

Wensen en bedenkingen

bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022'

#	Samenvatting op- of aanmerking	Reactie
1.	Het nieuw te bouwen pand krijgt een behoorlijke bouwmassa en bouwhoogte. Het ontwerp dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, ervaren diverse partijen als niet passend. Het nieuw te bouwen pand sluit qua stijl vooral aan op de tegenovergelegen bebouwing (winkelcentrum Midas), maar past niet bij het dorpse karakter van Asten. Een aantal partijen heeft verzocht om – in ieder geval voor de voorzijde van het nieuw te bouwen pand – een nieuw dan wel alternatief ontwerp te (laten) uitwerken. Suggesties die in dat kader zijn gedaan: bouwen in de stijl van appartementencomplex De Gitsels, het terugbrengen van het aantal bouwlagen en het voorzien van het complex van een kap.	We hebben dit signaal besproken met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft er om voor hem moverende redenen voor gekozen om geen alternatief ontwerp (te laten) maken. De volledige reactie van de architect van de initiatiefnemer is te vinden in bijgevoegde memo. Kanttekening bij deze memo: Het (bouw)plan is weliswaar besproken met de welstandscommissie, en naar aanleiding hiervan op enkele punten aangepast, maar is nog niet definitief akkoord bevonden. De definitieve beoordeling vindt plaats op het moment dat er – na vaststelling van het bestemmingsplan – een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
2.	De commissie vraagt aandacht voor de aansluiting van het nieuw te bouwen pand op de naastgelegen cultuurhistorisch waardevolle panden, te weten Markt 17 en Markt 19.	Hier is rekening mee gehouden door het toepassen van een getrapte gevel en terugliggende bovenste bouwlaag. In het bestemmingsplan zijn de goot- en bouwhoogtes zeer nauwkeurig (en per bouwdeel) vastgelegd om zeker te stellen dat deze aansluiting ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.
3.	De commissie vraagt aandacht voor de uitstraling van de voetgangersverbinding tussen winkelcentrum Midas en winkelcentrum het Kompas. Deze verbinding moet aantrekkelijk blijven, bijvoorbeeld door een groene inrichting.	Prins Bernhardstraat 1 ligt in het hart van ons centrum. De locatie vormt samen met voetgangersverbinding "de doorsteek" de enige, directe schakel tussen Midas en het Kompas. 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.

Wensen en bedenkingen
bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022'

#	Samenvatting op- of aanmerking	Reactie
4.	De commissie vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid ter hoogte van de in-/uitgang van de parkeergarage (doorkruising verkeer, zicht bij uitrijden, etc.).	De openbare ruimte is ingericht voor langzaam verkeer, waardoor de automobilist duidelijk het gevoel heeft dat de auto te gast is. Tussen het plangebied en de Frits de Bruijnstraat is een doorsteek voor voetgangers en fietsverkeer gelegen. Onder andere met die reden is de deur van de parkeergarage niet gelijk met de gevel ontworpen, maar is vanaf de gevel gezien eerst een vlakke opstelplek van 6 meter diep aanwezig, waarna de deur van de parkeergarage is gesitueerd waarachter de hellingbaan aanwezig is. Langs de opstelplek is aan één zijde sprake van een grote gevelopening, waardoor zicht is op één zijde van de straat. Voor de andere zijde moet een maatregel (borden, spiegels, attentieverhogende markering o.i.d.) getroffen worden om het zicht te optimaliseren. De benodigde maatregel zullen de initiatiefnemer en gemeente samen in het kader van de verdere civieltechnische uitwerking van het planvoornemen uitwerken. De opstelplek en de nog uit te werken maatregel geven ruimte aan de automobilist om de omgeving te scannen op voetgangers en fietsers voordat hij de parkeergarage uitrijdt.
5.	De commissie vraagt aandacht voor de bereikbaarheid en de veiligheid van het pad tussen winkelcentrum Het Kompas en het nieuw te bouwen pand.	Het bedoelde achterpad maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De inrichting van het achterpad blijft ongewijzigd en toegankelijk vanaf de doorsteek tussen winkelcentrum Midas en winkelcentrum Het Kompas. Om de bereikbaarheid van het plangebied te verbeteren, wordt één van de bomen in de doorsteek gekapt. Verder wordt onderzocht of we de langzaam verkeerverbinding een eigen straatnaam kunnen geven.

Wensen en bedenkingen

bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022'

#	Samenvatting op- of aanmerking	Reactie
6.	De commissie vraagt aandacht voor de schaduwwerking van het nieuw te bouwen pand.	De initiatiefnemer heeft de schaduwwerking in beeld gebracht door het uitvoeren van een bezonningsstudie (zie bijlage 11 bij de toelichting).
7.	De commissie stelt vast dat het centrum met het plan verder versteent en vraagt aandacht voor de gevolgen hiervan (uitstraling, hittestress, etc.)	Het klopt dat er als gevolg van het plan groen verdwijnt. Dit houdt verband met de realisatie van de commerciële plint op de begane grond en het waarborgen van de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten. Het groen dat verdwijnt, compenseren we elders in het centrum. De initiatiefnemer vergoedt zowel de kap als herplant aan de gemeente. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
8.	De commissie stelt dat het nieuw te bouwen pand niet van een groen dak wordt voorzien.	Deze veronderstelling is onjuist. Het nieuw te bouwen pand wordt voorzien van een groenblauw retentiedak dat zorgt voor het bergen/vertraagd afvoeren van het hemelwater (zie bijlage 7 bij de toelichting). Het toepassen van een groenblauw dak heeft tevens een koelende werking (tegengaan hittestress).
9.	Op grond van de planregels is 'Wonen' overal binnen de bestemming (zijnde 'Centrum - 1') toegestaan, dus ook op de begane grond. Waarom is niet vastgelegd dat op de begane grond enkel en alleen centrumfuncties (detailhandel, dienstverlening) zijn toegestaan?	Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 2022' is aansluiting gezocht bij het moederplan, te weten het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied'. Er zijn geen zwaarwegende redenen om van de standaardregels af te wijken.
10.	De commissie vindt het niet wenselijk dat de bewoners van de sociale huurappartementen geen parkeerplek in de parkeergarage krijgen.	De parkeergarage is uitgebreid van 29 naar 35 parkeerplaatsen. Hiermee wordt de parkeerbehoefte van de woningen volledig op eigen terrein opgevangen. De parkeergarage is te gebruiken door zowel de bewoners van de koop- als de sociale

Wensen en bedenkingen
bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022'

#	Samenvatting op- of aanmerking	Reactie
		huurappartementen. De desbetreffende passage in de toelichting is aangepast.
11.	Verschillende partijen merken op dat de ingediende zienswijzen niet bij de stukken zitten.	Op het moment van schrijven van het commissievoorstel liep de zienswijzentermijn nog. Het was dus niet mogelijk om de zienswijzen in het voorstel te betrekken.