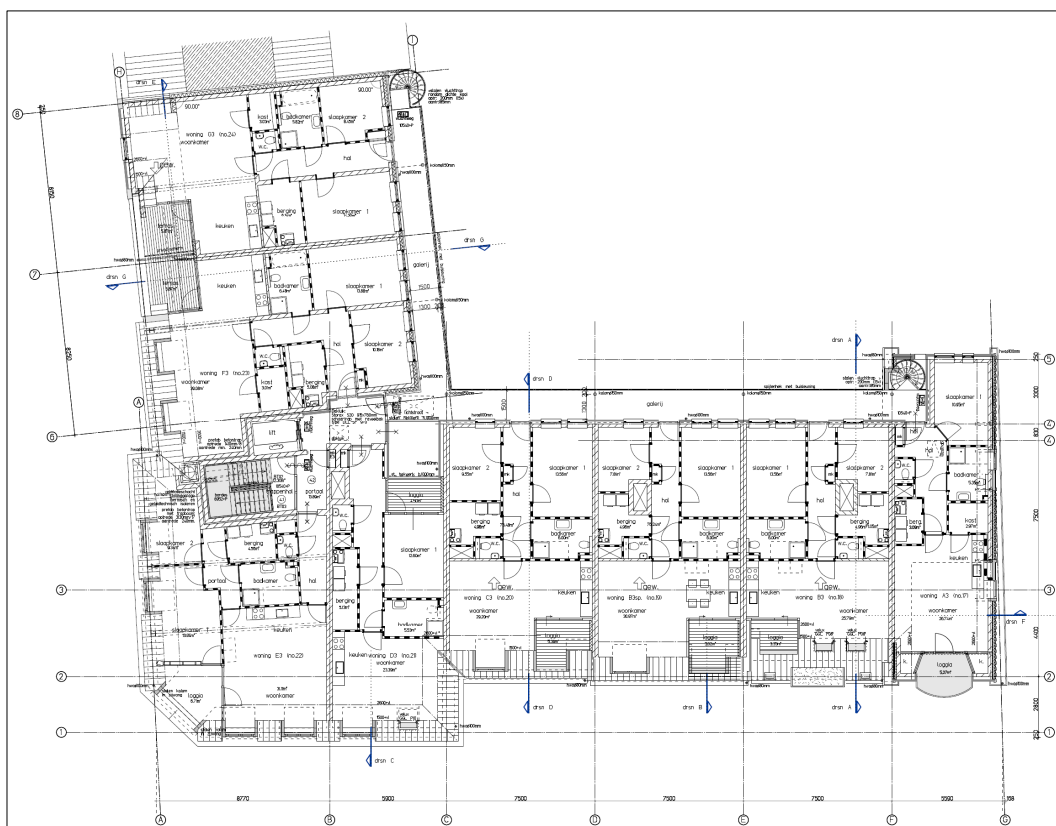
Afbeelding 17: Plattegrond begane grond



Afbeelding 18: Plattegrond 1^e verdieping



Afbeelding 19: Plattegrond 2^e verdieping



Afbeelding 20: Plattegrond 3^e verdieping

3.3 Ruimtelijke effecten op de korte en (middel-)lange termijn

Aan de stedenbouwkundige inpassing van het plan is veel aandacht besteed. Het appartementencomplex en de horeca op de begane grond passen functioneel in de centrumfunctie van het omliggende gebied.

Door de realisatie van het complex wordt het bebouwingslint langs de Markt verstevigd. Functioneel wordt de markt verstevigd door de toevoeging van horeca. Tevens verbindt het nieuwe complex twee winkelgebieden (winkelcentrum Midas en winkelcentrum Kompas) met elkaar, zodat de routing door het centrum wordt verbeterd.

Het project komt het centrum van Asten kwalitatief ten goede. De leegstaande panden worden gesloopt en vervangen. Het ontwerp van het nieuwe complex sluit aan bij het kleinschalige ontwerp van de omliggende panden.

Door de parkeerplekken ondergronds en deels op maaiveld aan te leggen wordt de parkeerhinder rondom het complex geminimaliseerd.

4. ONDERZOEK

Een bestemmingsplan dient te voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Een deel van de motivatie dat een bestemmingsplan aan dit criterium voldoet is een toets aan economische uitvoerbaarheid en aan ruimtelijk relevante (milieu)onderzoeken. In dit hoofdstuk wordt onderbouwd dat er op deze punten geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In de Grewwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe mogelijkheden voor woningbouw schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van het plan is er sprake van een initiatief van een (commerciële) ontwikkelaar, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om appartementen te bouwen. De gemeente Asten is daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de bouw van de woningen mogelijk te maken te verhalen op de initiatiefnemer.

De gemeente Asten heeft met de initiatiefnemer van het plan op 27 oktober 2011 een anterieure overeenkomst op basis van de Wro gesloten. In deze overeenkomst is verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Onderzoeksresultaten

Voor de planlocatie zijn in het verleden verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. In april 2009 is door Grontmij Nederland BV een actualisatie-onderzoek¹ uitgevoerd teneinde de bodemverontreinigingen die in het saneringsonderzoek² zijn opgenomen te actualiseren.

In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte vluchtige aromaten aangetroffen. Verder zijn de hoeveelheden sterk verontreinigde en licht verontreinigde grond ingeschat. In het grondwater zijn sterk verhoogde gehalten vluchtige aromaten en minerale olie aangetroffen tot op een diepte van circa 45 meter beneden maaiveld. In het freatisch grondwater in het brongebied zijn zeer sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aanwezig. Van het freatisch grondwater met sterk verhoogde gehalten, is de horizontale omvang globaal ingeschat³.

In de bodem zijn ook chloorkoolwaterstoffen aangetroffen. De hoeveelheden sterk en licht verontreinigde grond zijn ingeschat en tevens is de horizontale omvang van het freatisch grondwater met sterk verhoogde gehalten globaal ingeschat. De verticale omvang van de verontreiniging met chloorkoolwaterstoffen in het grondwater reikt tot een diepte van 30 meter beneden maaiveld.

Uit de onderzoeksresultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn er geen (of geen betrouwbare) verhoogde gehalten aan 1,2 dichloorethaan in de grond aangetroffen.

Bij het uitgevoerde onderzoek (2009) is alleen ter plaatse van peilbuis 1000 (freatisch grondwater) en ter plaatse van peilbuis 600 (op een diepte van 15 meter beneden maaiveld) een sterk verhoogd gehalte aan 1,2 dichlooretaan aangetroffen. Van het freatisch grondwater met sterk verhoogde gehalten is de horizontale omvang globaal ingeschat.

Aanvulling 2010

In verband met een op het saneringsplan ingediende zienswijze is door Grontmij op 25 mei 2010 ter plaatse van boring 2006 een nieuwe boring (2006a) tot een diepte van 4 m-mv geplaatst. Uit het naar aanleiding van deze extra boring opgestelde briefrapport⁴ blijkt dat geconcludeerd worden dat de bodemlaag van 3,5 – 3,7 m-mv niet verontreinigd is met minerale olie en vluchtige aromaten. Deze resultaten komen overeen met de resultaten afkomstig van het actualisatie onderzoek van februari 2009.

¹ Grontmij Nederland BV, Actualisatie-onderzoek "Ondergrond De Wit" te Asten (fase 1 en 2), projectnummer: 257977

² Grontmij Nederland BV, Saneringsonderzoek en -plan "Ondergrond De Wit te Asten", projectnummer 257977

³ Voor de exacte getallen uit het actualisatieonderzoek, wordt verwezen naar de betreffende onderzoeksrapportage.

⁴ Grontmij, Briefrapport resultaten boring 2006A 'De Wit - Asten', referentienummer 257977.ehv.220.C006, 1 juni 2010.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten uit 2000 en 2009 kan worden gesteld dat er sprake is van (een geval van) ernstige verontreiniging met minerale olie / vluchtige aromaten en chloorkoolwaterstoffen in de grond en grondwater. Tevens is sprake van een (geval van) ernstige verontreiniging met 1,2 dichlooretaan in het grondwater.

De bodem is dermate vervuild dat deze niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkelingen. Om de bodem geschikt te maken voor de nieuwe functies wordt er een sanering uitgevoerd, waartoe een provinciale ontwerpbeslissing is afgegeven d.d. 3 maart 2010. Na de sanering zijn de gehalten van de verontreinigingen in de bodem en het grondwater dermate afgenomen dat de nieuwe functies gerealiseerd mogen worden. Aanvullend hierop is uit het briefrapport van 1 juni 2010 gebleken dat de bodemlaag van 3,5 – 3,7 m-mv ter plaatse van boring 2006A niet verontreinigd is met minerale olie en vluchtige aromaten. Er bestaat derhalve geen belemmering voor het realiseren van onderhavig plan vanuit het aspect bodem.

4.2.2 Geluid

Achtergrond

In het kader van deze bestemmingswijziging is het conform de Wet geluidhinder (Wgh Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) inwerking getreden).

In juni 2005 heeft de Tweede Kamer besloten de vrijstelling voor 30 km/u-zones te behouden. In het wetsvoorstel tot aanpassing van de Wgh (TK 29879) werd voorgesteld deze vrijstelling te laten vervallen. Een amendement van de kamerleden Spies en De Krom (TK 2004-2005, 28879, 13) waarin het voorstel is gedaan deze vrijstelling weer terug te laten komen, is door de tweede kamer aangenomen (14 juni 2005). Dit betekent overigens niet dat geluid bij 30 km/u wegen helemaal geen rol kan spelen. Het ontslaat de gemeenten namelijk niet de geluidbelasting in het kader van de goede ruimtelijke ordening in de belangenafweging te betrekken. Dit sluit aan bij de jurisprudentie over dit onderwerp. Hier geldt dat akoestisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden. Het plangebied is gesitueerd aan de Burgemeester Wijnenstraat en de Prins Bernhardstraat, beide wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Alle wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn overigens ingericht als 30 km/uur gebied.

Wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer hebben echter een onderzoekszone van 200 m. In een cirkel van 200 m rondom het projectgebied zijn drie wegen gesitueerd met een maximumsnelheid van 50 km/uur. Dit zijn de Logtenstraat, de Wilhelminastraat en de Prins Bernhardstraat.

Onderzoekresultaten

Er is in oktober 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door K+ Adviesgroep⁵. De geluidbelasting voor de locatie is berekend via verschillende waarneempunten op en rondom de planlocatie. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de maximaal optredende geluidbelasting alleen veroorzaakt wordt door het wegverkeerslawaaï. De andere bronnen zijn voor de geluidbelasting niet relevant.

Er worden geen eisen gesteld aan de hoogte van de optredende gevelbelastingen bij 30 km/uur wegen. Uit het onderzoek is echter gebleken dat op 4 waarneempunten langs de Prins Bernhardstraat / Koningsplein rekening moet worden gehouden met een zwaardere eis voor de uitwendige scheidingsconstructie dan de minimum eis van 20 dB uit het bouwbesluit. Ook bleek uit het onderzoek dat er voor 4 waarneempunten langs de Burgemeester Wijnenstraat rekening moet worden gehouden met een zwaardere eis voor de uitwendige scheidingsconstructie dan de minimum eis van 20 dB uit het bouwbesluit.

De geluidwerende maatregelen dienen in een aanvullend akoestisch onderzoek te worden bepaald.

Als aan het bovenstaande wordt voldaan bestaan er vanuit het aspect 'geluid' geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig bouwplan.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

⁵ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek bouwplan de Markt te Asten, 12 oktober 2009, referentie: M8 438.401

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	66.667 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 1: NIBM normen

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de bouw van in totaal 24 appartementen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling valt dus binnen de NIBM-grens (1500 woningen) voor woningbouwlocaties. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat realisatie van de appartementen niet in betekenende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. De 3% NIBM-grens wordt niet overschreden. De realisatie van de appartementen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging en vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.2.4 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelin-

gen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁶ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied⁸ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

⁶ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

⁸ Invloedsgebied:

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

cRNvGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

De voorgenomen bouw van het appartementencomplex valt onder de categorie kwetsbare objecten en dient derhalve getoetst te worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten

Binnen het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting 'Van Golstein Brouwers BV', gelegen aan de Tuinstraat 18, ten oosten van het plangebied. Het betreft hier een bedrijf met een LPG-opslag en -vulpunt met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 45 meter. De inrichting is gelegen op een afstand van circa 350 meter van het meest oostelijke deel van het plangebied. De genoemde risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied.

Spoor

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan'¹⁰ vindt over de spoorlijn Eindhoven – Venlo vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het projectgebied is circa 6 kilometer verwijderd van deze spoorlijn en dit aspect kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De aanleg van het woningbouwproject vindt plaats op meer dan 200 meter van de N609, de N266 en de N279. Dit betekent dat het groepsrisico buiten beschouwing kan worden gelaten.

Buisleidingen

Blijkens de bestemmingsplankaart en de kaarten van NV GasUnie zijn er in of nabij het plangebied geen leidingen gelegen. Buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor het realiseren van het appartementencomplex.

Conclusie

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

¹⁰ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de woningen.

4.2.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2007, een milieuzone heeft ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De realisatie van de woningen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Derhalve dient getoetst te worden of in de omgeving van de verschillende plangebieden functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kunnen vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Toetsing

Er zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen die een belemmerende invloed hebben op de geprojecteerde woonfunctie.

4.2.6 Geur

Het bouwplan is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) omdat de gemeente Asten geen Verordening geurhinder en veehouderij heeft opgesteld. De geplande appartementen zijn gelegen in de bebouwde kom van Asten. De maximaal toegestane geurbelasting overeenkomstig de Wet geurhinder en veehouderij is $2 \text{ ou}_e/\text{m}^3$.

Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken mogen de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmerd worden door de voorgenomen bouw van de appartementen. Ten tweede is van belang of voor de te realiseren woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Conclusie

Er zijn geen veehouderijen binnen of nabij het plangebied gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderijen met een geurcontour liggen ruimschoots buiten de bebouwde kom van Asten. De voorgenomen bouw van het appartementencomplex zal derhalve geen (negatieve) invloed hebben op de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande veehouderijen.

Een geurbelasting van $2 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ komt overeen met een hinderpercentage van minder dan 8%. Het woon- en leefklimaat kan dan als 'goed' worden beoordeeld. Er wordt dus voldaan aan het vereiste van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve bestaan

er vanuit het aspect 'geur' geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van het appartementencomplex.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Noord-Brabant niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

Archeologisch bureauonderzoek

In januari 2010 is door ArcheoPro een archeologisch bureauonderzoek¹¹ uitgevoerd voor de locatie.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Het plangebied ligt bijzonder gunstig binnen de bebouwde kom van Asten en wordt in de onmiddellijke omgeving omringd door archeologische resten die dateren van na 1200. Oudere resten worden gezien de lagere ligging en de afwezigheid van vergelijkbare vondsten en warnemingen in de nabijheid van het plangebied niet verwacht.

De bouw- en sloopwerkzaamheden die de laatste 200 jaar binnen het plangebied hebben plaats gevonden kunnen eventueel (al dan niet plaatselijk) tot diepgaande verstoringen hebben geleid.

Op basis van deze gegevens wordt dan ook een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven over het hele plangebied (na sloop van de aanwezige gebouwen) uitgevoerd. Indien het om relatief beperkte behoudenswaardige zones gaat zou een doorstart naar een (beperkte) opgraving tot de mogelijkheden behoren. Indien er meer aangetroffen wordt zal een meer integraal onderzoek na het selectiebesluit moeten worden uitgevoerd.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de Minister (in de praktijk bij de RCE of de gemeente Asten), conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

Proefsleuvenonderzoek

In navolging van het uitgevoerde bureauonderzoek zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Aangezien het proefsleuvenonderzoek voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan nog niet is uitgevoerd, is ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische resten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn voor de omgeving van het plangebied een aantal cultuurhistorische waarden aangegeven. De meeste van deze waarden bevinden zich op minimaal 100 meter van het plangebied. Drie rijksmonumenten (Koningsplein 10, 12-14 en 16) en twee MIP-panden (Koningsplein 4-6 en 8) bevinden zich op ca. 50 meter, ten zuidwesten van het plangebied. Bij de drie rijksmonumenten gaat het om een winkel-woonhuis (Ko-

¹¹ ArcheoPro, Archeologisch rapport Nr 9112, Markt, Asten, Gemeente Asten, Bureauonderzoek, 21 januari 2010, Projectcode : 09-260 Markt, Asten.

ningsplein 16), woonhuizen (Koningsplein 12-14) en een voormalig postkantoor, thans woonhuis (Koningsplein 10). Verder is het centrum van Asten aangeduid als een gebied met een redelijk hoge historisch-stedenbouwkundige waarde.

De realisatie van de appartementen heeft geen negatieve invloed op de (belevings-) waarde van de genoemde panden of de historisch-stedenbouwkundige waarden in het gebied. De ontwikkeling van het bouwplan vormt dan ook geen belemmering voor de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.4 Natuur en landschap

Uit de Gebiedendocumenten van Natura-2000 blijkt dat het plangebied niet binnen deze gebiedsbescherming valt. Het plangebied is niet gelegen in de Groene Hoofdstructuur. In het plangebied en in een omtrek van 500 meter zijn geen andere waardevolle groene elementen gelegen. Op een afstand van ongeveer 850 meter is ten noordwesten van de planlocatie een bosperceel gelegen. Ten oosten van Asten loopt een Ecologische Verbindingszone. De afstand tot deze gebieden is dermate groot dat negatieve effecten op deze gebieden niet worden verwacht.

Geconcludeerd kan worden dat de geplande woningbouw geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

4.5 Flora en fauna

Het projectgebied is niet gelegen in een gebied waar de gebiedsbescherming ingevolge de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet van toepassing is. Vanuit deze kaders worden er aan het bouwplan dan ook geen voorwaarden gesteld. In het kader van deze ontwikkeling dient wel te worden bepaald wat de effecten zijn op eventueel aanwezige flora en fauna op de vestigingslocatie. Hiertoe zijn de openbare gegevens van het natuurloket (www.natuurloket.nl) geraadpleegd. De resultaten hiervan zijn hier onder opgenomen.

Natuurloket

De planlocatie is gelegen in kilometervak X:179 – Y:379. Van de 15 soorten zijn er slechts 7 soorten onderzocht:

- Vaatplanten: 1 soort aangetroffen die valt binnen Flora en Fauna lijst 1 (onthefing) en 1 soort die valt in Flora en Fauna lijst 2 (streng beschermd). Het gebied is voor deze soorten goed onderzocht.
- Zoogdieren: 9 soorten aangetroffen die vallen binnen Flora en Fauna lijst 2 en 3 (streng beschermd). Het gebied is voor deze soorten redelijk onderzocht.

- Broedvogels: 1 soort aangetroffen die valt binnen Flora en Fauna lijst 2 (onthef-fing). Het gebied is voor deze soort slecht onderzocht.

Rapportage voor kilometerhok X:179 / Y:379								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1	1				goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren (#)		4		5		redelijk	51-100%	1997-2007
Broedvogels			1			slecht	0%	1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	3	1				matig	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						matig		1998-2008
Nachtvlinders						matig		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden					3	slecht	1-10%	1993-2007

Figuur 2: de gegevens van het natuurloket

- Amfibieën: 4 soorten aangetroffen, waarvan er 3 binnen Flora en Fauna lijst 1 vallen (onthef-fing) en 1 soort die valt binnen Flora en Fauna lijst 2 3 (streng beschermd). Het gebied is matig onderzocht voor deze soorten.
- Nachtvlinders: 0 soorten aangetroffen. Het gebied is matig onderzocht voor deze soorten.
- Dagvlinders: 0 soorten aangetroffen. Het gebied is matig onderzocht voor deze soorten.
- Overige ongewervelden: 3 soorten aangetroffen die binnen Flora en Fauna lijst 2 en 3 vallen (streng beschermd) Het gebied is voor deze soorten slecht onderzocht.

Beoordeling projectgebied

In het kilometervak komen enkele groene gebieden voor, bijvoorbeeld ten noorden van de Patersweg en de Kruiskensweg. De bovengenoemde diersoorten komen vooral voor in deze groene gebieden. De kans op aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied is relatief klein, aangezien het plangebied verhard is en deels uit bedrijfsbebouwing en parkeerterrein bestaat. Her en der zijn

er wat struiken en bomen aanwezig die mogelijk broedplaatsen kunnen bieden voor algemeen voorkomende soorten vogels..

Er kan, mede vanwege de verstoring die in de directe omgeving plaatsvindt, dan ook vanuit worden gegaan dat in het gebied hoogstens algemeen voorkomende soorten voorkomen. Een aanvullend flora- en fauna onderzoek zal derhalve niet nodig zijn.

Voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren wordt geen onthefing verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd wanneer er geen vogels in het plangebied broeden. Daarom kunnen eventueel te kappen en/of te rooien struiken en bomen het beste gekapt/gerooid worden buiten de periode half maart – half augustus. Indien dit niet mogelijk is moet voor aanvang van de werkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn.

4.6 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

Het provinciaal waterbeleid staat verwoord in het Waterhuishoudingsplan (2002). In dit plan is een strategie ter vergroting van de veiligheid en het voorkomen van wateroverlast opgenomen. Dit sluit aan op het kabinetsstandpunt 'Waterbeleid in de 21e eeuw'. Voor de grote rivieren betekent dit dat het water meer ruimte krijgt dankzij een mix van ruimtelijke en technische maatregelen. Voor de twee deelstroomgebieden in de provincie zullen de gezamenlijke waterpartners een visie op de aanpak van wateroverlast opstellen. Uitgaande van de gewenste volgorde 'vasthouden - bergen - afvoeren' gaat de komende jaren de aandacht vooral uit naar het aanwijzen en ontwikkelen van gebieden om het water te bergen.

Waterschap Aa en Maas

Eind 2007 heeft het waterschap Aa en Maas de nota 'Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas; toetsingscriteria voor het duurzaam omgaan met water'

vastgesteld. De in dit document vastgelegde uitgangspunten voor de watertoets zijn:

- Wateroverlast-vrij bestemmen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Voorkomen van vervuiling;
- Gescheiden houden van schoon en vuil water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer"
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Water als kans.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal te worden opgelost. Dit betekent dat een toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Hierbij wordt gestreefd naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt -indien mogelijk- afgekoppeld op het oppervlaktewater. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.

Met het oog op de waterkwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. Vooral bij de afkoppeling van hemelwater is dit een aandachtspunt.

Gemeente Asten

Het beleid van de gemeente Asten is vastgesteld in het gemeentelijk waterplan ("Waterplan Asten 2006") en het GRP 2007-2011. Met betrekking tot de ontwikkelingslocatie worden in het waterplan de volgende beleidsuitgangspunten beschreven:

- Bij nieuwe plannen dient altijd onderzocht te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "'hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer' doorlopen;
- Hergebruik van hemelwater wordt vooral overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Voor particuliere woningen wordt dit , ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd;
- Er moet bij nieuwe aanleg van een rioolstelsel minimaal een gescheiden stelsel worden aangelegd.
- Bij alle nieuwe bouwprojecten moet hydrologisch neutraal gebouwd worden. De hydrologisch situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie.
- De waterberging moet voldoen aan de eisen van Waterschap Aa en Maas.

Met het oog op de waterkwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke

stoffen. De emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater dient teruggedrongen te worden.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. Deze zijn onder meer: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater. Daarnaast wordt ingegaan op de gebruik-, belevings- en toekomstwaarde van water.

Grondwater

Door Aeres Milieu is in oktober 2009 een infiltratieonderzoek¹² uitgevoerd voor de locatie. Uit de boorgegevens kan worden opgemaakt dat de bodem op een diepte < 2,0 meter onder maaiveld overwegend bestaat uit een pakket zand, matig fijn, plaatselijk is een leem- of veenlaag aanwezig. De grondwaterstand ligt op circa 3,5 meter onder maaiveld.

De onverzadigde doorlatendheid ter plaatse is bepaald door in 2 boringen, in totaal vier metingen uit te voeren. Het gemiddelde van alle *boven* de limietwaarde van $k = 0,42$ m/d berekende waarden bedraagt circa 0,7 meter per dag. Een dergelijke doorlatendheid is geschikt voor de aanleg van infiltratievoorziening(en). Voor het dimensioneren van eventuele infiltratievoorzieningen binnen het studiegebied kan worden uitgegaan van een horizontale doorlatendheid van circa 0,5 meter per dag. Hierbij is rekening gehouden met de praktijkervaring met infiltratievoorzieningen, dat in verloop van de tijd de doorlatendheid van de bodem afneemt. De verticale doorlatendheid zal een factor 5 tot 10 lager liggen.

Er bevindt zich geen waterwingebied in of nabij de planlocatie. In de directe omgeving van het projectgebied vinden geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats, die de lokale stroming van het freatisch grondwater beïnvloeden.

Op de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn voor het plangebied geen gegevens opgenomen over de grondwatertrap en de gemiddelde hoogste en laagste grondwaterstand ter plaatse. Het plangebied wordt getypeerd als een gebied met een grondwatertype 'door stedelijke bebouwing beïnvloed'. Verder zijn voor het plangebied geen specifieke blauwe waarden opgenomen.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat bij de bouw niet-uitlogende materialen zullen worden toegepast om verontreiniging van grondwater te voorkomen.

¹² Aeres Milieu BV, Infiltratieonderzoek Plangebied Markt 11-13 Asten. Projectnummer AM 08311

Oppervlaktewater

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgedebied van de 'Beleidslijn grote rivieren'.

Ecosysteem

In het plangebied of in de directe omgeving liggen geen natte en/of droge ecosystemen.

Regenwater

In zowel de huidige situatie als in de toekomstige is de locatie geheel verhard. Conform het beleid van waterschap Aa en Maas en de gemeente Asten dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat voor het totale verharde oppervlak moet worden onderzocht hoe kan worden omgegaan met het afstromende hemelwater.

Bij realisatie van bebouwing verdient het de aanbeveling om regenwater afkomstig van dakvlakken te infiltreren. Voor de verwerking van hemelwater binnen de perceelgrenzen is de afweging gemaakt tussen wel of niet infiltreren op eigen terrein.

Randvoorwaarden infiltratievoorzieningen:

- De infiltratievoorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) worden aangelegd. Eventuele storende lagen in de ondergrond dienen afgraven te worden;
- De infiltratievoorziening dient voldoende bestand te zijn tegen de eventuele belasting van voertuigen;
- Om inspoeling van zand te voorkomen dient de infiltratievoorziening omhuld te worden met een filterdoek met goede doorlatendheid;
- Rondom de infiltratievoorziening goed doorlatend materiaal toepassen;
- Om het hemelwater bij hevige regenbuien te kunnen verwerken, dient een bovengrondse overstortvoorziening te worden aangebracht;
- Teneinde wateroverlast te voorkomen dient een infiltratievoorziening tenminste 3 meter van de (bestaande) bebouwing te zijn verwijderd;
- Infiltratievoorziening moet altijd bereikbaar zijn. Dat wil zeggen dat ze bijvoorbeeld niet onder bebouwing mogen worden aangelegd;
- Tijdens de bouwphase (maar ook tijdens de gebruiksfase) het riool en de kolken niet gebruiken voor het lozen van materialen of het schoonmaken van materieel.

Rekening houdend met bovenstaande voorwaarden en gezien de beperkte beschikbare ruimte is de enige mogelijkheid voor het infiltreren op eigen terrein onder de aan te leggen parkeerplaatsen. Omdat dit voor de parkeerplaatsen de enige mogelijkheid is moet deze ruimte hiervoor worden gebruikt. Hiertoe zullen 2 zakputten worden geplaatst die worden verbonden met een infiltratiebuis. De overstortleiding van dit infiltratiesysteem zal in een mantelbuis onder de bebouwing worden gelegd.

Het is van groot belang dat de infiltratievoorziening goed te onderhouden en te inspecteren is.

De gemeente Asten zal in het openbaar gebied direct grenzend aan het plangebied een gescheiden rioolstelsel aanleggen. In het openbaar gebied grenzend aan het plangebied zal hemelwater worden geïnfiltreerd via de aan te leggen infiltratieriolering. De daken van de bebouwing binnen het plangebied zullen worden aangesloten op de infiltratieriolering van de Prins Bernhardstraat. Vanwege de toegepaste infiltratiesystemen is aansluiting op de infiltratievoorziening van de Burgemeester Wijnenstraat niet mogelijk. Het hemelwater zal door middel van een ringleiding worden opgevangen en worden getransporteerd naar de Prins Bernhardstraat. Hiertoe zal ook een aparte mantelbuis onder het gebouw worden aangelegd.

De dakafvoeren moeten worden voorzien van een bladvanger om verstoppingen te voorkomen. Indien de bergingscapaciteit onvoldoende is (bij zware regen) vindt overstort van het infiltratieriool naar de het afvalwaterriool.

Afvalwater

In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Dit systeem kan worden vervangen door een gescheiden stelsel. Het afvalwater van de bebouwing zal worden afgevoerd naar het DWA riool. Hiertoe zal aan de achterzijde van de bebouwing een ringleiding worden aangelegd, waardoor het afvalwater naar het DWA riool in de Prins Bernhardstraat wordt getransporteerd. Om het afvalwater naar de Prins Bernhardstraat te voeren zal een aparte mantelbuis onder de bebouwing naar de Prins Bernhardstraat worden aangebracht.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater met recreatieve gebruikswaarde aanwezig.

Overleg waterbeheerder

Ruimtelijke plannen dienen voor een wateradvies te worden voorgelegd aan het waterschap. Het plan voorziet in minder dan 2000 m² nieuw verhard oppervlak én het gebied is niet gelegen in een aandachtsgebied. Het waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat plannen die aan deze normen voldoen niet voor een wateradvies hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket.

4.7 Verkeer en parkeren

Parkeerbeleid

De gemeente Asten heeft haar beleid omtrent parkeren bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan¹³ en aanvullend in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)¹⁴. Een van de uitgangspunten die de gemeente hierin hanteert is dat bij een nieuw bouwinitiatief aan de parkeerbehoefte gerekend moet worden met de meest actuele parkeerkcijfers. Dit betekent dat de beoogde realisatie van appartementen en commerciële ruimte op de planlocatie hieraan getoetst wordt.

Voor berekening van de parkeerbehoefte is in het GVVP opgenomen dat voor de gemeente Asten uitgegaan moet worden van CROW parkeerkcijfers in het ASVV 2004 (parkeercijfers basis voor parkeernormering publicatie 182) en bijbehorende herzieningen. Asten is een weinig stedelijke woonplaats¹⁵, gebaseerd op het aantal inwoners, en de planlocatie ligt in het centrum. In het GVVP wordt geadviseerd uit te gaan van de huidige maximumwaarden, aangezien de verwachting luidt dat het autobezit nog blijft stijgen. In onderstaande tabel zijn de geldende parkeernormen voor woningen en commerciële dienstverlening op deze locatie opgenomen.

Tabel 2. Parkeerkcijfers Asten

Woning goedkoop	1,3 pp per woning
Woning midden	1,5 pp per woning
Woning duur	1,7 pp per woning
Wijk-, buurt- en dorpscentra	4,5 pp per 100 m ² bvo
Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	2,5 pp per 100 m ² bvo
Kantoren zonder baliefunctie	2,0 pp per 100 m ² bvo
Café/bar/discotheek/cafetaria	7,0 pp per 100 m ² bvo
Restaurant	12,0 pp per 100 m ² bvo

De situatie

Op de planlocatie op de hoek van de Prins Bernhardstraat – Burgemeester Wijnenstraat bevindt zich in de bestaande situatie een openbare parkeergelegenheid met 14 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein valt binnen de parkeerschijfzone. Van maandag tot en met zaterdag geldt tussen 08.00 en 19.00u een maximale parkeerduur van 2 uur. Buiten deze tijden is gebruik van een parkeerschijf niet nodig. Daarnaast zijn in het plangebied in de bestaande situatie twee cafés gevestigd. Deze twee cafés hebben tezamen een oppervlakte van ongeveer 275 m² bvo en er wordt slechts één café afgebroken ten behoeve van het bouwplan.

