Gemeente Asten

RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 2022091064

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Omgevingsvergunning Prins Bernhardstraat 38 (vvgb)	-2-	6 december 2022	22.12.04	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Het college is voornemens de voor Prins Bernhardstraat 38 in Asten ingediende aanvraag omgevingsvergunning te verlenen. Het plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met 12 appartementen. Aangezien er 11 woningen meer worden gerealiseerd dan het huidige bestemmingsplan toestaat, is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Het college is bevoegd de hiervoor benodigde omgevingsvergunning te verlenen, maar pas nadat uw raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft verleend. Het college verzoekt uw raad deze vvgb te verlenen.

Beslispunten
1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen verlenen betreffende de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex aan de Prins Bernhardstraat 38 in Asten.
2. in het geval geen zienswijzen worden ingediend tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aanmerken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Inleiding
Het perceel aan de Prins Bernhardstraat 38 in Asten is momenteel grotendeels in onbruik. Er staat een verouderde opslagloods op het kavel die toegankelijk is vanaf de gemeentelijke parkeerplaats aan de Asterstraat. Het overige deel van het kavel, gericht op de Prins Bernhardstraat, is enigszins verwilderd en wordt afgeschermd met een bekleed hekwerk. Initiatiefnemer, Cuppen Vastgoed, is voornemens om het perceel aan te kopen en te ontwikkelen. Het plan is om aan de Prins Bernhardstraat een appartementencomplex te realiseren met 12 appartementen.

Procedure
In de vergadering van 15 februari 2022 heeft het college besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Initiatiefnemer heeft, gelet op de gering afwijking van het bestemmingsplan en de onzekerheden rondom inwerking van de Omgevingswet, ervoor gekozen om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo kan dit plan worden gerealiseerd. Dat houdt in dat een uitgebreide procedure van kracht is en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven, alvorens het college de omgevingsvergunning kan verlenen. In de vvgb geeft de gemeenteraad aan in te stemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Ondanks dat de ruimtelijke onderbouwing nog niet geheel akkoord is

bevonden, is gekozen om vast om een vvgb te vragen. Omwille van de planning van het project en gelet op de Versnellingsagenda Woningbouw, in combinatie met de relatief geringe afwijking van het bestemmingsplan, lijkt het niet evenredig tot de gevraagde ontwikkeling om te wachten tot de volgende raadsvergadering. De verwachting is dat ook het nog niet akkoord bevonden aspect 'Geluid' uiteindelijk een positieve beoordeling komt.

Bestemming
Het plangebied is bestemd als 'Centrum – 2' binnen het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied'. Binnen deze bestemming is onder andere wonen toegestaan. Echter, het aantal woningen mag niet meer bedragen dan er op 2 juli 2014 (datum inwerkingtreding bestemmingsplan) aanwezig waren met een minimum van één. Er kan van deze regel worden afgeweken met een binnenplanse omgevingsvergunning. Eén van de voorwaarden daarvoor is dat de woninginhoud minimaal 350m³. Hier kan niet aan worden voldaan. Daarnaast wordt met betrekking tot de massa van het gebouw de maximale goothoogte van 7m overschreden. De goothoogte wordt met ongeveer 2,5m overschreden. Er kan worden voldaan aan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Enkel voor het overschrijden van het maximale woningaantal is het noodzakelijk om een uitgebreide procedure te doorlopen in het kader van handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Doelgroep
De woningen worden ontwikkeld met het oog op starters. Het gaat om appartementen die geschikt zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens zonder lift. Daarnaast zorgt de locatie zo dicht bij het centrum, tussen de horecagelegenheden, ervoor dat het een aantrekkelijke ontwikkeling is voor starters. Dit is een speciale doelgroep waarvoor de gemeente Asten volgens de Woonvisie meer woningen zou willen realiseren. Initiatiefnemer en compagnons zullen na de ontwikkeling hoogstwaarschijnlijk in bezit blijven van het appartementencomplex en de appartementen als huurwoningen exploiteren. Daarvan wordt één bouwlaag van drie appartementen als sociale huur geëxploiteerd, conform de gemeentelijke eis van 25% sociale huurwoningen per woningbouwproject.

Omgevingsdialoog
Initiatiefnemer heeft op eigen initiatief en met inachtneming van de voorwaardes uit de gemeentelijke handreiking een omgevingsdialoog in gang gezet. Dat bestond uit een informatieavond voor omwonenden en geïnteresseerden. Het verslag van deze avond is als bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De reacties zijn overwegend positief. Enkele aanwezigen spraken hun zorgen uit om het in- en uitrijden van het parkeerterrein op de Asterstraat. Echter, dit is een bestaande situatie en het is gemeentelijke grond. Dit staat in die zin los van deze ruimtelijke ontwikkeling.

Stedenbouwkunde
Realisatie van dit pand zorgt ervoor dat de bebouwingslijn wordt doorgetrokken langs de Prins Bernhardstraat. Daarnaast verhoogt het plan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving. Door de schuine kapconstructie en doordat het pand iets is teruggezet ten opzichte van de rooilijn, ontstaat een ruimtelijk geheel dat past in het bebouwingsritme van de straat.

Parkeren
De parkeersituatie aan de Prins Bernhardstraat staat al behoorlijk onder druk. Met de herinrichting van het openbaar gebied in de omgeving is dat nogmaals duidelijk naar voren gekomen. Er zitten verscheidene horecazaken in de directe omgeving en de straat is gelegen aan de rand van de blauwe zone. Deze ontwikkeling voorziet het parkeren op eigen terrein, dat bereikbaar is via de Asterstraat aan de achterzijde. Ongeacht de precieze invulling van het appartementencomplex (koop/huur) kan voorzien worden in de

parkeerbehoefte. De initiatiefnemer zal maatregelen treffen die de vindbaarheid van de parkeerplaats vergroten. Te denken valt bijvoorbeeld aan verwijzingsbordjes. Daarnaast zijn sommige parkeerplaatsen ook op naam van de bewoner. Daarmee zijn bewoners sneller geneigd op het achter gelegen terrein te parkeren, aangezien daar in ieder geval plek is. Op de informatieavond in het kader van de omgevingsdialoog hebben enkele omwonenden uitgesproken benieuwd te zijn hoe met het parkeren wordt omgegaan en is positief gereageerd op het parkeren aan de achterzijde van het pand.

Geluid
Uit de eerste beoordeling van de door initiatiefnemer opgestelde ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door de omgevingsdienst dat er aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd op de geluidsemissie van ventilatoren op naastgelegen horeca. De aanvulling moet aantonen dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de appartementen. Mogelijk dienen er nog aanvullende geluidsreducerende maatregelen getroffen te worden en/of dient een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Het is echter wel de verwachting dat het aspect 'Geluid' hierna akkoord wordt bevonden.

Overige aspecten
Op het aspect 'Geluid' na, zijn alle overige aspecten in de ruimtelijke onderbouwing akkoord bevonden of behoeven nog minimale, tekstuele aanpassingen.

Wat willen we bereiken
Een omgevingsvergunning voor realisatie van een appartementencomplex met 12 appartementen aan de Prins Bernhardstraat 38 in Asten.

Wat gaan we daarvoor doen
Indien uw raad instemt met de afgifte van een ontwerp-vvgb wordt de ontwerp-omgevingsvergunning tezamen met de ontwerp-vvgb en bijbehorende stukken, mits die tegen die tijd akkoord zijn bevonden, gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Wanneer geen zienswijzen worden ontvangen, dient het college binnen 4 weken te beslissen op de aanvraag. Wanneer wel zienswijzen worden ontvangen en dit leidt tot aanpassing van het plan, zal uw raad met toezending van de eventuele zienswijzen gevraagd worden om een al dan niet gewijzigde definitieve vvgb te verlenen. De onherroepelijke omgevingsvergunning zal op termijn in het bestemmingsplan of omgevingsplan worden opgenomen.

Mogelijke alternatieven
Uw gemeenteraad kan de ontwerp-vvgb slechts weigeren indien dit in het belang is van een goede ruimtelijk ordening.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
Het plan raakt het programma 'Vitale Kernen'. Door de bouw van 12 appartementen, primair bedoeld voor starters, wordt voorzien in een duidelijke behoefte. Het plan voorkomt dat jongeren wegtrekken, maar voorziet ook in adequate woonruimte voor het stijgende aantal eenpersoonshuishoudens. Daarnaast wordt door het toevoegen van woningen aan de rand van het centrum, de leefbaarheid van Asten vergroot. Initiatiefnemer heeft vóór het aanvragen van de omgevingsvergunning een brede omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Dit past binnen de doelstellingen van het programma 'Vitale Democratie'.

Risico's
Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee wikkelen we eventuele planschade af op de initiatiefnemer. Daarnaast worden bijvoorbeeld zaken vastgelegd met betrekking tot de bouwnorm van 25% sociale huurwoningen.

Communicatie
Bekendmaking van het ontwerpbesluit zal conform wettelijke vereisten gepubliceerd worden.

Wat mag het kosten
De gemeentelijke apparaatskosten worden op grond van de legesverordening op de aanvrager verhaald. Daarnaast wordt een exploitatiebijdrage gevraagd voor het toevoegen van de woningen.

Bijlage(n)/ter inzage

-	Raadsbesluit	2022091258
-	Ruimtelijke onderbouwing Prins Bernhardstraat 38 (concept)	2022092398

R.Dekkers@asten.nl

Gemeente Asten

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Omgevingsvergunning Prins Bernhardstraat 38 (vvgb)	6 december 2022	22.12.04

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 november 2022 met zaaknummer 2022091064;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 22 november 2022;

besluit:

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen verlenen betreffende de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex aan de Prins Bernhardstraat 38 in Asten.
2. in het geval geen zienswijzen worden ingediend tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aanmerken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 6 december 2022.

De raad voornoemd,

griffier,	voorzitter,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans	A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk