Speelheuvelplein 10
5711 AR Someren
Postbus 30
5710 AA Someren
T +31 (0)493 894 752
F +31 (0)493 894 753
E info@sumrin.nl
I www.sumrin.nl

Gemeenteraad
van de gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

Per e-mail vooruit: k.vandooren@asten.nl

AANTEKENEN

Datum	:	Someren, 28 december 2022
Ons kenmerk	:	Van Rulo/ gemeente Asten - BP - D2022265
Uw kenmerk	:	Ontwerpbestemmingsplan 'Asten, Prins Bernhardstraat 1'
Betreft	:	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Asten, Prins Bernhardstraat 1'
Behandelaar	:	Moniek Peeters – m.peeters@sumrin.nl

Geachte Raad van Asten,

Tot mij heeft zich gewend, dhr. P.A.J.G.M.P. van Rulo, eigenaar van de Prins Bernhardstraat 9-11, 5721 GA te Asten ter zake het hierna volgende.

Cliënt heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Asten, Prins Bernhardstraat 1". Dit ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 18 november 2022 gedurende zes weken ter inzage (**bijlage 1**).

Middels het ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd een appartementencomplex bestaande uit 21 woningen met commerciële plint, planologisch mogelijk te maken op het perceel lokaal bekend als Prins Bernhardstraat 1 te Asten. Het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan behelst de percelen kadastraal bekend Asten Sectie G nummers 2066, 4862 en 4864.

Leeswijzer.

1. Ten eerste zal in de inleiding worden stilgestaan bij de belangen van cliënt. Tevens wordt ingegaan op de vigerende bestemming.
2. Onder 2 zal worden ingegaan op het beleid in relatie tot de bestemmingsplanwijziging.
3. Ten derde zal worden ingegaan op de milieuhygiënische aspecten en de onderzoeken van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Ten vierde worden enkele planregels besproken.
5. Onder vijf zal worden ingegaan op de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan
6. Afgesloten wordt met een conclusie.

KvK 81608055 BTW nr NL8621.54.947.B.01
Op de diensten van Sumrin advocaten B.V. zijn de algemene voorwaarden van toepassing. U vindt deze op de achterzijde van deze brief.

1. Inleiding.

Cliënt is de eigenaar van de percelen lokaal bekend als Prins Bernhardstraat 9-11. Kadastraal bekend als perceel Asten, Sectie G, nummers 4299 en 4933. Tevens verhuurder van de winkel aan de Prins Bernhardstraat 9-11.

1.1. Belangen van cliënt.

Cliënt is van mening dat niet dan wel onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen als omwonende maar ook als eigenaar / verhuurder van de winkel aan de Prins Bernhardstraat 9-11.

Als bewoner van de woning aan de Prins Bernhardstraat 9-11 vreest hij een aanzienlijke aantasting van zijn woongenot door de komst van een 21 woningen en een aanzienlijke toename van winkelruimte.

Als ondernemer vreest hij dat door de toename van het aantal vierkante meters aan winkelruimte er leegstand zal ontstaan. Leegstand als gevolg waarvan de verhuurbaarheid van zijn pand verslechterd maar ook leegstand als gevolg waarvan het bestaande winkelgebied minder aantrekkelijk wordt en verloederd.

1.2. Vigerend plan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd waarom het initiatief passend is . Tevens geldt een zwaardere motiveringsplicht naar mate de afwijking van het vigerende plan groter wordt. In casu is relevant dat voor bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking alsmede de parkeerbehoefte van het plan er is uitgegaan van de bestaande situatie ter onderbouwing van het plan.

Zoals ook uit de plantoelichting volgt is op dit moment voor het perceel bestemmingsplan 'Asten, Centrumgebied" van toepassing'. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de enkel bestemming 'Centrum-1', 'Bouwvlak', maatvoering 'maximum bebouwingspercentage terrein: 80%'.

Initiatiefnemer wenst tot wijziging van het bestemmingsplan over te gaan omdat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het vigerend bestemmingsplan en wel om de volgende redenen:

- het aantal toegestane woningen bedraagt meer dan het aantal dat legaal aanwezig was en mag zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen;
- de maximale goothoogte is 7 meter en de maximale bouwhoogte is 12 meter. In het nieuwe plan zal deze hoogte worden gewijzigd.

2. Beleid.

2.1. Ladder duurzame verstedelijking.

In het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

> *Artikel 3.1.6 lid Besluit ruimtelijke ordening*
> *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Cliënt is van mening dat in dit geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo worden er middels dit plan 19 woningen alsmede meer dan 600m2 aan winkelgebied toegevoegd. Gelet op voornoemd artikel dient dan ook de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. In paragraaf 3.1.2 wordt voor de uitleg van deze behoefte verwezen naar de overwegingen in de plantoelichting onder 3.3.4 (woonbeleid).

Onder de paragraaf 'Woonbeleid' zal nader worden ingegaan op de in de plantoelichting gegeven behoefte aan woningen en de harde plancapaciteit. Kort gezegd, is cliënt van mening dat de behoefte aan woningen niet is aangetoond.

Zoals aangegeven zal ook het aantal vierkante meters aan winkelgebied worden uitgebreid met dit bestemmingsplan. Uit de notitie dd. 1 augustus 2022 behorend bij de Aerius-berekening volgt dat er 615m2 aan commerciële ruimte wordt toegevoegd (1040 nieuw - 425 oud).

Op p. 13 van de plantoelichting (parkeren) wordt overigens aangegeven in de tekst dat er sprake is van 403m2 aan bestaande commerciële ruimte. Hetgeen betekent een toevoeging van 637m2 aan commerciële ruimte. Het valt cliënt op dat er wisselende cijfers worden gehanteerd als het gaat om de bestaande situatie. Cliënt is dan ook van mening dat sprake is van een onzorgvuldige motivering van het ontwerpbestemmingsplan.

Gelet op de vaste jurisprudentie[1] is bij een toevoeging van winkelgebied met meer dan 500m2 er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

In de plantoelichting is de toevoeging van het aantal vierkante meters winkelgebied niet aan de hand van de Ladder duurzame verstedelijking gemotiveerd. Wel volgt uit de plantoelichting dat er sprake is van een aanzienlijke toename van het winkelgebied ten opzichte van het voorheen aanwezige winkelgebied.

Nu er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' dient ook de uitbreiding van het winkelgebied te worden onderbouwd aan de hand van de Ladder duurzame verstedelijking. Uit het afsprakenkader Detailhandel blijkt dat er voor Asten geen behoefte is aan nieuwe winkelmeters. Gelet op dit beleid kan niet worden voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In het kader van de beoordeling van toevoeging van winkelgebied wijst cliënt ook op het beleid van de gemeente ten aanzien van de Ladder-beoordeling zoals dat is opgenomen in het 'Afsprakenkader detailhandel in de Peel (2015)'.

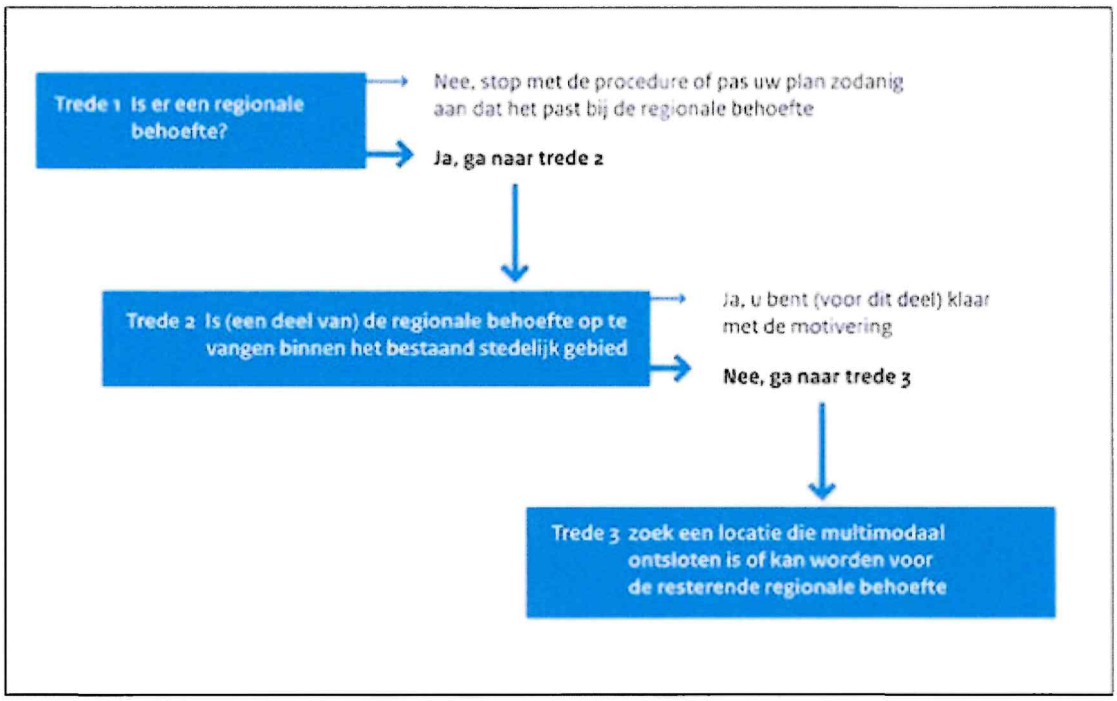
In het Afsprakenkader detailhandel in de Peel (2015) is het volgende opgenomen over de Ladder van duurzame verstedelijking.

> *2.7 Ladder van duurzame verstedelijking De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Deze handreiking ondersteunt decentrale overheden bij de toepassing van de ladder. Doel van de ladder voor duurzame*

[1] O.a. AbRvS 28 juni 2017, r.o. 6.3, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. (ministerie voor infrastructuur en milieu, 2013)

Figuur 8. De ladder van duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie voor infrastructuur en milieu

...

6.2 Detailhandelsgebieden in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden worden geaccommodeerd.
Hiermee kunnen herstructureringsopgaven worden gerealiseerd en wordt de bestaande winkelstructuur versterkt. Bij nieuwe planologische ontwikkelingen moet sprake zijn van een regionale behoefte en mogen geen blijvende negatieve effecten hebben op de bestaande detailhandelsstructuur. Door middel van onderzoek, motivering en afweging moet dit worden aangetoond. Een dergelijke ontwikkeling zal worden afgestemd op subregionaal niveau

...

6.5 Per saldo worden geen extra winkelmeters toegevoegd
Om verder groei van de leegstand niet te stimuleren, worden er per saldo geen extra winkelmeters (met uitzondering van de thans bestaande harde plannen) aan het winkelaanbod in de Peel toegevoegd. Gemeenten spannen zich in om te komen tot afname van het aantal winkelmeters.

...

7.1 Detailhandelsontwikkelingen die onderbouwd moeten worden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking, tot een maximum van 3.500

m2 bvo. Uiteraard gaat het dan ook alleen om initiatieven die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De toetsing geldt niet voor alle initiatieven. Gemeenten moeten immers ook zelf de regie kunnen houden over kleinschalige detailhandelsprojecten waarbij geen bovenlokale effecten te verwachten zijn. Dit bevordert tevens de lokale dynamiek.

...

Detailhandelsontwikkelingen die voor regionale afstemming worden voorgelegd, zijn veelal grootschalig van aard met mogelijk bovenlokale effecten. De toepassing van de' Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee verplicht. De RACD kan tijdens de toetsing van het detailhandelsinitiatief ook de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking van het betreffende initiatief beoordelen. Voordeel hiervan is dat de Provincie reeds over de benodigde (voor)kennis van het initiatief beschikt voor dit behandeld dient te worden in het RRO. De Provincie neemt immers deel in de RACD. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking, dient bij voorgenomen stedelijke ontwikkelingen aangetoond worden dat deze voorziet in een actuele regionale behoefte. Indien blijkt dat er sprake is van een regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling zal dus afgestemd moeten worden of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien.

7.1.2 Wanneer is sprake van een stedelijke ontwikkeling?
Bij elke ontwikkeling zal bekeken moeten worden wat het effectgebied is en in hoeverre de ontwikkeling heeft op de bestaande structuur in het effectgebied en zo ja of dit het gewenste effect heeft.

Geen ondergrens aangegeven
Op basis van uitspraken van de RvS worden grofweg de volgende kaders aangegeven wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

- *Bij elke nieuwe ontwikkeling, ook binnen bestaand stedelijk gebied;*
- *Bouw van een winkel ter plaatse van een gesloopt bedrijfspand wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkelingen*
- *Bouw supermarkt op bestaand bedrijventerrein waar geen bebouwing was is een nieuwe stedelijke ontwikkeling;*
- *Zeer kleinschalige ontwikkelingen, onder de 150 m2, zijn geen nieuwe stedelijke ontwikkeling;*

7.2 Afstemming in de Peel
Zoals eerder is aangegeven wordt in het stedelijk gebied gebruik gemaakt van een Regionale Adviescommissie Detailhandel. Om te komen tot een zo onafhankelijk mogelijke advisering, bestaat deze commissie uit een ambtelijke vertegenwoordiging met een aantal brancheorganisaties.

Voor kleinere initiatieven die ladderplichtig zijn, wordt gekozen voor afstemming in het bestuurlijk economisch overleg de Peel.

Om de (schijn) van belangenverstrengeling tegen te gaan worden hiervoor niet gewerkt met een commissie bestaande uit centrummanagers of individuele ondernemers. Wel kunnen zij gehoord worden vanwege hun deskundige inbreng.

Gelet op dit beleid ten aanzien van de toepassing van de Ladder duurzame verstedelijking voldoet het initiatief niet aan dit beleid. Bestudering van het beleid moet erin resulteren dat reeds bij trede 1 wordt gestopt en het plan niet wordt vastgesteld. Uit het kader volgt namelijk dat als er geen behoefte is aan vierkante meters winkelgebied het plan moet worden aangepast zodat er wel wordt voldaan. Nu voor Asten is bepaald dat uitbreiding van vierkante meters winkelgebied niet gewenst is, dient van uitbreiding te worden afgezien. Overigens wenst cliënt hierop aan te vullen dat in 2023 de HEMA weg gaat uit het huidig pand. Dit brengt een ontzettend groot vrijkomend winkelvloeroppervlak met zich mee in het centrum van Asten. Dat er nu wordt voorzien in nieuwe winkelmeters is dan ook onbegrijpelijk.

Uit de thans bekende stukken volgt niet dat het plan is besproken in het RACD dan wel in het bestuurlijk economisch overleg De Peel. Hiermee voldoet het plan niet aan het Afsprakenkader. Cliënt is dan ook van mening dat in de plantoelichting onvoldoende is aangetoond dat er kan worden voldaan aan de Ladder duurzame verstedelijking en het beleid hieromtrent van de gemeente Asten.

2.2. Provinciaal beleid.

Op grond van de Interim Omgevingsverordening geldend vanaf 15 april 2022 geldt voor het perceel aan de Prins Bernhardstraat 1 te Asten de aanduidingen 'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'.



In de plantoelichting is overwogen dat de ontwikkeling moet passen in de regionale afspraken. Voor de motivatie daaromtrent wordt in de toelichting verwezen naar paragraaf 3.3.2 (moet zijn 3.3.4).

Later in deze zienswijze zal worden ingegaan op de toename van woningen in relatie tot de afspraken rondom de plancapaciteit per gemeente.

De ruimtelijke onderbouwing is bovendien onzorgvuldig. Niet is gemotiveerd in de plantoelichting of de (in deze paragraaf 3.3.2/3.3.4) toevoeging van het aantal vierkante meters aan winkelgebied passend is. Niet is gemotiveerd aan de hand van regionale afspraken hieromtrent of en in hoeverre hieraan wordt voldaan.

2.3. Gemeentelijk beleid.

2.3.1. Toekomstagenda 2030.

In de plantoelichting wordt verwezen naar de toekomstagenda 2030. In de toelichting staat beschreven dat de gemeente wil aansluiten bij de kernkwaliteiten van de natuur en voedselproductie. Daarnaast staan beleven en genieten centraal. Het centrum is de plek voor ontmoeten, eten en drinken en ook werken.

Horeca?
Deze overwegingen in samenhang met de planregels baren cliënt ernstig zorgen. Bestudering van de planregels leert dat er met dit bestemmingsplan namelijk wordt voorzien in aan detailhandel ondergeschikte horeca. Op grond van artikel 1.60 mag deze horeca zelfs 100m2 bedragen. Bovendien is in artikel 3.8.1 van de planregels voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vestiging van horeca. Nu het moederplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van horeca, is de basis ervan reeds nu gelegd.

Cliënt vreest dan ook dat met een toelichting als deze dat er sprake zal zijn van vestiging van horeca op deze locatie. Vestiging van horeca op deze locatie zal zeer grote nadelen opleveren voor het woongenot van cliënt. Cliënt zou graag zien dat het bestemmingsplan op dit punt wordt aangepast en de wijzigingsbevoegdheid horeca en de aan de detailhandel ondergeschikte horeca uit het plan worden verwijderd.

2.3.2. Omgevingsvisie Asten.

In de Omgevingsvisie is het volgende opgenomen:

> *WELK GEMEENTELIJK BELEID IS OPGENOMEN IN DE OMGEVINGSVISIE?*
> *De omgevingsvisie Asten bouwt voort op bestaand beleid. De hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving zijn verwerkt in deze omgevingsvisie. Deze bestaande beleidsnota's, -visies en -plannen, alsmede toekomstige wijzigingen van dit beleid, blijven behouden naast de omgevingsvisie en vormen een nadere uitwerking van en een toelichting op de hoofdlijnen uit de omgevingsvisie.*

In de Omgevingsvisie wordt vervolgens verwezen naar onder meer het 'Afsprakenkader detailhandel in de Peel(2015)'.

De hierna te bespreken passages uit de kaderafspraken komen bovendien overeen met de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie wordt namelijk niet gesproken over uitbreiden van winkelareaal maar over 'behouden van':

> ***Centrumontwikkeling***
> *Behouden van het voorzieningenniveau in het centrum van Asten met een samenhangend aanbod van winkelvoorzieningen, horeca, welzijn en cultuur. Gelet op de ontwikkelingen in het winkelen wordt het centrum steeds meer een*

gemengd gebied waar, naast winkels en horeca en evenementen, ook ruimte is voor groen, wonen en dienstverlening. Zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum, waar zowel de Astenaar als de bezoeker graag komt en verblijft en waar jaarrond wat te beleven valt.

Zoals ook uit de plantoelichting blijkt is het plan op dit moment niet passend omdat meer dan 80% van het bouwvlak zal worden bebouwd. Het bebouwingspercentage is immers verhoogd naar 95% en er is een vergroting van de winkel-vierkante meters. In de plantoelichting wordt aangegeven dat het gaat om een vergroting van ca 600m2. Gelet op de Omgevingsvisie is vergroting van de vierkante meters winkelgebied niet toegestaan. Om deze reden is het plan dan ook in strijd met het eigen gemeentelijk beleid.

2.3.3. Afsprakenkader detailhandel in de Peel (2015).

In het afsprakenkader detailhandel in de Peel is het volgende opgenomen.

1.5 Conclusie De regio de Peel kent een goed verzorgingsniveau als het gaat om de detailhandel. Gemiddeld is er in de food meer winkelvloeroppervlak per inwoner dan landelijk en in de non-food is het aantal wvo per inwoner gelijk aan het landelijk gemiddeld. De leegstand in de Peel is tegelijkertijd hoog en een stuk hoger dan landelijk gemiddeld. Het gaat dan in het bijzonder om het aantal leegstaande vierkante meters wvo. Het percentage leegstaande winkelpanden ligt rond het landelijk gemiddelde. De bindingsgraad van de detailhandel food is tussen de 72% en 82%. Dit wijkt niet sterk af van het landelijk gemiddelde, dat rond 80% zit. De dagelijkse boodschappen worden dan ook over het algemeen dichtbij huis gedaan. De bindingsgraad voor non-food varieert sterk tussen gemeenten van 43% tot 74%. Dit is laag in vergelijking tot steden, maar past wel bij soortgelijke landelijke kernen. De bindingsgraad voor non-food hangt meestal samen met de compleetheid van het winkelaanbod. De behoefte aan winkelmeters hangt nauw samen met de bestedingen van burgers. Demografie is daarom voor een belangrijke voorspellende factor als het gaat om de behoefte aan winkels voor de komende jaren.

De demografische prognoses laten zien dat de landelijke Peelgemeenten de komende 5 tot 10 jaar te maken zal krijgen met een stabilisatie van het inwoneraantal en zelfs met een lichte krimp. Een lichte groei van het aantal inwoners wordt nog wel voorzien in de gemeente Helmond en Gemert-Bakel. ***Voor de landelijke Peelgemeenten is er vanuit demografisch oogpunt daarom de komende jaren geen behoefte meer aan uitbreiding van winkelmeters****.*

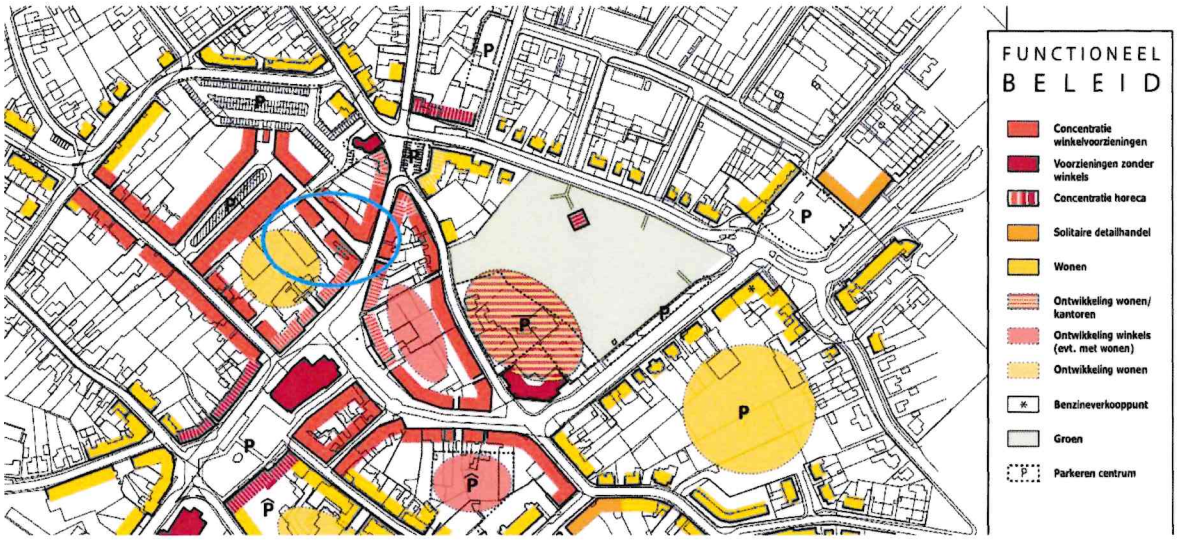
Uit de bovenstaande passage van het toepasselijk beleid volgt dat er geen behoefte is aan toevoeging van winkelmeters in de landelijke Peelgemeenten (waaronder Asten valt).

2.3.4. Centrumvisie Asten.

Blijkens de plantoelichting is de Centrumvisie Asten een beleidsdocument waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Dit volgt bovendien uit de Omgevingsvisie van de gemeente Asten.

In de plantoelichting is aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen de Centrumvisie Asten (2007). In de plantoelichting is aangegeven dat specifiek voor de

onderhavige locatie in de Centrumvisie is aangegeven dat deze plek zich leent voor nieuwbouw/herontwikkeling.



Bovenstaande kaart uit de Centrumvisie leert dat de concentratie van winkelvoorzieningen zich niet uitstrekt over de volledige 'doorsteek'. Duidelijk volgt uit deze kaart dat er een 'knip' is gemaakt ten aanzien van de inrichting als commerciële plint.

Ook is in de Centrumvisie het volgende opgenomen over het gebied en de gewenste bebouwing (p.55):

> *Hoek Burgemeester Wijnenstraat/Prins Bernhardstraat e.o.*
>
> *Onderhavige locatie betreft onder meer de locatie 'De Wit', waar een voormalig garagebedrijf is gesitueerd en een grootschalige verontreiniging aanwezig is. Momenteel vormt de locatie een gat in de bebouwingswand van zowel de Burgemeester Wijnenstraat als de Prins Bernhardstraat. Verder in noordelijke richting zijn aan de Prins Bernhardstraat een aantal winkels en horecagelegenheden gesitueerd. De doorsteek tussen het Kompas en de Prins Bernhardstraat wordt ruimtelijk niet begeleid.*
>
> *Omdat over de gehele breedte van het plangebied een kwaliteitssprong gemaakt kan worden en er meerdere initiatiefnemers aanwezig zijn, wordt een voorstel gedaan voor het gehele gebied, zodat een afgerond geheel ontstaat. De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn op het gebied van toepassing:*
>
> *Programma*
> - *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.***

Bebouwing
- *De bebouwingswanden dienen een gesloten geheel te vormen met smalle doorsteken naar de binnenhoven;*
- *Het expeditiegedeelte van het Kompas kan worden afgerond met een bebouwingswand;*
- ***Aan de doorsteek tussen het Kompas en de Prins Bernhardstraat dient een versmalling in het profiel gemaakt te worden, zodat de belevingswaarde toeneemt. Deze doorsteek dient begeleid te worden met aantrekkelijke functies;***
  Verbijzonderingen in bouwvolumes op bijzondere plaatsen zorgen voor een afwisselend en aantrekkelijk straatbeeld;
- *De hoek Burgemeester Wijnenstraat/Markt vormt een belangrijke schakel tussen twee winkelgedeelten en dient als verbindend element vormgegeven te worden;*
- ***De maximale bouwhoogte bedraagt twee bouwlagen met kap;***
- *Op de hoek Burgemeester Wijnenstraat/Markt kan een accent door middel van drie bouwlagen met kap vormgegeven worden.*

Openbare ruimte
- ***De entree van de parkeergarage dient aan de Burgemeester Wijnenstraat gesitueerd te worden;***
- ***Er dienen duidelijk begrensde ruimtes te ontstaan met bebouwing georiënteerd op de binnenhoven. Op deze manier zijn geen achterzijdes van bebouwing meer zichtbaar;***
- *De binnenhoven dienen autovrij ingericht te worden;*
- *De binnenhoven dienen open en informeel van aard te zijn, mede door toepassing van korte zichtlijnen;*
- ***Er dienen kleinschalige groenelementen toegevoegd te worden.***

Bestudering van het voorgenomen initiatief leert dat niet wordt voldaan aan het beleid zoals opgenomen in de Centrumvisie.

Zo worden er in tegenstelling tot deze visie meer dan 2 bouwlagen gerealiseerd. Ook dient de bebouwing volgens deze visie georiënteerd te zijn op de binnenhoven. Duidelijk is uit de planregels en plankaart op te maken dat de oriëntatie van de bebouwing is gericht op de straatzijde en niet op de binnenhoven. Ook blijkt dat een parkeergarage een ontsluiting dient te kennen aan de Burgemeester Wijnenstraat. Het huidige initiatief voldoet hier niet aan. Hoewel de ontsluiting van de parkeergarage nog niet planologisch is vastgelegd volgt uit de plantoelichting duidelijk dat deze niet zal worden gerealiseerd aan de Burgemeester Wijnenstraat. Tot slot is er geen enkele borging van een groene inpassing van het plan.

Om bovenstaande redenen voldoet het plan dan ook niet aan het eigen beleid van de gemeente.

2.3.5. Woonbeleid.

In de plantoelichting wordt in paragraaf 3.3.4 verwezen naar woonbeleid. Het woonbeleid van de gemeente Asten bestaat volgens de toelichting uit de Woonvisie 2015-2024, de Woningbouwmonitor 2022-2031 en de Versnellingsagenda woningbouw gemeente Asten, Overwogen wordt dat het uitgangspunt van het woonbeleid is dat in aansluiting op de behoefte wordt gebouwd. Zowel kwantitatief als kwalitatief.

Vervolgens is overwogen dat er in de komende 10 jaar 304 woningen (kunnen) worden toegevoegd. Volgens de toelichting past onderhavig initiatief kwantitatief gezien binnen de taakstelling. Nog niet alle 304 woningen zijn geprogrammeerd. Er zijn 133 woningen geprogrammeerd. 171 woningen zijn als potentiële plancapaciteit geprogrammeerd. Hiermee komt men tot de conclusie dat er voldoende ruimte is voor de 21 beoogde woningen.

Cliënt is van mening dat de bovenstaande uitleg niet volledig is en bovendien niet meer actueel.

De verwijzing naar de harde plancapaciteit en de kwantitatieve opgave is juist. Er blijkt volgens de woningbouwmonitor 2022-2031 een totale doelstelling te zijn van 75% van 409 woningen (306 woningen). Hiervan zijn er 133 reeds gerealiseerd en zijn er 171 gepland. Uit de cijfers van de potentiële plancapaciteit volgt dat deze geplande 171 woningen reeds zijn voorzien in andere plannen. Zie onderstaande afbeelding

Potentiële plancapaciteit 2022-2031

	projectnaam	2022-2031	geplande aanvang plano. procedure	geplande oplevering eerste woningen	controle	aantal woningen per jaar						woningen per categorie [1]				woningen per type				aantal starterswoningen
												koop		huur		meertreden		nultreden		
		plancapaciteit totaalambitie			2022-2031	2022	2023	2024	2025	2026	2027-2031	sociaal	vrije sector	sociaal	vrije sector	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
	Asten																			
1	Herontwikkeling patersklooster (BSG)	16	2021	2023	☺		16						16						16	
2	Loverbosch fase 3 (Uitleglocatie)	100	2022	2023	☺		15	20	25	25	15	20	45	35		75		25		35
3	Herontwikkeling basisschool St. Lambertus (BSG)	15	2022	2023	☺		8	7					15			7		8		7
4	Herontwikkeling basisschool het Lover (BSG)	20	2023	2024	☺			10	10				10	10		20				10
5	Herontwikkeling basisschool St. Bonifatius (BSG)	20	2023	2024	☺			20					10	10					20	
	Totaal Asten	171				0	39	57	35	25	15	20	96	55	0	102	0	33	36	52

De gestelde 171 geplande woningen zijn derhalve al voorzien in andere plannen. Als gevolg hiervan is er derhalve geen ruimte voor andere initiatieven. Er is derhalve geen ruimte om 21 woningen toe te voegen.

Bovendien wijst cliënt erop dat er een aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning voor de bouw van 11 appartementen (en daarmee kunnen waarschijnlijk deze woningen eerder worden gerealiseerd) voor de Prins Bernhardstraat

38 te Asten. Deze 11 woningen dienen derhalve ook te worden verminderd op de nog aanwezige plancapaciteit.

Ten aanzien van de kwalitatieve taakstelling merkt cliënt op dat er op geen enkele wijze een borging plaatsvindt van de te realiseren woningen. Uit de stukken noch uit de planopzet volgt dat er ca 25% aan sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Gelet op de vaste jurisprudentie van de Raad van State is het planologisch niet toegestaan om een onderscheid te maken in doelgroepen die in een woning mogen wonen. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van state van 23 november 2022. Hierin is het volgende overwogen:

> *4.5. Voor zover [appellant A] aanvoert dat de raad ten onrechte geen regels heeft gesteld over de doelgroepen waarvoor de woningen zijn bedoeld, overweegt de Afdeling het volgende. Het bestemmingsplan laat de bewoning van de in het plan voorziene woningen door senioren toe, maar sluit bewoning door anderen, zoals starters of gezinnen, niet uit. Dat mocht het plan ook niet uitsluiten. Een bestemmingsplan mag in beginsel geen regels bevatten die een verbod inhouden op het gebruik van de woning door personen buiten een doelgroep, omdat dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid. De Afdeling verwijst daartoe naar overweging 13.1 van de uitspraak van 12 augustus 2020, ECLI:NL: RVS:2020:1925.*

Wel is het toegestaan om op grond van artikel 3.1 lid 1 Wro regels op te nemen in een bestemmingsplan met betrekking tot woningbouwcategorieën met dien verstande dat deze regels uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

In dit geval vindt er in dit bestemmingsplan geen enkele borging plaats van de woningtypologie. Er dient in de plantoelichting rekening te worden gehouden met het feit dat de initiatiefnemer er uiteindelijk voor kan kiezen om enkel appartementen in een duurder segment te realiseren. Hiermee zal hij namelijk de hoogste opbrengst genereren.

Als er geen borging plaatsvindt van de woningbouwcategorie kan aan de kwalitatieve taakstelling van de gemeente niet worden voldaan. Bovendien heeft het niet in de planregels vastleggen van de woningbouwcategorie ook gevolgen voor de berekening van onder meer de parkeerbehoefte.

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid meer woningen
Daarnaast wil cliënt in dit kader wijzen op de nogal opmerkelijke binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (van de bouwregels) voor het college van B&W van de gemeente Asten.

In artikel 3.4 is het volgende bepaald:

> *3.4.1 Afwijken voor het realiseren van extra woningen*
> *Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van extra woningen, onder de voorwaarden dat:*
> *a. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognose;*
> *b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;*

c. *aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;*
d. *geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;*
e. *op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);*
f. *geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;*
g. *het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is;*
h. *iedere woning een inhoud heeft van ten minste 350 m³.*

Met deze bevoegdheid staat de gemeenteraad van de gemeente Asten het toe aan het college van B&W om op deze locatie middels een laagdrempelige vergunningsprocedure (ex. 2.12 aanhef en lid 1 onder a ten eerste Wabo) een onbekend aantal woningen toe te voegen.

Hiermee staat de gemeenteraad van de gemeente Asten dus in wezen meer woningen toe dan thans aan woonbehoefte aanwezig is in de gemeente. In de planregel is namelijk niet voorzien in een aantal woningen. Cliënt is dan ook van mening dat als de gemeenteraad op voorhand de bouw van een onbekend aantal woningen toestaat, dit onbekend aantal moet worden meegenomen in de huidige beoordeling van de kwalitatieve plancapaciteit.

3. Milieu hygiënische aspecten.

3.1. Geluid.

Uit de plantoelichting volgt dat er geen enkel onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de komst van detailhandel op het woon-en leefklimaat van cliënt. Zoals aangegeven is cliënt woonachtig aan de Prins Bernhardstraat 9 te Asten. Hij woont daarmee recht tegenover de te ontwikkelen detailhandelslocatie en woningen.

Cliënt is mening dat reeds vanwege het ontbreken van enig akoestisch onderzoek er sprake is van een onzorgvuldig voorbereid plan.

3.2. Bedrijven en milieuzonering.

In de plantoelichting is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan verwezen naar de 'VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering'.

In de plantoelichting is aangegeven dat in dit geval slechts categorie A functies worden toegestaan. In de VNG-brochure wordt voor gemengde gebieden, waarin milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd, het begrip "gebied met functiemenging" gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. Volgens de VNG-brochure wordt in gebieden met functiemenging niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies wordt in dergelijke gebieden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijk relevante milieucategorieën A, B en C. Voor categorie A geldt dat deze bedrijfsactiviteiten zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

De categorieën A, B zijn wel beschreven maar in de planregels is gebruik van het perceel voor andere bedrijven dan categorie A niet uitgesloten. Bestudering van de VNG-lijst (BIJLAGE) leert dat detailhandel in verschillende vormen kan voorkomen en dat niet uitgesloten is dat B-categorieën kunnen worden gevestigd.

In dit kader is met name van belang dat er in de planregels rechtstreeks is toegestaan dat er ondergeschikte horeca is toegestaan.

Inmiddels is er, met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en gelet op het feit dat de Brochure uit 2009 dateert, een 'Handreiking milieuzonering nieuwe stijl' geïntroduceerd. Hierin is ten aanzien van de milieuzonering van gemengde gebieden het volgende opgenomen:

> *Afbakening In de bestemmingsregels worden alleen bedrijven toegelaten, die geschikt zijn voor functiemenging.*
>
> *De planregels bakenen af wat daaronder wordt volstaan, via de begripsomschrijving en met specifieke gebruiksregels.*
>
> *In de begripsomschrijving kan dit als volgt worden beschreven, als een verbijzondering van het begrip 'bedrijf'.*
>
> *'Bedrijf': een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;*
> *'Bedrijf geschikt voor functiemenging': bedrijf, dat qua aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien gevoelige objecten zijn gelegen:*
> *a direct naast het bedrijf;*
> *b in hetzelfde gebouw of een aanpandig gelegen gebouw, indien in dat gebouw gevoelige objecten zijn toegelaten.*
>
> *Voor bedrijven geschikt voor functiemenging gelden de volgende specifieke gebruiksregels in het bestemmingsplan.*
>
> *Het gebruik van een bedrijf geschikt voor functiemenging mag niet leiden tot geluid-, geur-, stof- of trillinghinder buiten dat bedrijf, met dien verstande dat voor geluid en trillingen voldaan moet worden aan de normen uit het Activiteitenbesluit.*
>
> *Indien er binnen een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf geen gevoelige gebouwen of terreinen zijn toegelaten, moet op een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf worden voldaan aan de normen voor geluid en trillingen.*
>
> *Met het oog op de rechtszekerheid zijn de betreffende normen in bijlage A4 uitgeschreven.*
>
> *De lat voor de toelating van de functie bedrijf in een gemengd gebied met wonen ligt daarmee hoog: in beginsel mag het gebruik niet leiden tot geluid-, geur-, trilling of stofhinder buiten de grens van het bedrijf. Voor geluid en trillingen*

wordt dit genormeerd via aansluiting op de normen uit het milieuspoor (Activiteitenbesluit).

Er is afgezien van het opnemen van een meldingsplicht. Veel bedrijven moeten zich al melden op grond van het Activiteitenbesluit. Een meldingsplicht op grond van het bestemmingsplan voegt niets toe.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de bovengenoemde uitgangspunten.

Op een zeer korte afstand is er een geluidgevoelig object aanwezig (ca. 8 meter). Aangezien de VNG-brochure een handvat is, is niet uit te sluiten dat met de komst van meerdere winkels en daarbij gevoegde ondergeschikte horeca er een aantasting zal plaatsvinden van zijn woongenot. De in VNG-brochure opgenomen richtafstanden zijn indicatief en de raad dient deze gemotiveerd toe te passen[2].

Cliënt is ook van mening dat het niet had kunnen volstaan naar verwijzing naar de VNG-brochure voor het accepteren van ruimtelijke aanvaardbaarheid. Zoals aangegeven wordt niet slechts 1 winkel toegevoegd maar meerdere winkels met ondersteunende horeca. Hierbij kan en mag derhalve worden gevreesd voor cumulatie van geluid.

3.3. Parkeergarage.

In de plantoelichting is aangegeven dat er een parkeergarage zal worden gerealiseerd. Het realiseren van een parkeergarage geeft cliënt de nodige zorgen. Ten behoeve van het realiseren van een parkeergarage zullen ingrijpende bouwactiviteiten moeten plaatsvinden. Wellicht dat middels heien en grondwateronttrekking de betreffende garage kan/zal worden gerealiseerd.

Uit de omgevingsdialoog volgt dat de initiatiefnemer geen onderzoek heeft gedaan hoe en op welke wijze er werkzaamheden gaan plaatsvinden. In het verslag van de omgevingsdialoog is hierover het volgende opgenomen:

Gaan jullie heien?
We weten nog niet of dat nodig is.

Is er in verband met het bouwen van de kelder sprake van bronbemaling die dag en nacht aanstaat?
Dit weten we nog niet, omdat we nog geen inzicht hebben in de precieze grondwaterstand. De buurt geeft aan dat bij andere plannen wel gepompt is...

Cliënt ziet in de planregels geen enkele bepaling opgenomen waaruit volgt dat het college enige controle kan uitoefenen op deze werkzaamheden. Cliënt vreest aanzienlijke schade als de werkzaamheden niet dan wel onzorgvuldig worden uitgevoerd.

3.3.1. Ingang.

Uit de stukken volgt dat de ingang van de parkeergarage zal worden gerealiseerd aan de zijde van het Burgemeester Ruttenplein. Ten eerste valt op dat het realiseren van de ontsluiting van de parkeergarage in strijd is met de centrumvisie. Ten tweede merkt cliënt op dat er in de planregels geen enkele borging is opgenomen dat ook daadwerkelijk de parkeergarage zal worden gerealiseerd. Ten derde kent de parkeergarage geen

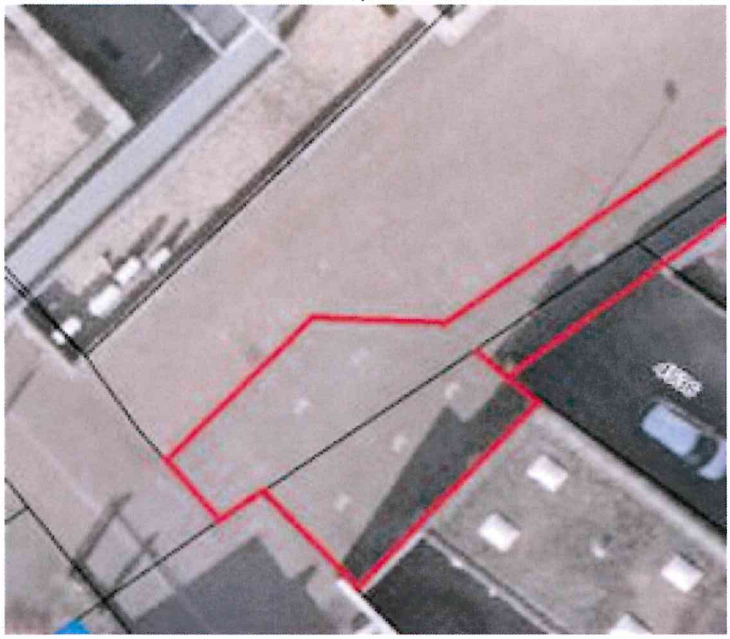
[2] AbRvS 15 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1064.

borging van ontsluiting op de plek waar deze nu is beoogd. Eveneens vraagt cliënt zich af hoe het zit met de verkeersveiligheid, daar er gereden zal worden over een voetgangers- en fietspad. Dit is immers het feitelijk gebruik van het reeds aanwezige pad.

3.3.2. Evident privaatrechtelijke belemmering.

Daarnaast wijst cliënt erop dat de ontsluiting van de parkeergarage is beoogd op een plek waarbij de ontsluiting vanwege een evidente privaatrechtelijke belemmering niet mogelijk is, waardoor er verkeersonveilige situaties zullen ontstaan..

Cliënt is van mening dat hij eigenaar is van een gedeelte van het perceel kadastraal Asten sectie G nr. 4988. Op onderstaande kaart is dit zichtbaar gemaakt met rode lijn.



Op deze strook is momenteel de aanduiding NP (niet parkeren) aangebracht. Dit eigendom is gebaseerd op een vaststellingsovereenkomst tussen onder meer cliënt en de gemeente Asten. Ter onderbouwing van het standpunt zend ik u bijgaand de dagvaarding met de daarbij behorende producties welke is aangebracht (**bijlage 2**).

Nu het eigendom van een gedeelte van dit perceel aan cliënt toebehoort, is het resterende gedeelte van dit perceel waar de ontsluiting van de openbaar toegankelijke parkeerplek moet komen, ca 5,5m. breed. Een dergelijke smalle doorgang is onvoldoende voor een veilige afwikkeling van het verkeer.

Aangezien cliënt niet bereid is om deze strook grond af te staan ten behoeve van het initiatief, is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering als gevolg waarvan het plan niet kan worden uitgevoerd. Voor een nadere onderbouwing van dit betoog wordt verwezen naar de dagvaarding welke jegens de gemeente Asten is uitgebracht op 13 juli 2022.

Niet alleen is er sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering ten aanzien van voornoemde strook, ook is er een evidente privaatrechtelijke belemmering door de gemaakte afspraken tussen partijen bij vaststellingsovereenkomst van 27 augustus 2002

(productie 4 bij de dagvaarding) naast zich neer te leggen. Partij bij deze vaststellingsovereenkomst was onder andere de gemeente Asten (burgemeester en wethouders van Asten en de Gemeenteraad van Asten). Tussen partijen is afgesproken dat de gemeente Asten zich zal inspannen om de percelen aan de Prins Bernhardstraat 9-11 en 1-3 te laten voorzien in bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van winkel/kantoor annex opslagruimte/woning tot een maximale goothoogte van 7 meter vanaf maaiveld. Door nu in onderhavig bestemmingsplan uit te gaan van een goothoogte van 13 meter, wordt in strijd gehandeld met de afspraken in de vaststellingsovereenkomst. Reden voor het laten opnemen van deze 7 meter was ter waarborging van het woongenot van cliënt. Daar de afspraken in de vaststellingsovereenkomst nog steeds geldend zijn, dient uw gemeente de gemaakte afspraken in acht te nemen.

3.4. Parkeren / verkeersaantrekkende werking.

In de plantoelichting is een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte en de verkeersaantrekkende werking.

Cliënt is van mening dat ook hiervoor geldt dat op geen enkele wijze is vastgelegd welk type appartement zal worden gerealiseerd. Om deze reden dient dan ook bij de berekening van de parkeerbehoefte te worden uitgegaan van een 'worst-case' benadering en moet worden uitgegaan van de hoogste parkeernorm. Cliënt is van mening dat niet langer meer kan worden volstaan met beredenering welke voor een initiatiefnemer het meest gunstig is en waarover de gemeenteraad geen enkele garantie kan geven.
Het is dan ook pertinent onjuist om, zonder daadwerkelijke vastlegging van de woningtypologie, een willekeurig aantal als gekozen parkeerplaatsen toe te staan.

In dit geval is de berekening van de parkeernorm des te meer van belang nu, om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, een parkeergarage onder de winkels en woningen moet worden gerealiseerd. Kunnen alle vereiste parkeerplekken niet worden gerealiseerd dan betekent dit dat het plan niet uitvoerbaar is en dat medewerking aan bestemmingsplanwijziging moet worden geweigerd.

Cliënt is van mening dat nu het hier gaat om een centrumlocatie er niet te lichtvaardig moet worden omgegaan met de parkeerplaatsen die vereist zijn voor het initiatief. Wordt namelijk een ander plan gerealiseerd dan zal dit direct gevolgen hebben voor de drukke omgeving.

Uit de toelichting volgt bovendien dat voor de huurappartementen parkeerruimte in het openbaar gebied wordt voorzien. In de parkeernota staat heel duidelijk dat de minimale grens de ondergrens is en er niet minder parkeerplekken mogen worden gerealiseerd. Nu voor 6 appartementen er geen parkeerplekken worden gerealiseerd voldoet het plan niet aan de parkeernota. De gemeenteraad moet dan ook de medewerking weigeren. Indien toch medewerking wordt verleend dient op zijn minst te worden aangetoond dat er kan worden voorzien in voldoende parkeerplekken en vergunningen in de openbare ruimte.

Uit de schetstekening zoals opgenomen in de plantoelichting blijkt niet dan wel onvoldoende of er kan worden voldaan aan de eisen voor een volwaardige parkeerplek. Niet blijkt dat wordt voldaan aan de afmetingen uit Bijlage 2 van de Parkeernota. In de schetstekening zijn geen afmetingen opgenomen.

Bovendien, en wellicht nog belangrijker, komt de schetstekening (pagina 15 van de plantoelichting) niet overeen met de voorgestelde inrichting/ ontsluiting van de

parkeergarage. Ofwel de ingang van de parkeergarage komt niet op de plek waarvan men in de plantoelichting aangeeft dat ontsloten zal worden. Ofwel de voorgestelde inrichting (zie helling) komt niet overeen met hetgeen men wil gaan realiseren, hetgeen betekent dat de schetstekening niet juist is.

Deze tekening laat eens te meer zien dat er zorgvuldiger moet worden gekeken naar het initiatief en kritischer dient te worden omgegaan met hetgeen wordt voorgesteld.

3.4.1. Toepassing van de Parkeernota 2016.

In de berekening van de parkeerbehoefte is overwogen dat in de bestaande situatie een parkeerbehoefte is van 16 plekken bij een aanwezigheidspercentage van 60%. In de nieuwe situatie is deze behoefte 45 parkeerplekken bij een aanwezigheidspercentage van 60%.

In de parkeernota is in de paragraaf 2.6 het dubbelgebruik van parkeerplekken opgenomen. Hierin wordt aangegeven dat dubbelgebruik alleen is toegestaan indien de parkeerplekken openbaar toegankelijk zijn. Uit de thans bekende stukken volgt op geen enkele wijze dat de in de parkeergarage te realiseren parkeerplekken openbaar toegankelijk zullen zijn en of blijven. Sterker nog, met een aantal van 21 te realiseren appartementen is het veel eerder aannemelijk dat de 29 (met een parkeernorm van 1,6 per dure woning) te realiseren parkeerplekken bestemd zijn voor de huidige bewoners van het appartementencomplex en dus nimmer openbaar toegankelijk zullen worden. In dat geval is dubbelgebruik niet toegestaan en mag het aanwezigheidspercentage van 60% niet worden toegepast. Het niet toepassen van deze 60% resulteert in een aanzienlijk hogere parkeernorm.

Daarnaast blijkt uit de parkeernota dat salderen is toegestaan bij functiewijziging van het gebouw. In dit geval wordt op de 45 parkeerplekken 16 parkeerplekken in mindering gebracht. Met andere woorden, er wordt in dit geval gesaldeerd. In de parkeernota staat dat functiewijziging aan de orde is als een gebouw blijft staan maar een andere functie krijgt. In dit geval blijft de bestaande bebouwing niet staan. Er wordt getuige de plannen van de initiatiefnemer een compleet nieuw gebouw opgericht. Gelet op de bepalingen uit de parkeernota is saldering in dat geval niet mogelijk. Er dient dan ook van een hogere parkeernorm te worden uitgegaan.

Nu de 45 parkeerplekken niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd is het plan niet uitvoerbaar. Om deze reden dient medewerking te worden geweigerd.

3.4.2. Planregel parkeren.

In artikel 7.4 van de planregels is opgenomen dat bij nieuw- of verbouw of wijziging van het gebruik de inrichting van de gronden zodanig dient plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de op moment van aanvraag geldende gemeentelijke parkeernormen.

Ten aanzien van deze planregel wenst cliënt het volgende op te merken.

Ten eerste valt op dat voor dit specifieke plan er een parkeergarage zal worden gerealiseerd ten einde te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Het is niet voor te stellen dat in geval er sprake is van een gebruikswijziging of een binnenplanse afwijking voor meer woningen, er meer parkeerplekken op eigen terrein kunnen en zullen worden gerealiseerd. Deze planregel is dan in wezen ook een dode letter aangezien er nimmer

meer parkeerplekken zullen worden gerealiseerd en er bovendien niet elders op eigen terrein in parkeerplekken kan worden voorzien.

Ten tweede valt op dat er wordt verwezen naar de ten tijde van de aanvraag geldende parkeernorm. Gelet op de algemene leer over de toepasselijke wet- en regelgeving bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag, dient niet als uitgangspunt de aanvraag maar de vergunningverlening te gelden. Om deze reden is de planregel dan ook in strijd met de geldende jurisprudentie over toepasselijkheid van wet- en regelgeving.

Ten derde valt op dat in deze beleidsregel wordt verwezen naar 'geldende gemeentelijke parkeernomen'. Cliënt is van mening dat de verwijzing op deze wijze te rechtsonzeker is aangezien er geen enkel houvast is voor de omwonenden waarmee men rekening moet houden. Het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein kan gelet op de huidige parkeernota zelfs worden afgekocht als gevolg waarvan er geen parkeerplekken zullen worden gerealiseerd. Het gevolg van deze onzekere verwijzing naar de parkeernormen heeft tot gevolg dat er mogelijk parkeerproblematiek ontstaat als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling. Deze parkeerproblematiek tast het woon- en leefklimaat van de omwonenden waaronder cliënt aan.

3.5. Flora-fauna.

Uit de plantoelichting volgt dat er een flora-fauna onderzoek heeft plaatsgevonden naar de in het plangebied aanwezige beschermde diersoorten. Blijkens de plantoelichting is er nader onderzoek nodig naar:

> • Vleermuizen
> Aanbevolen wordt voorafgaand aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol. Het onderzoek dient volgens het huidige protocol (versie 2021) te bestaan uit drie bezoeken in midden mei tot midden juli, waarvan minimaal één bezoek in juni, en twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober, allen met een onderlinge tussenpoos van minimaal 20 dagen.
> • Huismus
> Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar de huismus. In de periode 1 april - midden juni zijn hiervoor twee (ochtend)bezoeken nodig.
> • Gierzwaluw
> Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar de gierzwaluw conform het kennisdocument Gierzwaluw van BIJ12: 3 bezoeken in de periode 1 juni - 15 juli.
> • Aanpak vogels algemeen
> Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen bebouwing aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen de sloop uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan."

Gelet op deze onderzoeksbevindingen dient er duidelijk nader onderzoek te worden gedaan. Uit de ter inzage gelegde stukken volgt niet dat er nader onderzoek is verricht. Daarnaast volgt uit de planregels niet dat er een (voorwaardelijke) verplichting is opgelegd om deze onderzoeken in de gestelde periodes te verrichten.

Met het ontbreken van nader onderzoek en het ontbreken van een borging in de planregels dat ook daadwerkelijk onderzoek zal worden uitgevoerd, is het plan in strijd met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

3.6. Bouwfase / gebruiksfase Wnb.

In de plantoelichting is enkel een voortoets uitgevoerd ten aanzien van de gebruiksfase. Er is volgens de Aerius-berekening geen sprake van een stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Cliënt wijst erop dat ten onrechte geen beoordeling is gedaan ten aanzien van de bouwfase. Uit de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022[3] volgt dat de generieke bouwvrijstelling zoals opgenomen in artikel 2.9a Wnb in strijd is met wet- en regelgeving. Als gevolg van deze uitspraak heeft te gelden dat ook een beoordeling moet worden gemaakt voor de bouwfase. Het ontbreken van een dergelijk onderzoek leidt ertoe dat het plan onzorgvuldig is voorbereid en in strijd is met de Wet natuurbescherming.

3.7. Omgevingsdialoog.

Uit de stukken zoals gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat er wel een omgevingsdialoog is gevoerd. Bestudering van Bijlage 6 van de plantoelichting leert dat de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden maar dat de initiatiefnemer geen reden zag om iets met de input van de omgeving te doen. Cliënt is van mening dat de omgevingsdialoog op deze wijze niet zorgvuldig is geweest en er wel degelijk aspecten aanwezig zijn waar door de initiatiefnemer iets mee kan worden gedaan. Daarbij komt dat de wijze waarop de presentatie heeft plaatsgevonden niet als dialoog bestempeld kunnen worden. Cliënt kreeg de plannen gepresenteerd en dat was het dan.

Door niet in te gaan op hetgeen is aangevoerd over onder meer heien, zorgt de initiatiefnemer ervoor dat er voor de omwonenden veel onzekerheid bestaat en ook dat er kans is op schade aan de omliggende panden. Door in de dialoog-fase hier uitdrukkelijk niets mee te doen, heeft de initiatiefnemer geen blijk ervan gegeven dat er sprake is van een dialoog. Hiermee is dus niet aan de vereiste van het voeren van een omgevingsdialoog voldaan.

3.8. Water.

Blijkens de plantoelichting en gelet op de planregels is er sprake van een toename van verharding. Uit de plantoelichting volgt dat de gemeente asten (p.43) als eis stelt dat voor iedere nieuwe m2 verharding gecompenseerd moet worden.

In de plantoelichting is overwogen dat in de onderhavige situatie het hemelwater wordt vastgehouden via een combinatie van retentiedaken en infiltratiekratten.

