RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 202304102

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststelling bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022'	-20-	31 oktober 2023	31.10.07	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Op 29 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om principemedewerking te verlenen aan het plan van P&R Projectontwikkeling BV (hierna: initiatiefnemer) voor de herontwikkeling van Prins Bernhardstraat 1 te Asten (het voormalige Blokkerpand). Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw appartementencomplex te realiseren met 21 appartementen, een commerciële plint en een parkeergarage voor de toekomstige bewoners.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk het vigerende bestemmingsplan te herzien. Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft van 18 november tot en met 29 december 2022 voor eenieder ter inzage gelegen en is voor wensen en bedenkingen besproken in de commissievergadering van 10 januari 2023. Er zijn twee zienswijzen op het plan ingediend en de commissie heeft diverse opmerkingen gemaakt. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan nog op een aantal punten gewijzigd. Het bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022' ligt nu ter vaststelling aan u voor.

Beslispunten
1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.
2. Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022' met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02022003-VS01.

Inleiding

Planvoornemen
Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw appartementencomplex te realiseren bestaande uit 21 appartementen. Het gaat daarbij om vijftien koop- en zes sociale huurappartementen. Het nieuwe pand krijgt een commerciële plint (detailhandel en/of dienstverlening) met een bruto vloeroppervlak van 1.040 m^2. Verder realiseert de initiatiefnemer een parkeerkelder met 35 parkeerplaatsen voor de bewoners van zowel de koop- als huurappartementen.

Stedenbouwkundige inpassing
Het te realiseren appartementencomplex krijgt in totaal vier bouwlagen, met een terugliggende vierde laag (vergelijkbaar met winkelcentrum Midas). Het noordwestelijke deel van het te realiseren complex krijgt drie bouwlagen, zodat de bebouwing aansluit op winkelcentrum Het Kompas. Ten zuiden van het plangebied staan twee cultuurhistorisch waardevolle panden, te weten Markt 17 en Markt 19. Hier is in het bouwplan rekening mee gehouden door te werken met een terugliggende bouwlaag en een trapsgewijze

overgang (van drie naar twee bouwlagen). In het bestemmingsplan zijn de bouwhoogtes heel specifiek en per bouwdeel vastgelegd om zeker te stellen dat de aansluiting op de omliggende bebouwing ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd (zie uitsnede bestemmingsplan hieronder).



Figuur 1: Uitsnede vast te stellen bestemmingsplan. Per bouwdeel is de bouwhoogte specifiek vastgelegd.

<u>Welstand</u>
Initiatiefnemer heeft het bouwplan reeds informeel besproken met de welstands-monumentencommissie. Naar aanleiding hiervan is het ontwerp op onderdelen aangepast. Met name om de aansluiting van het nieuwe pand op Markt 17 en Markt 19 te verbeteren. De formele beoordeling door de welstands-monumentencommissie vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

<u>Openbaar gebied, groen en waterberging</u>
Het bouwplan heeft gevolgen voor de inrichting van de voetgangersverbinding tussen winkelcentrum Midas en winkelcentrum Het Kompas (ook wel “de doorsteek” genoemd). De haagbeuken die hier in het verleden zijn geplant, moeten worden gekapt in verband met de te realiseren commerciële plint. Het is verder nodig om één van de vier solitaire bomen te kappen om ervoor te zorgen dat het plangebied goed bereikbaar is voor de hulpdiensten. Het gaat daarbij om de laatste boom, gezien vanuit de Prins Bernhardstraat. Initiatiefnemer vergoedt de kap én herplant (inclusief het treffen van groeiplaatsmaatregelen) van het groen. Het groen dat verdwijnt wordt elders in het centrum gecompenseerd.

Het nieuw te realiseren pand wordt voorzien van een groenblauw retentiedak voor het bergen/vertraagd afvoeren van het hemelwater. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de eisen uit gemeentelijke rioleringsplan (GRP).

Wensen en bedenkingen
Het ontwerpbestemmingsplan is op 10 januari 2023 voor wensen en bedenkingen besproken in de commissie Ruimte. In bijlage 1 bij dit voorstel hebben we de op- en aanmerkingen van de commissie samengevat en voorzien van een beantwoording.

Naar aanleiding van de commissievergadering heeft er een bestuurlijk overleg met de initiatiefnemer plaatsgevonden. In dit overleg hebben wij de opmerkingen van de commissie uitgebreid besproken. Daarnaast hebben we de initiatiefnemer geadviseerd het verzoek van de commissie om een nieuw/alternatief ontwerp uit te werken sterk in overweging te nemen. De initiatiefnemer heeft er – na beraad met zijn architect – om voor hem moverende redenen voor gekozen dit advies naast zich neer te leggen. De volledige reactie van de architect van de initiatiefnemer is te vinden in bijlage 2 bij dit voorstel.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 november tot en met 29 december 2022 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen op het plan ingediend. In de nota van zienswijzen (bijlage 12 bij de toelichting) hebben we de zienswijzen puntsgewijs van een beantwoording voorzien. Daarbij hebben we eveneens aangegeven of de zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

