TOELICHTING

Bestemmingsplan ‘Asten Prins Bernhardstraat 1 2022’

NL.IMRO.0743.BP02022003-VS02

23 SEPTEMBER 2025

VASTGESTELD

Gemeente Asten

Bestemmingsplan

'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022'

Gegevens opdrachtgever

Organisatie **:** P&R Ontwikkeling B.V.

Adres **:** Maaskade 18

Postcode **:** 5347KD

Plaats **:** Oss

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie

Plaats : Sint Oedenrode

Telefoon : 06-19743337

Internet : www.pittiger.com

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Vigerende bestemmingsplannen 7

1.3 Leeswijzer 8

2 Huidige en toekomstige situatie 9

2.1 Huidige situatie 9

2.2 Toekomstige situatie 9

2.3 Stedenbouw 11

2.4 Verkeer en parkeren 12

3 Beleidskader 22

3.1 Rijksbeleid 22

3.2 Provinciaal beleid 23

3.3 Gemeentelijk beleid 26

4. Milieuhygiënische aspecten 31

4.1 Algemeen 31

4.2 Akoestiek 31

4.3 Archeologie en cultuurhistorie 33

4.4 Bedrijven en milieuzonering 34

4.5 Bodem 37

4.6 Externe Veiligheid 39

4.7 Natuur 42

4.8 Luchtkwaliteit 46

4.9 Water 50

4.10 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 56

4.11 Bereikbaarheid hulpdiensten en bluswatervoorziening 57

4.12 Bezonning 58

5. Toelichting, verbeelding en regels 59

5.1 Algemeen 59
5.2 Toelichting op de regels 59
6. Uitvoeringsaspecten 62
6.1 Economische haalbaarheid 62
6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid 62
7. Bijlagen 64

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Blokker aan de Prins Bernhardstraat 1 in Asten heeft zijn deuren al enkele jaren gesloten. Sindsdien staat het winkelpand leeg. De eigenaren van het pand en bijbehorende gronden (ca. 1.500 m²) hebben na overleg met de gemeente door P&R Projectontwikkeling BV een plan laten maken voor herontwikkeling van de locatie. P&R Ontwikkeling B.V. is voornemens een appartementencomplex bestaande uit 21 woningen met commerciële plint te ontwikkelen.

De gemeente Asten is positief over de ontwikkeling. De gemeente hecht namelijk veel waarde aan herontwikkeling van de locatie Prins Bernhardstraat 1, omdat dit kan bijdragen aan een aantrekkelijk en levendig centrum. Met name het verbeteren van de verbinding tussen de winkelcentra Midas en Kompas wordt hierbij als een kans gezien. Om deze verbinding functioneel te versterken is het wenselijk om winkelruimte toe te voegen aan de steeg tussen Midas en Kompas. Appartementen boven de winkels vergroten bovendien de levendigheid van dit stukje centrum.

De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied' en de van toepassing zijnde parapluplannen in verband met archeologie en wonen. Onder andere omdat niet meer woningen zijn toegestaan dan bij inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan feitelijk aanwezig waren. Het gaat dan om 19 nieuwe woningen (21 nieuwe – 2 bestaande = 19 woningen meer dan in de huidige situatie). Daarnaast bestaat de nieuwe bebouwing uit meer dan twee bouwlagen en wordt de nieuwe bebouwing 13,3 meter hoog (goot- en bouwhoogte) in plaats van de rechtstreeks toegestane 12 meter bouw- en 7 meter goothoogte in het bestemmingsplan. Verder is het conform het vigerende bestemmingsplan toegestaan om maximaal 80% van het perceel te bebouwen. Met het planvoornemen wordt 92,7% bebouwd, waardoor deze bebouwingsnorm wordt overschreden met 12,7%. Om het plan te kunnen realiseren is een bestemmingswijziging nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Plangebied

De afbeelding hieronder geeft het plangebied (groene arcering + rode pijltje) op de luchtfoto weer.



De afbeeldingen hieronder geven de huidige situatie ter hoogte van het plangebied weer.







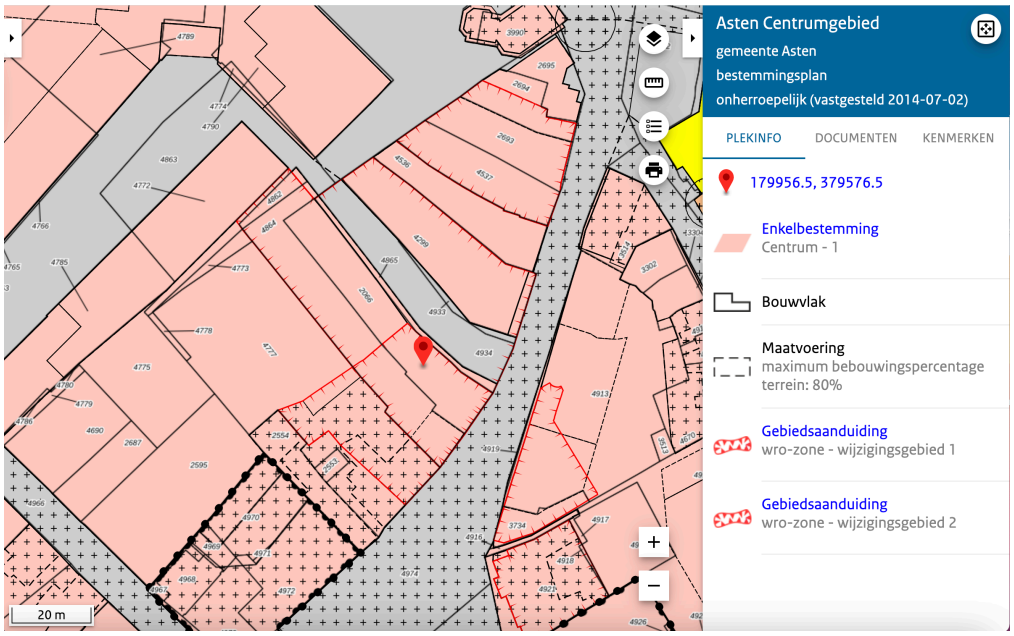
1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Asten d.d. 2 juli 2014. Op het plangebied is de bestemming 'Centrum – 1' van toepassing. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, detailhandel, dienstverlening (waaronder kantoren), voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, een aan huis gebonden beroep of bedrijf of een ambachtelijk bedrijf en aanverwante voorzieningen. Wonen is overal binnen de bestemming toegestaan, de andere functies alleen op de begane grond. Hierbij geldt dat het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen ten opzichte van de feitelijke hoeveelheid op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, dat voor 80% mag worden bebouwd. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer beslaan dan 2 bouwlagen waarbij een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 12 meter geldt. Voor bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 6 meter.

Verder zijn ter hoogte van het plangebied nog twee wijzigingsgebieden van toepassing in het bestemmingsplan. De regels behorende bij deze wijzigingsgebieden sluiten niet aan bij onderhavige ontwikkeling en zijn met die reden niet relevant hier nader te benoemen.

Zie de afbeelding hieronder die een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergeeft. De ligging van het plangebied is aangegeven met een rood pijltje.



De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan ‘Asten, Centrumgebied’, omdat:

- het bestemmingsplan rechtstreeks niet meer woningen toelaat dan reeds aanwezig zijn;
- het bestemmingsplan rechtstreeks niet meer dan 2 bouwlagen toelaat;
- het bestemmingsplan rechtstreeks een maximale goothoogte kent van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- het toegelaten bebouwingspercentage van 80% wordt overschreden.

Ter hoogte van het plangebied zijn verder nog twee parapluplannen van kracht: ‘Asten Archeologie 2012’ en ‘Asten Parapluplan Wonen 2019’. Voor wat betreft het aspect archeologie geldt op basis van het parapluplan ‘Asten Archeologie 2012’ dat twee dubbelbestemmingen van kracht zijn ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. Dit houdt in dat zonder archeologisch onderzoek respectievelijk niet meer dan 250 m2 met een diepte van 0,4 meter beneden maaiveld en 2500 m2 met een diepte van 0,4 meter beneden maaiveld in de grond mag worden geroerd. Dit betekent dat in onderhavige situatie archeologisch onderzoek aan de orde is. Het bestemmingsplan ‘Asten Parapluplan Wonen 2019’ is verder niet relevant in relatie tot onderhavige ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bevat 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zullen in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de uitvoeringsaspecten en hoofdstuk 6 een algehele motivatie (samenvatting) voor wat betreft de planologische aanvaardbaarheid van het initiatief.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in Asten dat ruim 13.000 inwoners heeft. Meer specifiek ligt het plangebied in het kernwinkelgebied van het centrum van Asten aan de Prins Bernhardstraat. Langs het plangebied af is sprake van een doorsteek voor langzaamverkeer richting het Burgemeester Ruttenplein.