In artikel 7.5.2 van de planregels is bepaald dat als er maatregelen moeten worden getroffen om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen laten plaatsvinden, dan is de initiatiefnemer verplicht deze maatregelen te realiseren en in stand te houden.

Cliënt gaat ervan uit dat met deze voornoemde planregel wordt getracht om de te nemen maatregelen ten behoeve van het aanbrengen van retentievoorzieningen vast te leggen.

---

[3] AbRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159.

Cliënt is echter van mening dat met deze bepaling onvoldoende uitwerking wordt gegeven aan hetgeen over retentie is opgenomen in de plantoelichting. Zo wordt in deze planregel gesuggereerd dat er geen retentie nodig is door op te nemen 'als'. Uit de plantoelichting volgt voldoende dat er retentievoorzieningen moeten worden opgenomen. Daarnaast laat de planregel op zichzelf nog ruimte voor interpretatie. Niet is in de planregels opgenomen wat onder hydrologisch neutraal moet worden verstaan. Gelet op hetgeen in de plantoelichting is opgenomen, is er discussie mogelijk over de hoeveelheid aan compensatie er nodig is. Het waterschap zou uitgaan van het treffen van een voorziening vanaf 500m2 verharding, terwijl het college elke m2 verharding gecompenseerd wenst te zien.

Daarnaast is de wijze waarop de retentie zou moeten plaatsvinden (voorgesteld in Bijlage 7) op geen enkele wijze vastgelegd. Op deze wijze van planologie wordt aan omwonenden een mooi plaatje getoond terwijl dat in werkelijkheid niet hoeft te worden gerealiseerd. Ook is de vraag hoe een dakinfiltratie ertoe leidt dat het water ook op de juiste wijze in de grond komt.

3.9. Bezonning / daglichttoetreding.

Bestudering van de stukken leert dat er op geen enkele wijze rekening is gehouden met de omwonenden. Uit de planregels van het nieuwe bestemmingsplan volgt dat de bebouwing hoger zal zijn dan thans op basis van het vigerend plan is toegestaan.

In de plantoelichting is geen aandacht besteed aan het verhogen van de bouwhoogte en de aantasting van het woongenot van omwonenden. Cliënt is van mening dat zijn woongenot onevenredig wordt aangetast door de komst van deze hogere bebouwing. Deze bebouwing zal zorgen voor minder daglichttoetreding in de woning en ook minder zonlicht op het perceel.
Gelet op de vaste jurisprudentie van de Afdeling[4] dient bij een wijziging van een bestemmingsplan een bezonningsstudie te worden gedaan. Nu in dit geval de gevolgen voor de bezonningssituatie van deze omliggende woningen onvoldoende in beeld zijn gebracht, is onvoldoende gemotiveerd dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare afname van bezonning. Dit geldt ook voor de daglichttoetreding in de woning van cliënt.

4. Planregels.

Ten aanzien van de planregels wenst cliënt, naast hetgeen hierboven reeds is aangegeven, de volgende opmerkingen te maken:

Algemeen
In de planregels is ondersteunende horeca toegestaan. Nu blijkens de vigerende verkeersbestemming terras is toegestaan dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan het geluid afkomstig van een terras (welke nu kan worden benut door de nieuwe in het bestemmingsplan opgenomen horeca) te worden meegewogen in de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Onder enkele planregels staat opgenomen 'ter verduidelijking'. Cliënt vraagt zich af wat de waarde is van deze 'ter verduidelijking'. Cliënt is van mening dat als de planwetgever iets voor ogen heeft hij dit als zodanig in de planregels moet verwerken.

[4] O.a. AbRvS 16 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3312 r.o.18.

Artikel 3
In de planregels is onder artikel 3.2.1 onder a. opgenomen dat meergezinswoningen zijn toegestaan. In de planregels is hiervan geen definitie opgenomen. De definitie van woning (voor één huishouden) impliceert dat er met de bestemming 'meergezinswoning' meer gezinnen in 1 woning mogen worden gehuisvest. Cliënt is van mening dat deze ontwikkeling niet wenselijk is. Bovendien wijst hij erop dat een dergelijke woning ook gevolgen dient te hebben voor de te verrichten onderzoeken naar onder meer parkeerbehoefte.

In artikel 3.3 van de planregels is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen conform 5.3. Niet is aangegeven waarover dan nadere eisen kunnen worden gesteld. Bovendien is het stellen van nadere eisen onder de bouwregels (onder verwijzing naar artikelen over Archeologie) nogal opmerkelijk. De planregel leidt dan ook tot rechtsonzekerheid en dient om deze reden te worden geschrapt.

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid meer woningen
In artikel 3.4 is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een nog onbepaald aantal woningen. Deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid betreft een afwijking ten behoeve van de bouwregels. Zulks laat het derhalve toe dat er bouwlagen worden toegevoegd aan het bouwplan, dat bouwhoogtes en bebouwingspercentages mogen worden vergroot ten behoeve van een onbekend aantal woningen. Cliënt is van mening dat een dergelijke bepaling niet voldoet aan de vereisten van rechtszekerheid en om deze reden dan ook niet mogen worden vastgesteld.

Cliënt is van mening dat deze planregels niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het ontbreken van het aantal woningen in de bevoegdheid van artikel 3.4 leidt ertoe dat het plan niet voldoet aan de vereiste rechtszekerheid. Het afwijken van de bouwregels betekent bovendien dat de bouwhoogte van het plan onbekend is zolang de bouw van woningen maar mogelijk is.

Daarnaast volgt uit de voorwaarden een dynamische verwijzing naar de begrippen 'woningbouwprognose' en 'woningbouwprogramma'. Nu deze beide verwijzingen niet nader zijn gekaderd kan dit tot gevolg hebben dat als het programma wijzigt dan wel de prognose wijzigt (en tegen de wijziging van het programma of de prognose kan geen bezwaar worden gemaakt) er een onbekend aantal woningen kan worden toegevoegd aan het plangebied.

In artikel 3.6.1 van de planregels is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de functiewijziging voor detailhandel en andere bedrijfsactiviteiten op de verdiepingen. Deze afwijkingsbevoegdheid zal niet meer worden getoetst aan de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Dit betekent, aangezien er geen voorwaarde in het plan is opgenomen over de toegestane bedrijfsfunctie dat er zeker in het plangebied zonder verdere toetsing, B- en C-functies mogelijk worden gemaakt. Hiermee zal sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woongenot. Cliënt is van mening dat ook deze planregel onvoldoende rechtszekerheid biedt voor omwonenden.

In dit verband wijst cliënt op een uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018. [5]

> *18.2. De Afdeling overweegt dat ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels. Met deze bepaling kan het bevoegd gezag de bevoegdheid worden gegeven op ondergeschikte onderdelen van het plan af te wijken.* ***Een afwijkingsregeling kan slechts betrekking hebben op planregels. Niet kan worden afgeweken van de in de verbeelding opgenomen bestemmingen. Toepassing van een afwijkingsregeling mag evenmin het effect hebben dat feitelijk de bestemming van gronden wordt gewijzigd. Afwijkingsbevoegdheden dienen door voldoende objectieve normen te worden begrensd.***

Gelet op de vaste jurisprudentie van de Raad van State is cliënt dan ook van mening dat deze planregels rechtsonzeker zijn en niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 7
Onder paragraaf 7.2 van de planregels zijn weliswaar bepalingen opgenomen over ondergronds bouwen. Zoals hiervoor reeds aangevoerd zijn deze bepalingen niet verstrekkend genoeg.

5. Wijzigingsbevoegdheden (algemeen).
In artikel 3.8.1 van de planregels is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Client vraagt zich af wat de waarde is van deze bepalingen. Met het oog op de aanstaande Omgevingswet is het niet logisch deze bepalingen op te nemen. Met de komst van de Omgevingswet zal van de wijzigingsbevoegdheid zoals we die kennen onder de Wro geen gebruik meer kunnen worden gemaakt.

6. Conclusie.
Gelet op het voorstaande is cliënt van mening dat het plan in strijd is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend,
Sumrin advocaten

Moniek Peeters
advocaat

[5] AbRvS 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:339.