Parkeren
Bij de behandeling van de zienswijzen is gebleken dat de parkeeroplossing die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen niet voldoet aan de Nota Parkeernormen 2016. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit gerepareerd. Kort samengevat zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Er is een nieuwe parkeerberekening gemaakt. De totale parkeereis komt uit op 56,6 parkeerplaatsen. Na salderen komt de parkeereis uit op 42 parkeerplaatsen.
- Het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage is uitgebreid van 29 naar 35 parkeerplaatsen. Hiermee realiseert de initiatiefnemer voldoende parkeerplaatsen voor zowel de sociale huur- als koopwoningen. Voor wat betreft het bewonersparkeren is dus geen sprake meer van afwenteling op de blauwe zone.
- De initiatiefnemer realiseert 3 parkeerplaatsen voor personeel op maaiveldniveau (aan de noordzijde van het plangebied).
- De resterende parkeeropgave, zijnde 4 parkeerplaatsen, koopt de initiatiefnemer af. De afspraken hierover leggen we vast in een addendum op de eerder gesloten anterieure overeenkomst.

Daarnaast heeft het college van B&W gebruikgemaakt van haar bevoegdheid om af te wijken van de Nota Parkeernormen 2016:

- Volgens paragraaf 3.4 van de Nota Parkeernormen 2016 kan het college van B&W voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor Asten, en die niet passen binnen de parkeernormen en/of het maatwerk, besluiten gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op grond van deze afwijkingsbevoegdheid heeft het college van B&W besloten om van de Nota Parkeernormen 2016 af te wijken en in onderhavige situatie - waarbij het gaat om sloop/nieuwbouw en geen interne functieverandering - het principe ‘salderen’ toe te passen. Dit houdt in dat de vigerende situatie tegen de nieuwe situatie wordt weggestreept.
- Voor de volledige onderbouwing van het besluit om af te wijken van de Nota Parkeernormen 2016 verwijzen wij u naar pagina 15 en 16 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Wat willen we bereiken
Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van een appartementencomplex met commerciële plint op de locatie Prins Bernhardstraat 1 te Asten.

Wat gaan we daarvoor doen
Bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan is het verplicht het raadsbesluit onverwijld toe te zenden aan de provincie (artikel 3.8 lid 4 Wro). Nadat we goedkeuring hebben ontvangen van de provincie, leggen we het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Mogelijke alternatieven
Het niet of gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

Centrumontwikkeling
Prins Bernhardstraat 1 ligt in het hart van ons centrum. De locatie ligt tussen winkelcentrum Midas en winkelcentrum Het Kompas en vormt samen met voetgangersverbinding "de doorsteek" de enige, directe schakel tussen beide winkelcentra. Voorliggend plan biedt een unieke kans om een goede en aantrekkelijke verbinding tussen beide winkelcentra te creëren. De beoogde functiemix (wonen met commerciële plint) zorgt zowel overdag als 's avonds voor reuring en geeft mensen een échte reden om de verbinding te gaan gebruiken.

Vitale kernen
De realisatie van 21 appartementen, waarvan zes sociale huurappartementen, komt tegemoet aan de woningbouwambities uit het programma Vitale kernen en de versnellingsagenda woningbouw.

Risico's

Planschade
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere afgesproken dat het risico op planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Beroep
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State.

Communicatie
We plaatsen een kennisgeving van de vaststelling in het gemeenteblad (www.overheid.nl) en publiceren het vastgestelde bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. We bieden onze inwoners tevens de mogelijkheid om een papieren versie van het vastgestelde plan in te komen zien.

Wat mag het kosten
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat de plankosten volledig voor rekening van de initiatiefnemer komen. Verder vergoedt de initiatiefnemer het groen dat als gevolg van het bouwplan verdwijnt (kap en herplant elders) en ontvangt de gemeente een bijdrage voor het doorvoeren van eventueel noodzakelijke aanpassingen in het openbaar gebied.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)

Bijlagen bij raadsvoorstel
1. Raadsbesluit
2. Reactie op wensen en bedenkingen commissie Ruimte
3. Reactie initiatiefnemer op wensen en bedenkingen commissie Ruimte

Bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstaat 1 2022'
1. Toelichting bestemmingsplan
2. Bijlagen bij de toelichting:
    - Bijlage 1: Programma van eisen archeologie
    - Bijlage 2: Actualiserend bodemonderzoek
    - Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
    - Bijlage 4: Aeriusberekeningen en notitie
    - Bijlage 5: Resultaten digitale watertoets
    - Bijlage 6: Verslaglegging omgevingsdialoog
    - Bijlage 7: Infiltratieberekening en bijlagen
    - Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
    - Bijlage 9: Advies Veiligheidsregio
    - Bijlag 10: Nader onderzoek natuur
    - Bijlage 11: Zonnestudie
    - Bijlage 12: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
3. Planregels bestemmingsplan
4. Bijlagen bij de planregels:
    - Bijlage 1: Toegesneden lijst van bedrijfstypen
    - Bijlage 2: Overzicht van aan huis gebonden beroepen
5. Verbeelding bestemmingsplan

K.vanDooren@asten.nl

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Vaststelling bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022'	31 oktober 2023	31.10.07

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 september 2023 met zaaknummer 2023041027;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 10 oktober 2023;

besluit:
1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen; en
2. het bestemmingsplan ‘Asten Prins Bernhardstraat 1 2022’ met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02022003-VS01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 31 oktober 2023.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk