

AAN de Gemeenteraad van Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

Verzonden per post en per e-mail via gemeente@asten.nl en K.vanDooren@asten.nl : 3 blz.

Uw brief: 11-1-2023	Uw kenmerk:	Ons kenmerk: AVdLaarCV/MD	Bijlage(n)	Someren 28 januari 2023
Onderwerp:	Zienswijze t.n.v. Van de Laar C.V., gevestigd te Someren over ontwerp-bestemmingsplan "Asten Prins Bernhardstraat 1 2022".			

Geachte raadsleden,

Als gemachtigd adviseur en beheerder van de beleggingsvennootschap Van de Laar C.V., gevestigd te Someren, doet ondergetekende u hierbij de aanvulling toekomen op de pro forma zienswijze van 29 december 2022 over het bovengemelde plan.

Van de Laar C.V. is eigenaar-belegger en als zodanig verhuurder van de meeste winkelpanden in Winkelcentrum 't Kompas en heeft als zodanig een majeur belang bij bouwprojecten die (nagenoeg) aansluiten op de locatie van het winkelcentrum, of eventueel in planologische/stedenbouwkundige zin oneerlijke concurrentie kunnen geven. Daarbij behartigt zo'n belegger-exploitant van een winkelcentrum uiteraard mede de algemene belangen van de eigen huurders, die vaak de gevolgen van komende ontwikkelingen in de lokale bewinkeling vooraf niet goed mee kunnen overzien, als ze daar al van op de hoogte zijn in de drukte met de eigen winkel.

Gemeld belangen kunnen gaan om het voorkomen van een onverantwoorde uitbreiding van het vloeroppervlak aan winkelruimte binnen de lokale verhoudingen. Daardoor kan immers de wederverhuur van bestaande winkels in de praktijk lastiger worden, daarmee ook de trekkracht van een winkelcentrum onderuit gaan, met reële kans op structurele leegstand en achteruitgang. Daarnaast kan het zijn dat er ongerechtvaardigd medegebruik gaat plaatsvinden van de toch al druk belaste parkeervoorzieningen die voorheen juist ten behoeve van Winkelcentrum 't Kompas werden gerealiseerd. Daarvoor werd bij de belegging in het winkelcentrum flink geïnvesteerd op basis van een overeenkomst van de ontwikkelaar met uw gemeente. Dit mag niet vergeten worden als zich verdere commerciële bouwprojecten in de naaste omgeving zich aandienen, zoals hier nu het geval is.

Voor cliënte is uit het ontwerp-bestemmingsplan dat ter visie lag vastgesteld dat het ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie en het vigerende bestemmingsplan een uitbreiding gaat geven met 19 woningen en een flink oppervlak aan dienstverlening of detailhandel, dat laat de geprojecteerde bestemming naar de toekomst vrij invulbaar. Daarbij worden de regels van de bestaande bestemmingen meervoudig overtreden. Cliënte heeft in het kader van gelijke behandeling bij de toetsing van en medewerking aan dit nieuwbouwplan bedenkingen e/of bezwaar tegen de volgende aspecten van het plan:

1. Een hogere goot- en bouwhoogte dan als maximum werd toegestaan en gerealiseerd in 't Kompas met winkels en woningen, met deels meer bouwlagen, wat in elk geval niet gewenst is richting de aansluiting met 't Kompas. In het plan wordt o.i. niet goed inzichtelijk gemaakt hoe de aansluiting in massa-/volumeverhouding daar eruit gaat zien in relatie tot de bebouwing van 't Kompas;