¹³ Gemeente Asten, Parkeerbeleidsplan 1996

¹⁴ Grontmij, GVVP Asten, augustus 2006

¹⁵ CBS Statline, www.statline.nl

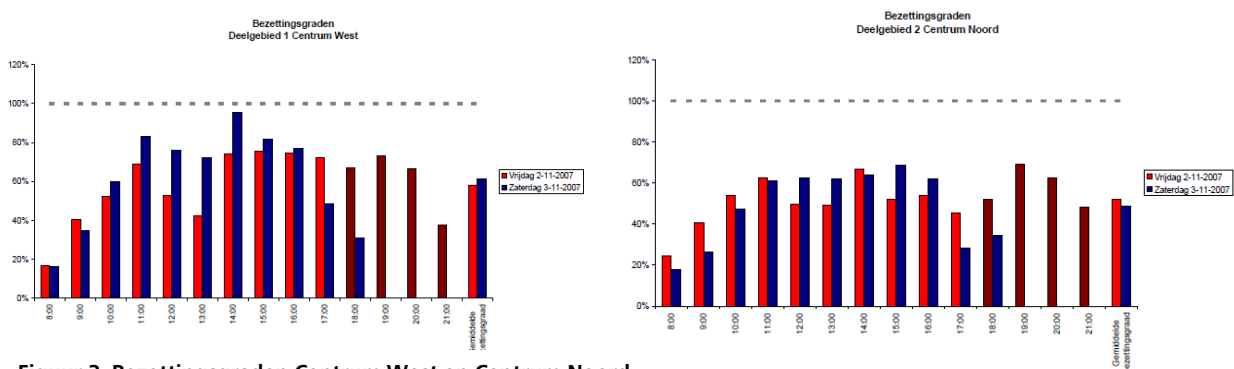
De planlocatie gaat ruimte bieden aan 588 m² commerciële ruimte op de begane grond en 24 appartementen op de verdiepingen. De commerciële ruimte op de begane grond kan planologisch-juridisch geheel worden gebruikt voor horeca, zodat uitbaten van een café of restaurant hier mogelijk is. In de berekeningen in deze paragraaf wordt deze functie als uitgangspunt genomen. Dit is te zien als een worst-case scenario, aangezien de functie horeca een relatief hoge parkeernorm kent en de parkeerbehoefte op dezelfde dagdelen ontstaat als de functie wonen.

Parkeerbezetting

In 2008 is in opdracht van de gemeente Asten een parkeerbalans¹⁶ gemaakt voor het centrum van Asten. In de huidige situatie functioneert het parkeerterrein binnen het parkeren in deelgebied 1 Centrum West. Het parkeerterrein ligt op de grens tussen parkeren in deelgebied 1 Centrum West en deelgebied 2 Centrum Noord.

Uit het parkeeronderzoek ten behoeve van de parkeerbalans blijkt dat het terrein zowel op een werkdag als op een zaterdag regelmatig vol staat, waarbij de piek in de bezettingsgraad ligt op zaterdag.

In samenhang tot de overige parkeerlocaties in deelgebied 1 blijkt dat de gemiddelde bezetting van het deelgebied op zaterdag hoger is dan op vrijdag. Op koop-



Figuur 3. Bezettingsgraden Centrum West en Centrum Noord

Bron: Parkeerbalans Asten Centrum

avond is de maximale bezettingsgraad in deelgebied 1 circa 75%. Op zaterdag zijn om 11.00u 83% van de beschikbare 214 parkeerplaatsen bezet, maar dan zijn er nog steeds 36 plaatsen beschikbaar.

De bezettingsgraad van het nabij gelegen deelgebied 2 is gemiddeld minder hoog dan de bezettingsgraad in deelgebied 1. Op de piekmomenten (koopavond en zaterdagmiddag) is de bezettingsgraad maximaal 70%, er zijn dan circa 60 plaatsen vrij.

¹⁶ Grontmij - Parkconsult, Parkeerbalans Asten Centrum, januari 2008

Parkeerbehoefte

Op basis van het toevoegen van 24 appartementen en 588 m² bvo aan ruimte voor horeca zorgt de voorgenomen ontwikkeling voor een bruto theoretische parkeerbehoefte van 90 plaatsen.

Tabel 3. Parkeerbehoefte huidige en toekomstige situatie

	Omvang	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Cafés	275 m ² bvo	7 pp per 100 m ² bvo	$(275/100)*7 = 20$
Appartementen huur (bewoners)	18 woningen	1,3-0,3 = 1,0 pp per woning	18*1,0 = 18
Appartementen koop (bewoners)	6 woningen	1,7-0,3 = 1,4 pp per woning	6*1,4 = 9
Appartementen (bezoekers)	24 woningen	0,3 pp per woning	24*0,3 = 7
Restaurant	0,5*588 = 294 m ² bvo	12 pp per 100 m ² bvo	$(294/100)*12 = 36$
Cafe	0,5*588 = 294 m ² bvo	7 pp per 100 m ² bvo	$(294/100)*7 = 21$

De behoefte aan parkeerplaatsen van de verschillende functies ontstaat niet allemaal tegelijk. Dat betekent dat in de parkeerbehoefte een zekere mate van dubbelgebruik kan worden verrekend. Om dit voor de planlocatie inzichtelijk te maken is op de berekende parkeerbehoefte van elke functie het aanwezigheidspercentage van CROW toegepast. De verdeling van de parkeerbehoefte van de geplande functies over de dag en de week is weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 4 Parkeerbehoefte per dagdeel

	Parkeerbehoefte							
	bruto	Werkdag				Zaterdag		Zondag
		overdag	Middag	avond	koopavond	middag	avond	Middag
Appartementen goedkoop (huur) (bewoners)	7	3	5	7	7	5	5	6
Appartementen goedkoop (huur) (bezoekers)	2	1	2	2	2	2	2	2
Appartementen middel (koop) (bewoners)	20	10	12	20	18	12	12	14
Appartementen middel (koop) (bezoekers)	5	3	3	5	5	3	3	4
Restaurant (personeel)	8	3	4	8	8	6	8	4
Restaurant (bezoekers)	29	9	12	27	28	21	29	12
Cafe (personeel)	3	1	2	3	3	2	3	2
Cafe (bezoekers)	19	6	8	18	18	12	19	12
Subtotaal bewoners en personeel	36	16	21	35	34	23	26	24
Subtotaal bezoekers	54	18	24	50	51	37	52	51
totaal	90	34	45	85	85	60	78	52

De werkdag- en koopavond en de zaterdagavond zijn de dagdelen met de grootste vraag naar parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor de planontwikkeling, is op

een werkdagavond 85 plaatsen in totaal. Dit aantal is opgebouwd uit 35 plaatsen voor de bewoners van de appartementen en het personeel van de horecaruimte, en 50 plaatsen voor bezoekers van de woningen en de horecaruimte.

Op een zaterdagmiddag is de parkeerbehoefte van de geplande ontwikkeling lager, namelijk 60 plaatsen in totaal waarvan 23 plaatsen voor bewoners en personeel en 37 plaatsen voor bezoekers.

Voor de parkeerruimte op het perceel is een ontwerp gemaakt door van Santvoort architecten¹⁷. Op het perceel zijn 24 parkeerplaatsen in de stallingsgarage ingetekend en 22 parkeerplaatsen in de buitenruimte.

Ervan uitgaande dat de stallingsgarage toegankelijk is voor bewoners van de appartementen en personeel van de horecaruimtes, kan nagenoeg alle parkeerbehoefte op het drukste dagdeel (werkdag- en koopavond) worden opgevangen in de garage. De resterende behoefte van $(35-24=)$ 11 parkeerplaatsen wordt in de buitenruimte opgevangen. Een deel van de parkeerbehoefte van bezoekers wordt opgevangen op de parkeerplaatsen. Op het piekmoment resteert dan nog de behoefte van $(21-11-50=)$ 40 plaatsen die opgevangen wordt in de openbare ruimte.

Op een zaterdagmiddag kan tevens de volledige parkeerbehoefte van bewoners en personeel (23 plaatsen) worden opgevangen in de stallingsgarage. De parkeerbehoefte van bezoekers kan deels worden opgevangen op eigen terrein. De behoefte aan ongeveer $(20-37=)$ 17 plaatsen moet worden opgevangen in de openbare ruimte.

Rekening houdend met het wegvallen van de 14 parkeerplaatsen voor kort parkeren op de planlocatie, genereert het toevoegen van de 24 appartementen en de 588 m² bvo horecaruimtes een extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte, ten opzichte van de huidige bestaande situatie. Deze parkeerbehoefte bestaat op de berekende dagdelen uit de parkeerbehoefte van bezoekers van de appartementen en de horecaruimte, en daarnaast uit de 14 plaatsen voor kort parkeren die in de huidige situatie op een koopavond bijna volledig (meer dan 90%) bezet zijn. De extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte is na realisatie van de geplande ontwikkeling dan $(40+14=)$ 54 parkeerplaatsen op een koopavond, en $(17+14=)$ 31 plaatsen op een zaterdagmiddag.

Conclusie

De locatie van de geplande ontwikkeling ligt op de grens van de deelgebieden 1 en 2 uit de Parkeerbilans Asten Centrum. Het toevoegen van de 24 appartementen en 588 m² bvo horecaruimte genereert een extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte, ten opzichte van de huidige situatie. Op koopavond is de extra parkeerbehoefte 54 plaatsen, op zaterdagmiddag 31 parkeerplaatsen.

¹⁷ Van Santvoort architecten b.v., Tekening herontwikkeling Markt / Burg. Wijnstraat te Asten, projectno: 07-426, blad: S-02 en S-03, laatste wijziging 10 december 2010.

Uit de Parkeerbalans Asten Centrum blijkt dat op koopavond in deelgebied 1 en 2 respectievelijk 50 en 60 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op zaterdagmiddag is de gemiddelde bezettingsgraad hoger. Op het drukste moment op zaterdagmiddag zijn in deelgebied 1 en 2 respectievelijk 36 en 60 parkeerplaatsen beschikbaar.

De extra parkeerbehoefte van de geplande ontwikkeling kan binnen de deelgebieden in de openbare ruimte worden opgevangen. Echter, niet alle parkeergelegenheden binnen de twee deelgebieden liggen op een acceptabele loopafstand van de planlocatie. In combinatie met de parkeerdruk van alle overige centrumfuncties kan dit plaatselijk tot een verhoogde parkeerdruk leiden.

4.8 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Uit de kaarten van de NV GasUnie en uit de kaart van het geldende bestemmingsplan is gebleken dat in het plangebied geen kabels of leidingen zijn gelegen die een belemmering op kunnen leveren voor de realisatie van het bouwplan, of die een juridisch-planologische bescherming behoeven.

Uit de inventarisatie van de kabels en leidingen (KLIC-melding februari 2009) blijkt dat in de Burgemeester Wijnenstraat en de Markt een groot aantal belangrijke kabels en leidingen liggen waarmee bij de grondontgraving rekening zal moeten worden gehouden. Uit de inventarisatie is gebleken dat de volgende kabels en leidingen binnen het werkgebied aanwezig zijn:

- gas (lage druk);
- water;
- elektriciteit (laag- en middenspanning);
- telecommunicatie (KPN en UPC);
- rioolleiding.

De situering van de ligging van de kabels en leidingen is opgenomen in bijlage 8. Een actualisatie van de ligging dient echter door de aannemer voorafgaand aan de grondontgraving uitgevoerd te worden. De aard en omvang (diameter) van de kabels en leidingen binnen het werkgebied zijn zodanig dat de gebruikelijke maatregelen of voorzieningen kunnen worden getroffen voor het omleggen of ondersteunen van kabels en leidingen.

4.9 Duurzaamheid

Het appartementencomplex zal voldoen aan de eisen die vanuit het bouwbesluit aan de duurzaamheid worden gesteld.

5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN REGELS

5.1 Planstukken

Het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is vervat in één kaart, planregels en toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale goothoogtes.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en tevens zoveel mogelijk van het handboek van de gemeente Asten.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2008 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

5.3.2 Bestemmingsplansregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3. Centrum

De bestemmingsomschrijving geeft aan dat de gronden en gebouwen gebruikt mogen worden ten behoeve van wonen op de verdiepingen en op de begane grond ten behoeve van detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor de maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding een matrix opgenomen.

Artikel 4. Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor het bouwen geldt dat dit slechts onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 6 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen.

In artikel 7 en artikel 8 van de algemene regels zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag cq. Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 9 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. PROCEDURE

Overleg

In het kader van artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

Procedure

De procedure van ontwerp bestemmingsplan tot inwerkingtreding onder de Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend.
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De duur van deze totstandkomingsprocedure bedraagt maximaal 26 weken.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Resultaten inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 16 december 2011 gedurende 6 weken, op grond van de inspraakverordening, voor een ieder ter visie gelegen bij de gemeente Asten. Gedurende deze termijn, dus tot en met 26 januari 2012, kon éénieder schriftelijke en mondelinge reacties indienen bij Burgemeester en Wethouders van Asten.

Voor meer informatie over de inhoud en de gemeentelijke beantwoording van de binnengekomen inspraakreacties, wordt verwezen naar het als bijlage aan deze toelichting toegevoegde verslag van de inspraak en het vooroverleg.

7.2 Resultaten overleg ex. artikel 3.11 Bro

In het kader van het overleg ex. artikel 3.11 Bro, is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan diverse betrokken instanties. Naar aanleiding hiervan zijn schriftelijke reacties ontvangen van de volgende instanties:

1. Waterschap Aa en Maas, brief d.d. 22 december 2011;
2. VROM-inspectie, email-bericht d.d. 6 december 2011;
3. Provincie Noord-Brabant, brief d.d. 15 december 2011.

Voor meer informatie over de inhoud en de gemeentelijke beantwoording van de binnengekomen inspraakreacties, wordt verwezen naar het als bijlage aan deze toelichting toegevoegde verslag van de inspraak en het vooroverleg.

7.3 Zienswijzen

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 24 februari 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Gedurende deze termijn, dus tot en met 5 april 2012, kon een ieder schriftelijke en/of mondelinge reacties indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Asten.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, maar deze is op 14 mei 2012 ingetrokken.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

Op 17 februari 2012 heeft BOW een verzoek ingediend voor het wijzigen van het bouwplan. De wijziging voorziet in de realisatie van bergingen (t.b.v. de 24 appar-

tementen) in de kelder. Dit gaat ten koste van 4 parkeerplaatsen in de parkeerkelder. Op maaiveldniveau komt er 1 parkeerplaats bij. De stalling/berging op maaiveldniveau vervalt hierdoor. Op 3 april 2012 heeft het college ingestemd met deze wijziging. Dit geeft vervolgens weer aanleiding het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk te wijzigen. De wijzigingen betreffen de volgende:

Verbeelding: De vormgeving van het bouwvlak wijzigt en wordt iets kleiner.

Toelichting: De plattegronden en gevelaanzichten zijn aangepast aan de voorgestelde wijzigingen, waarbij de stalling/berging op maaiveldniveau is verdwenen en bergingen in de parkeerkelder zijn toegevoegd. Tevens is paragraaf 4.7 aangepast als gevolg van de gewijzigde situatie met betrekking tot het parkeren.

Regels: Bij artikel 3, lid 3.1 'Bestemmingsomschrijving', is aan sub j toegevoegd dat op maaiveldniveau minimaal 22 parkeerplaatsen en in een ondergrondse parkeergarage minimaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Bijlage 1
Verslag van de inspraak en het vooroverleg

Inspraaknota

Onderwerp :Inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan
"Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011"
Projectnummer : 211x03106
Datum : 8 februari 2012

1.1 Inspraak

1. Burgemeester en wethouders van Asten hebben bij besluit van 13 december 2011 besloten het vooroverleg op grond van 3.1.1. Bro op te starten en het voorontwerp bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011" volgens de inspraakverordening ter inzage te leggen.
2. De planbescheiden hebben met ingang van 16 december 2011 gedurende 6 weken, op grond van de inspraakverordening, voor een ieder ter visie gelegen op het gemeentehuis. Gedurende deze termijn, dus tot en met 26 januari 2012, kon een ieder schriftelijke en/of mondelinge reacties indienen bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Asten.
3. Van de gelegenheid tot het indienen van mondelinge dan wel schriftelijke reacties werd gebruik gemaakt door:
 1. H.L.M. van Tilburg, Telefoonstraat 14, Eindhoven, mondelinge reactie d.d. 19 januari 2012;
 2. H.J. van Tilburg, Burg. Wijnenstraat 1a, Asten, mondelinge reactie d.d. 25 januari 2012;
 3. I. van Gorp en W. Vaes, Burg. Wijnenstraat 7, Asten, brief d.d. 25 januari 2012.
4. Op 12 januari 2010 zijn omwonenden uitgenodigd om de commissievergadering Ruimte bij te wonen, waar het bouwplan 'De Wit' is gepresenteerd. Op 13 april 2010 en 7 februari 2011 zijn algemene informatieavonden gehouden voor uitgenodigde buurtbewoners. Deze informatieavonden betroffen informele bijeenkomsten, welke geen deel uitmaakten van de formele inspraakprocedure. Desalniettemin is het bouwplan, mede naar aanleiding van reacties van omwonenden gedurende deze informatieavonden, op een aantal punten aangepast:
 1. De verspringing in de voorgevelrooilijn aan de Markt is verkleind van 3 m naar 2,8 m;
 2. De afknotting op de hoek van de gevel is vergroot;
 3. Het grootste gedeelte van het gebouw is nu voorzien van een afgeknotte kap i.p.v. een zadeldak;
 4. Tussen de inritten van Thijssen en de Wit is een etalage gemaakt i.p.v. een nagenoeg blinde gevel.

Met deze aanpassingen is voorontwerp bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011" in procedure gebracht. Formele inspraakreacties konden, gedurende de termijn genoemd onder punt 2, mondeling en schriftelijk worden ingediend.

Hierna worden de inspraakreacties samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven.

Ad 1: Inspreker merkt het volgende op:

1. De voorgevelrooilijn aan de Burg. Wijnenstraat ligt te dicht bij de weg waardoor de straat, mede gelet op de hoogte van het gebouw te smal wordt en het uitzicht belemmerd wordt vanaf de panden aan de Burg. Wijnenstraat 3, 3a en 5;
2. Verlies van privacy door de vele gevelopeningen in de gevel van het bouwplan;
3. Overlast van uitlaatgassen en geluid door optrekkende auto's ter plaatse van de inritten;
4. Door de hoeveelheid aan inritten ontstaan er voor voetgangers c.q. winkelend publiek gevaarlijke situaties;
5. Gebrek aan zicht vanaf de inrit naar de openbare weg en vice versa;
6. De hoeveelheid inritten zijn slecht voor het imago van Asten;
7. Door gebrek aan sociale controle bestaat het gevaar dat de parkeerplaats op maaiveldniveau een hangplek wordt voor jongeren;
8. Door de hoogte van het gebouw wordt licht weggenomen en zal de geluids-overlast toenemen in relatie tot de panden aan de Burg. Wijnenstraat 3, 3a en 5;
9. Onduidelijk is of het parkeren in de blauwe zone gehandhaafd blijft. Dit is van belang voor het winkelend publiek in de panden aan de Burg. Wijnenstraat 3, 3a en 5;
10. De verspringing in de voorgevelrooilijn aan de Markt-zijde zorgt voor een afscheiding van de Markt en de verminderende toegankelijkheid van het winkelgebied in de Burg. Wijnenstraat. Dit zal leiden tot afname van klantenbezoek. Inspreker vraagt zich af in hoeverre de verminderende toegankelijkheid aansluit bij het huidige bestemmingsplan en centrumplan;
11. Alle voorgaande punten leiden tot een minder aantrekkelijke positie van de winkels aan de Burg. Wijnenstraat 3, 3a en 5 en dus tot minder inkomsten voor de eigenaar en waardedaling van eerder genoemde panden.

Standpunt gemeente:

1. De straat an sich wordt als gevolg van het bouwplan niet smaller. Er wordt gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn o.g.v. het bestemmingsplan. Verder geldt dat weliswaar sprake kan zijn van een vermindering van het uitzicht vanuit bepaalde panden, maar ten opzichte van het huidige planologische regime is de gemeente van oordeel dat er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van het uitzicht;
2. Voor wat betreft de privacy is de gemeente van oordeel dat de nieuw te realiseren bebouwing op voldoende afstand van de bestaande bebouwing is geprojecteerd, waarmee van een directe inbreuk op de privacy geen sprake zal zijn. Bovendien kan op grond van het huidige planologische regime ook gebouwd tot

- in dezelfde voorgevelrooilijn als nu beoogd op grond van onderhavig voorontwerp bestemmingsplan;
3. Zoals uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan blijkt, heeft het bouwplan niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit. Een onaanvaardbare hinder als gevolg van uitlaatgassen is dan ook niet te verwachten. Voor wat betreft geluidhinder geldt dat het bouwplan gesitueerd is in een 30-km/h gebied, wat inhoudt dat er in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties worden gesteld aan de hoogte van de optredende gevelbelastingen. Hierbij dient te worden aangetekend dat in de huidige situatie reeds sprake is van een inrit, waardoor sprake is van optrekkende auto's met bijbehorende uitstoot van uitlaatgassen en geluid. De gemeente is van oordeel dat er in de nieuwe situatie geen onevenredige verslechtering zal gaan ontstaan op dit punt t.o.v. de bestaande situatie.
 4. Naar oordeel van de gemeente zal er geen onacceptabele verkeersonveilige situaties ontstaan als gevolg van het bouwplan, aangezien het project is gelegen in een 30 km/h gebied, in de bestaande situatie ook reeds een inrit aanwezig is en de nieuw te realiseren inrit van voldoende breedte is, waardoor zichthoeken voldoende groot zijn;
 5. Zie standpunt 4;
 6. Vooropgesteld dient te worden dat middels een bestemmingsplan alleen ruimtelijk relevante aspecten kunnen en mogen worden geregeld. Imago is geen ruimtelijk relevant aspect en er kunnen via een bestemmingsplan dus geen eisen gesteld worden aan de invloed van een ontwikkeling op het imago van een gebied. Desalniettemin kan worden gesteld dat reeds in het voortraject de nodige zorgvuldigheid in acht is genomen. Ter plaatse geldt het hoogste welstandsniveau (niveau 1), wat betekent dat er tot op detailniveau aandacht is geweest voor de ruimtelijke uitstraling van het gebouw. Het bouwplan is dan ook inmiddels door de welstandscommissie goedgekeurd. Verder zijn maatregelen genomen door een extra etalage te creëren nabij de inritten en is voor wat betreft dit bouwplan sprake van maximaal twee inritten. De gemeente weerspreekt dan ook de stelling dat het bouwplan slecht is voor het imago van Asten;
 7. Het bestemmingsplan beoogd invulling te kunnen geven aan de realisatie van een appartementencomplex met horecagelegenheden in het centrum van Asten, inclusief parkeervoorzieningen. Het bestemmingsplan heeft niet tot doel een hangplek voor jongeren te creëren. Voorts geldt dat door de aanwezigheid van appartementen die uitkijken over de parkeerplaats sociale controle zal plaatsvinden.
 8. Hoewel sprake kan zijn van een vermindering van lichtinval, zal mede in vergelijking met het huidige juridisch-planologische regime, geen sprake zijn van een onevenredige verslechtering van lichtinval bij de panden aan de Burg. Wijnenstraat als gevolg van het bouwplan. Dit mede gelet op de noord-oostelijke oriëntatie van het bouwplan t.o.v. de panden aan de Burg. Wijnenstraat. Daarnaast worden de in het bouwbesluit opgenomen voorschriften m.b.t. daglichttoetreding in acht genomen.
 9. Op maaiveldniveau is er sprake van een openbare parkeerplaats waar uitsluitend kort geparkeerd mag worden (max. 2 uur).
 10. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de gemeente van oordeel dat sprake is van een verantwoorde ligging van de voorgevelrooilijn. In het voortraject zijn

reeds wijzigingen doorgevoerd zoals het verkleinen van de sprong in de voorgevelrooilijn aan de Markt van 3 meter naar 2,8 meter en meer afknotting van de hoek van de bebouwing. Het bouwplan sluit verder aan bij het stedenbouwkundig beeld van de omliggende panden. Naar oordeel van de gemeente zal het bouwplan niet bijdragen aan een verminderende toegankelijkheid van het winkelgebied in de Burgemeester Wijnenstraat en zal er ook geen sprake zijn van een afname van klantenbezoek als gevolg van het bouwplan.

11. Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

Op basis van de inspraakreactie wordt er geen aanleiding gezien het bestemmingsplan aan te passen.

Ad 2: Inspreker merkt het volgende op:

1. Ten opzichte van de oude situatie van het voormalig hotel 'Van Roy' is de voorgevelrooilijn aan de zijde van de markt veel te ver naar voren opgeschoven, zodat het zicht vanaf de markt op mijn pand volledig is weggefallen;
2. De voorgevelrooilijn aan de zijde van de Burgemeester Wijnenstraat is veel te ver naar voren opgeschoven in relatie tot de hoogte van het te bouwen pand en de afstand van de tegenoverliggende gevels;
3. De Burgemeester Wijnenstraat wordt door het grote aantal inritten ernstig aangetast in haar functie als winkelstraat en is uit een oogpunt van verkeersveiligheid een reëel gevaar, voor met name de voetgangers en het winkelend publiek;
4. Uit een oogpunt van milieu ontstaat er door het grote aantal in- en uitritten voor de directe omgeving veel overlast met betrekking tot uitlaatgassen en lawaai;
5. De openbare parkeerplaats op de begane grond achter het te bouwen pand wordt door gebrek aan sociale controle een hangplek voor jongeren en veroorzaakt derhalve veel overlast voor de directe omgeving;
6. Onderhavig bestemmingsplan heeft een negatief effect voor het commercieel onroerend goed van de inspreker en behoudt zich het recht voor bezwaar in te dienen tegen zowel bestemmingsplan als het bouwplan.

Standpunt gemeente:

1. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de gemeente van oordeel dat sprake is van een verantwoorde ligging van de voorgevelrooilijn. In het voortraject zijn reeds wijzigingen doorgevoerd zoals het verkleinen van de sprong in de voorgevelrooilijn aan de Markt van 3 meter naar 2,8 meter en meer afknotting van de hoek van de bebouwing. Het bouwplan sluit verder aan bij het stedenbouwkundig beeld van de omliggende panden. Verder geldt dat weliswaar sprake kan zijn van een vermindering van het zicht op bepaalde panden vanaf de Markt, maar de gemeente is van oordeel dat ten opzichte van het huidige planologische regime er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de situatie;
2. Er wordt gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn o.g.v. het huidige juridisch-planologische regime. De voorgevelrooilijn aan de Burg. Wijnenstraat wordt derhalve niet naar voren geschoven;

3. Naar oordeel van de gemeente zal er geen onacceptabele verkeersonveilige situaties ontstaan als gevolg van het bouwplan, aangezien het project is gelegen in een 30 km/h gebied, in de bestaande situatie ook reeds een inrit aanwezig is en de nieuw te realiseren inrit van voldoende breedte is, waardoor zichthoeken voldoende groot zijn. Ook de functie als winkelstraat zal niet verloren gaan doordat op detailniveau aandacht is geweest voor de ruimtelijke uitstraling van het gebouw (welstandsniveau 1). Verder zijn maatregelen genomen door een extra etalage te creëren nabij de inritten en is voor wat betreft dit bouwplan sprake van maximaal twee inritten;
4. Het bouwplan voorziet in maximaal twee inritten. Verder blijkt uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan dat het bouwplan niet in betekenende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Een onaanvaardbare hinder als gevolg van uitlaatgassen is dan ook niet te verwachten. Tevens dient te worden opgemerkt dat in de huidige situatie reeds sprake is van een inrit, waardoor sprake is van optrekkende auto's met bijbehorende uitstoot van uitlaatgassen en geluid. De gemeente is van oordeel dat er in de nieuwe situatie geen onevenredige verslechtering zal gaan ontstaan op dit punt t.o.v. de bestaande situatie;
5. Het bestemmingsplan beoogt invulling te kunnen geven aan de realisatie van een appartementencomplex met horecagelegenheden in het centrum van Asten, inclusief parkeervoorzieningen. Het bestemmingsplan heeft niet tot doel een hangplek voor jongeren te creëren. Voorts geldt dat door de aanwezigheid van appartementen die uitkijken over de parkeerplaats sociale controle zal plaatsvinden.
6. Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

Op basis van de inspraakreacties wordt er geen aanleiding gezien het bestemmingsplan aan te passen.

Ad 3: Inspreker merkt het volgende op:

1. Inspreker merkt op dat hoger wordt gebouwd dan in het bestemmingsplan wordt toegestaan, met minder lichtinval in de woning tot gevolg. Tevens wordt opgemerkt dat de straat erg smal wordt;
2. Inspreker verwacht als gevolg van de inritten mogelijk last te krijgen van uitlaatgassen van optrekkend verkeer;
3. Opgemerkt wordt dat het plan groots wordt gepresenteerd met een mooie voorzijde, maar dat aan de zijde van de Burgemeester Wijnenstraat enkel uitritten, garagedeuren en een trappenhal komen;
4. Inspreker heeft inzage gekregen in de plannen voor de Burgemeester Wijnenstraat 10, 12 en 14 en merkt op dat aansluitend aan de uitritten van de bouw op de hoek weer een inrit en een trappenhal van dit pand. Inspreker is van mening dat dit afbraak doet aan het begin van een mooie winkelstraat als de Burgemeester Wijnenstraat;
5. Inspreker ziet op tegens de graafwerkzaamheden als gevolg van het reinigen van de bodem en de daaropvolgende bouw, aangezien de woning van inspreker niet is voorzien van een fundering.

Standpunt gemeente:

1. De straat an sich wordt als gevolg van het bouwplan niet smaller. Er wordt gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn op grond van het huidige juridisch-planologische regime. Hoewel sprake kan zijn van een vermindering van lichtinval, zal mede in vergelijking met het huidige juridisch-planologische regime, geen sprake zijn van een onevenredige verslechtering van lichtinval bij de panden aan de Burg. Wijnenstraat als gevolg van het bouwplan. Dit mede gelet op de noord-oostelijke oriëntatie van het bouwplan t.o.v. de panden aan de Burg. Wijnenstraat. Daarnaast worden de in het bouwbesluit opgenomen voorschriften m.b.t. daglichttoetreding in acht genomen. De gemeente is kortom van oordeel dat er ten opzichte van het huidige juridisch-planologische regime geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de situatie;
2. In Het bouwplan voorziet in maximaal twee inritten. Verder blijkt uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan dat het bouwplan niet in betekenende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Een onaanvaardbare hinder als gevolg van uitlaatgassen is dan ook niet te verwachten. Tevens dient te worden opgemerkt dat in de huidige situatie reeds sprake is van een inrit, waardoor sprake is van optrekkende auto's met bijbehorende uitstoot van uitlaatgassen en geluid. De gemeente is van oordeel dat er in de nieuwe situatie geen onevenredige verslechtering zal gaan ontstaan op dit punt t.o.v. de bestaande situatie;
3. De gevel aan de Burg. Wijnenstraat wordt, net als de gevel aan de Markt, ook gezien als voorzijde. Ter plaatse geldt het hoogste welstandsniveau (niveau 1), wat betekent dat er tot op detailniveau aandacht is geweest voor de ruimtelijke uitstraling van het gebouw. Het plan is dan ook inmiddels door de welstandscommissie goedgekeurd. Verder zijn in het voortraject maatregelen genomen door een extra etalage te creëren nabij de inritten.
4. Zie standpunt 3. Daarnaast dient de worden opgemerkt dat het Bouwplan Thijsen een separate ontwikkeling betreft;
5. Bij graafwerkzaamheden en de bouw geldt dat initiatiefnemer geen schade mag berokkenen aan de eigendommen van derden. Dit betekent dus tevens dat de initiatiefnemer, indien nodig, afdoende maatregelen zal moeten nemen om schade aan de eigendommen van derde te voorkomen. De gemeente zal voor de volledigheid de zorg van inspreker onder de aandacht brengen bij initiatiefnemer.

Op basis van de inspraakreactie wordt er geen aanleiding gezien het bestemmingsplan aan te passen.

1.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk te voeren vooroverleg, zijn de planbescheiden toegezonden aan de belanghebbende instanties.

Naar aanleiding hiervan zijn schriftelijke reacties ontvangen. Deze worden hierna samengevat en vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt weergegeven.

1. Waterschap Aa en Maas, brief d.d. 22 december 2011;
2. VROM-inspectie, email-bericht d.d. 6 december 2011;
3. Provincie Noord-Brabant, brief d.d. 15 december 2011;

Ad 1: Waterschap Aa en Maas merkt het volgende op:

Verzocht wordt in om in de plantoelichting op te nemen dat er bij de bouw niet-uitlogende materialen worden toegepast om verontreiniging van grondwater te voorkomen.

Standpunt gemeente:

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig het verzoek worden aangepast.

Ad 2: VROM-inspectie merkt het volgende op:

Medegedeeld wordt dat de VROM-inspectie, als gevolg van veranderingen op het terrein van rijksadviesing over ruimtelijke plannen van andere overheden, inhoudelijk niet meer zal reageren op onderhavig bestemmingsplan.

Standpunt gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Op basis van de reactie wordt er geen aanleiding gezien het bestemmingsplan aan te passen.

Ad 3: Provincie Noord-Brabant merkt het volgende op:

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Op basis van de reactie wordt er geen aanleiding gezien het bestemmingsplan aan te passen.