Uit archeologisch onderzoek van 2010 is gebleken dat Asten al in de Romeinse tijd stenen bebouwing kende. De naam Asten verscheen echter voor het eerst in oorkonden uit 1202 en 1212. Asten ligt op een zandrug langs de Aa, welke vroeger bescherming bood tegen overstromingen en waarop wegen konden worden aangelegd. Omdat Asten de eerste plaats was aan de rand van de Peel, werden hier reparatiewerkplaatsen voor wagens, kroegen en herbergen opgericht ten behoeve van reizigers en peelwerkers. Hieruit kwam ook een aanzienlijke handelsactiviteit voort. Van groot economisch belang was de aanleg van de Zuid-Willemsvaart die in 1826 werd geopend. In 1828 startte Antoon Bluijssen een een bedrijf dat tot grote bloei kwam onder zijn zoon Jan Bluijssen. De firma A. Bluijssen en zonen deed in textiel, boter en margarine waarvoor de fabrieken in het hart van Asten gebouwd werden. Later is er door Willem Bluijssen, zoon van Jan, een winkelketen opgezet die tussen 1891 en 1899 expandeerde tot 144 winkels in Nederland, België, Engeland en Schotland. En dan was er nog het landgoed Bluijssens Broek met een grote vooraanstaande boerderij. In 1907 gaat het bedrijf ten onder: 400 werknemers werkloos, waarvan 100 in Asten. De Bluijssens verdwijnen uit Asten. In de jaren 1970 zijn de fabrieksgebouwen afgebroken, maar de villa's zijn behouden gebleven. Het belangrijkste en meest bekende bedrijf van Asten op dit moment is Klokkengieterij Eijsbouts, van waaruit tevens het initiatief tot het Nationaal Beiaardmuseum is gekomen. Dit heeft mede het toerisme naar Asten gestimuleerd. Verder zijn in Asten tal van andere industriële bedrijven gevestigd, zoals op het terrein van de voedingsmiddelenindustrie, huisdiervoeder, metaalnijverheid, machinebouw, beton, glas, kunststoffen, meubelen en kleding.

Het plangebied is op dit moment bebouwd ten behoeve van detailhandel op de begane grond. Op de verdieping is sprake van twee woningen (appartementen). De bebouwing bestaat uit één-, twee- en drielaagse bebouwing en is in verouderde staat.

2.1.2 Functies rondom het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied van Asten. In het kernwinkelgebied van Asten zijn allerlei functies aanwezig bestaande uit detailhandel, dienstverlening (waaronder kantoren), bedrijvigheid en horeca op de begane grond en wonen op de verdiepingen.

2.2 Toekomstige situatie

P&R Ontwikkeling BV heeft met de eigenaren van het pand overeenstemming bereikt om de locatie her te ontwikkelen. De herontwikkeling bestaat qua functies uit de realisatie van een

gebouw met een commerciële plint van 1040 m2 bedoeld voor detailhandel, dienstverlening en bedrijvigheid en wonen in appartementen op de verdiepingen. Het gaat dan om 15 dure koop- en 6 sociale huurappartementen. Met deze ontwikkeling wordt dit gedeelte van het kernwinkelgebied van Asten gerevitaliseerd.

Hieronder zijn de ‘artist impressions’ van de toekomstige situatie afgebeeld.







2.3 Stedenbouw

Uitgangspunten

Ruimtelijk-stedebouwkundig gezien is het mogelijk de bebouwing op het perceel te intensiveren. Qua hoogte kan aangesloten worden bij de appartementencomplexen van het Kompas en Midas, maar dient tegelijkertijd aansluiting gezocht te worden bij de lagere (lint)bebouwing op de belendende percelen aan de Markt en Prins Bernhardstraat. In het bijzonder dient hierbij rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarde van het pand aan Markt 17-19.

In de verbindingssteeg is het wenselijk om differentiatie in de nieuwbouw aan te brengen om een eentonig straatbeeld te voorkomen.

Planopzet

Het voorgebouw heeft op de begane grond een commerciële ruimte met een tweezijdige oriëntatie, zowel gericht op de Prins Bernardstraat als op de steeg. Op de verdiepingen bevinden zich in totaal zes grote appartementen met op de zon georiënteerde loggia's / terrassen op de beide hoeken van het voorgebouw.

Het achtergebouw heeft op de begane grond een commerciële ruimte en een stallingsgarage die ruimte biedt aan 29 parkeerplaatsen en wordt ontsloten vanuit de Frits de Bruijnstraat.

Op de verdiepingen van het achtergebouw bevinden zich 9 grote appartementen en 6 kleinere appartementen. Deze appartementen hebben zuidwest georiënteerde dakterrassen aan de achterzijde van het gebouw.

Alle appartementen worden ontsloten middels drie trappenhuizen aan de steeg. De individuele bergruimten zijn op de begane grond ondergebracht.

Het voorgebouw is een vier-laags gebouw opgedeeld in twee geveldelen met set-backs (teruggelegen gevels/ verticale gevelsprongen) van circa 3 meter op verschillende hoogtes; In aansluiting op het buurpand spring de gevel vanaf de tweede verdieping terug en op de steeghoek vanaf de derde verdieping.

De baksteen architectuur is transparant van opzet door de grote gevelopeningen waarachter op enkele plaatsen loggia's bevinden.

Ondanks de strenge gevelorde ontstaat toch een levendig gevelbeeld door de verschillende gevelhoogtes en de perceelsgewijze opbouw.

Ook het achtergebouw is perceelsgewijs opgebouwd met stadspanden op een lage plint. Tevens hebben deze panden ook op de derde verdieping een set-back van circa 2 meter.

Doordat de verblijfsruimten van de appartementen op de verdiepingen direct aan de steeg liggen, krijgt de steeg de kwaliteit van een aangename woonstraat. In combinatie met de aanwezigheid van de commerciële ruimten op de begane grond wordt de sociale controle op de openbaar terrein verbeterd.

Het achtergebouw sluit aan beide uiteinden qua hoogte aan op de aldaar aanwezige bouwhoogten, vier-laags in de Prins Bernardstraat en drie-laag bij het Burgemeester Ruttenplein.

De kleurstelling van het gebouw zorgt voor een warme uitstraling. De combinatie van grijstinten van de kozijnen en dakranden én het genuanceerde warmbruine, zachtgele en grijswitte metselwerk.

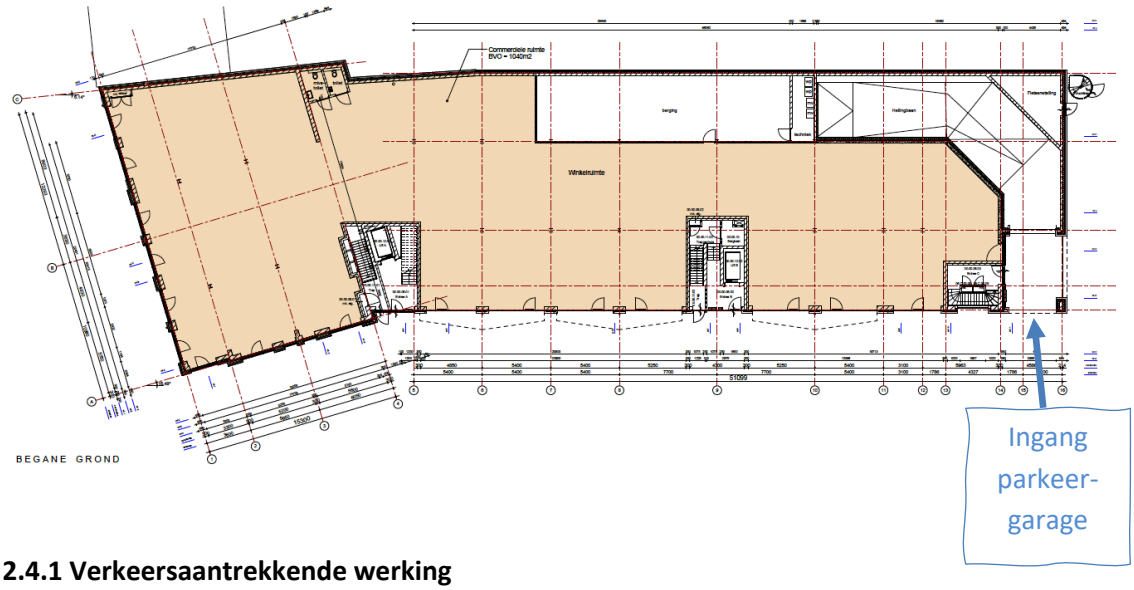
Zodoende ontstaat een goede inpassing in het stedelijk weefsel van het dorp Asten. Zowel de commerciële ruimten als de appartementen zullen de leefbaarheid van het dorp positief beïnvloeden. De zes kleinere appartementen sluiten aan op de grote vraag naar betaalbaar wonen. Door de vijftien grote, luxe appartementen wordt tevens ingezet op een duurder segment. Onderhavig planvoornemen biedt op deze manier mogelijkheden voor een divers publiek, waarbij goed wonen wordt gegarandeerd.

Conclusie uitgangspunten vs. planopzet
In het ontwerp is qua hoogten aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing door een terugliggende bovenste bouwlaag en terugliggende balkons/loggias aan de Prins Bernhardstraat te realiseren. Dit is geborgd via de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

In het ontwerp is tegemoetgekomen aan de eis voor wat betreft differentiatie in de nieuwbouw door een zekere parcellering aan het gebouw toe te voegen.

2.4 Verkeer en parkeren
Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten door de Prins Bernhardstraat (eenrichtingsverkeer vanaf het noordoosten), de langzaamverkeer verbinding tussen de Prins Bernhardstraat en het Burgemeester Ruttenplein en het parkeerterrein naast de Lidl. In de

toekomstige situatie doorkruist een auto de langzaamverkeer verbinding als deze vanuit het parkeerterrein naast de Lidl de parkeergarage in- of uitrijdt. Zie de afbeelding hieronder waarop de in-/uitrit van de parkeergarage met een blauwe pijl is aangegeven. Van gemotoriseerd verkeer als gevolg van deze ontwikkeling op de langzaamverkeer verbinding tussen de Prins Bernhardstraat en het Burgemeester Ruttenplein is geen sprake.



2.4.1 Verkeersaantrekkende werking

Verkeersaantrekkende werking

Door adviesbureau Buiten-Ruimte is de verkeersaantrekkende werking van voorliggend plan in beeld gebracht in de “Notitie Verkeer en parkeren Prins Bernhardstraat 1-3, Asten”, welke is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 14). Hieronder is hiervan een samenvatting weergegeven.

Buiten-Ruimte heeft in 3 stappen de theoretische verkeersgeneratie van voorliggend plan berekend. Daarnaast hebben zij naar maatregelen gekeken om de verkeersveiligheid in de toekomst te waarborgen, zodat de nieuwe situatie geen nadelige gevolgen heeft voor gebruikers van omliggende wegen.

<u>Stap 1: Verkeersgeneratie ontwikkeling</u>

De eerste stap is het berekenen van de verkeersgeneratie voor zowel de bestaande als de toekomstige situatie op basis van CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’. In de tabellen hieronder zijn de resultaten van deze berekeningen weergegeven voor een weekdag en werkdag.

Verkeersgeneratie				
Functie	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Normatief aantal
Bestaande situatie				
Huur, etage, duur	5,80	2,00	woning	11,60
Commerciele dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	11,70	4,25	100m2	49,73
Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	3,50	3,00	100m2	10,50
Totaal bestaande situatie				**71,83**
Toekomstige situatie				
Koop, etage, duur	7,20	15,00	woning	108,00
Huur, etage, goedkoop	4,10	6,00	woning	24,60
Bruin- en witgoedzaak	49,05	10,40	100m2	510,12
Totaal toekomstige situatie				**642,72**
Verschil				**570,90**

De kencijfers voor de verkeersgeneratie van woningen van het CROW gaan uit van een weekdag. Voor woningen is bij de verkeersgeneratie de werkdag maatgevend. Om een weekdag om te rekenen naar een werkdag wordt volgens de CROW-systematiek een correctiefactor van 1,11 toegepast.

Verkeersgeneratie				
Functie	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Normatief aantal
Bestaande situatie				
Huur, etage, duur	5,80	2,00	woning	12,88
Commerciele dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	11,70	4,25	100m2	49,73
bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	3,50	3,00	100m2	10,50
Totaal bestaande situatie				**73,10**
Toekomstige situatie				
Koop, etage, duur	7,20	15,00	woning	119,88
Huur, etage, goedkoop	4,10	6,00	woning	27,31
Bruin- en witgoedzaak	49,05	10,40	100m2	510,12
Totaal toekomstige situatie				**657,31**
Verschil				**584,21**

Uit bovenstaande blijkt dat na realisatie van voorliggende ontwikkeling de theoretische verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag met 571 verkeersbewegingen toeneemt. Op een gemiddelde werkdag is de toename 584 verkeersbewegingen.