2. een overschrijding van het bebouwingspercentage van het bouwperceel zonder dat volledig aan de normen wordt voldaan voor parkeren door zowel alle gebruikers-bewoners van het complex als hun bezoekers, op dezelfde wijze toegepast als bij 't Kompas;
3. als en voor zover van het voorgaande sprake is komt dat nadrukkelijk in strijd met de bescherming die het geldende bestemmingsplan thans biedt voor de omgeving, waaronder het verbod om het aantal woningen te doen toenemen ten opzichte van de feitelijke hoeveelheid op het moment van in werking treden van het bestemmingsplan dat nog geen 10 jaar oud is, en een voortzetting was van bestaand beleid;
4. volgens de toelichting zou er sprake zijn van een commerciële plint van 1.040 m² maar onduidelijk blijft of dit vvo of bvo is in m²'s, wat het precieze bestaande oppervlak aan bvo is, wat de nieuwe onderverdeling is van winkel- en magazijnruimte, en hoe dit distributie-planologisch moet worden gezien en afgewogen. Wat gaat hier commercieel in komen? Dienstverlening zoals nu is aangegeven bij de berekening van de parkeerbehoefte? Een kantoor? Bij contact met de ontwikkelaar zowat een jaar geleden was daar nog geen duidelijkheid over? Kan die nu wel worden gegeven? Valt er ook elders nog vloeroppervlak van/voor commerciële ruimte weg door dit project en zo ja wat voor ruimte? Bij het ontwerp ontbreekt o.i. een deugdelijke verantwoording van de gemeente zelf;
5. er ontbreken onderbouwende tekeningen van de bestaande situatie over indeling van het bestaande pand en de beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt in de toelichting lichtzinnig gesaldeerd om maar tot een positieve beoordeling te komen in de confrontatie van te verwachten extra parkeerbehoefte versus beschikbare capaciteit. Er moet bovendien bij een berekening voor de nieuwe situatie worden uitgegaan van 100% aanwezigheid van gebruikers en bezoekers, van volledige beschikbaarheid van de parkeerplaatsen volgens berekende behoefte, want er zullen in het gebruik veel situaties zijn van volledig gebruik en zelfs regelmatige wekelijkse piekmomenten in het winkelbezoek. Bij 't Kompas bestaat daarbij geen mogelijkheid om een overloop van behoefte van de nieuwe winkel- en woonbebouwing op te vangen, en bovendien staat daar niets tegenover terwijl de ontwikkelaar en belegger deze voorzieningen feitelijk hebben bekostigd. Ernstige zaak bovendien dat het parkeren voor de sociale huurwoningen in dit plan volledig wordt afgewenteld op het openbaar gebied, in strijd met de parkeernormen. Onduidelijk blijft daarbij waar deze toekomstige bewoners - met op menig adres toch 2 auto's per huishouden leert de ervaring in de dorpen met gebrekkig openbaar vervoer - moeten parkeren. Er wordt gezegd per adres maximaal twee ontheffingen maar waar dan? Op het parkeerterrein bij het gemeentehuis? Niet te hopen op de parkeervoorzieningen die werden aangelegd bij 't Kompas om daar aan de parkeernormen te voldoen toch?
Conclusie: het plan voldoet niet aan de normen, niet van de gemeente zelf en niet die van het CROW. Hoe kan het dan zijn dat er toch voor zo'n te zwaar bouwprogramma bestuurlijke medewerking komt? Dat is te kortzichtig gehandeld. Het betreft hier geen woonzorgcomplex waar bijvoorbeeld na zorgvuldige afweging en onder garantie van duurzaam gebruik met lagere behoefte van de normen kan worden afgeweken;
6. het nieuwbouwplan bevat 21 woningen en op eigen terrein maar 19 parkeerplaatsen in een stallingsgarage, dus voor exclusief gebruik. Het bezoekersparkeren wordt evident afgewikkeld op de parkeervoorzieningen voor de winkels en het bezoekersparkeren voor onder andere maar vooral het complex van 't Kompas. Dit is niet correct. Cliënte mag als belegger voor een duurzaam goede exploitatie de gemeente Asten in deze aan de afspraken houden die bij de ontwikkeling werden gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar, in welk verband de belegger als rechtsopvolger de rechten en verplichtingen heeft overgenomen;
7. cliënte hoeft zich buiten de kritiek op het programma van het project niet zozeer druk te maken over het uiterlijk van de geprojecteerde nieuwbouw maar toch: gezien de aansluiting op de belendingen van de burelen aan de Prins Bernhardstraat is de vraag gerechtvaardigd hoe kan het dat het ontwerp van zo'n moderne blokkendoos hartje centrum hier zo lelijk mag zijn in de aansluiting op zulke historische lintbebouwing? Over smaak valt niet te twisten maar als straks na de bouw zowat iedereen deze confrontatie als lelijk ervaart dan zal er ook niet veel twist zijn... Maar dan is het wel te laat want dan is het kwaad geschied en als het grootste deel van het plan inderdaad koopappartementen worden zal dit lelijke ontwerp via de toekomstige VvE-structuur vanzelfsprekend leiden tot een gebouw voor de eeuwigheid. Iemand mag het waarschuwend zeggen, als het in een slappe welstandscommissie niet is gebeurd kennelijk, toch?
8. het aspect verkeer is zoals voormeld in de plantoelichting volstrekt onvoldoende behandeld en onderbouwd. Het plan bevat een opzet c.q. bouwprogramma dat op voorhand duidelijk maakt dat het in de praktijk tot een conflictueuze situatie zal leiden qua belangen, tot onvrede bij bestaande

gebruikers van o.a. 't Kompas en van anderen in de omgeving, want dat is het gevolg van een voorspelbaar parkeertekort is bij flink toenemende parkeerdruk op het gebied;
Onduidelijk is bovendien of er nog rekening mee gehouden moet worden of de ontsluiting voor de (te kleine) parkeervoorziening duurzaam en verzekerd via de Prins Bernhardstraat gaat verlopen, en niet via 't Kompas door een aanpassing van de huidige inrichting zodra die toekomstig problemen kan/gaat geven? Kan de gemeente hierin zelf absolute zekerheid verschaffen en zo ja hoe?

Voor een nadere toelichting van een en ander wil ik graag nog de benodigde bewijsstukken van de plattegronden van bestaande en nieuwe commerciële bebouwing van het college ontvangen, met daarin de juiste bestaande en toekomstige functies. Ook van de anterieure exploitatieovereenkomst die volgens de toelichting gesloten is, waarin het onder andere zal gaan over borging van gebruik, verdeling en behoud van parkeervoorzieningen, waarover een regeling in de regels wordt gemist. Deze vraag even afgezien van het behandelde punt van het voorspelde structurele tekort in de toe te voegen parkeerbehoefte. Ik zie een kopie van deze stukken tegemoet, zo nodig met een beroep op de Woo.

Overigens gaarne bereid om over deze zienswijze in overleg te gaan een de kritiekpunten door te praten, ook te vernemen hoe de gemeente dit zelf ziet en hoe u bepaalde zaken verantwoord denkt op te lossen om straks problemen in de praktijk voor te blijven.

Bij voorbaat dankend voor uw aandacht en de behandeling van deze reactie en in afwachting van uw berichten verblijvend,

Met vriendelijke groet,

M.J.E. Driessen.