Stap 2: Verkeersbewegingen stallingsgarage en laden en lossen

In stap 2 wordt bepaald hoeveel van de verkeersbewegingen uit onderstaande tabellen gebruik maken van de stallingsgarage. In de toekomstige situatie parkeren bewoners hun voertuigen in een stallingsgarage op eigen terrein. Dat betekent dat van de woningen in de toekomstige situatie moet worden berekend hoeveel verkeersbewegingen door bewoners worden gemaakt. Dit is berekend op basis van de parkeernormen, omdat deze uit een bewoners- en bezoekersdeel bestaan. Bij de koopwoningen is het aandeel bewoners 81% en bij de huurwoningen 73%. Voor de koopwoningen betekent dit dat van de 108 verkeersbewegingen op een weekdag er 88 van bewoners zijn en de rest van bezoekers. Op een werkdag zijn van de 120 verkeersbewegingen 97 bewoners en de rest van bezoekers. Er is bij deze berekeningen geen rekening gehouden met de bestaande situatie.

	Normatief aantal	Aandeel zonder bezoekers	verkeersbewegingen naar stallingsgarage
Toekomstige situatie			
Koop, etage, duur	108,00	81%	88
Huur, etage, goedkoop	24,60	73%	18
Totaal verkeersbewegingen			**106**

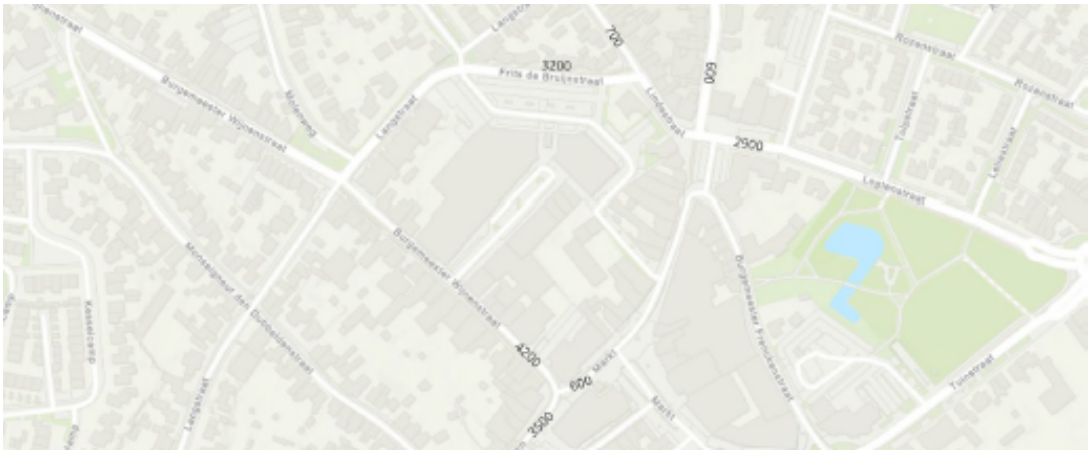
Tabel 13: Verkeersbewegingen stallingsgarage op een weekdag.

	Normatief aantal	Aandeel zonder bezoekers	verkeersbewegingen naar stallingsgarage
Toekomstige situatie			
Koop, etage, duur	119,88	81%	97
Huur, etage, goedkoop	27,31	73%	20
Totaal aantal verkeersbewegingen			**117**

Naast de verkeersbewegingen van bewoners, die de langzaam verkeersverbinding doorkruisen, zijn er laad- en losbewegingen ten behoeve van de commerciële dienstverlening. Om laden en lossen de langzaamverkeersverbinding niet te laten doorkruisen is in het plangebied geen laad- en losplaats geprojecteerd. Dat doorkruisen is namelijk niet wenselijk met het oog op de verkeersveiligheid. Laden en lossen is daarom op de algemene laad- en losstrook die al bestaat, aan de zijkant van het pand waar de Lidl in zit, voorzien. Vrachtwagens kunnen op het parkeerterrein steken om vooruit of achteruit de laad- en losplaats te bereiken, zonder de langzaam verkeersverbinding te doorkruisen. Hiervoor is met maximaal 2 extra verkeersbewegingen per dag rekening gehouden.

Na de realisatie van voorliggende ontwikkeling wordt de langzaam verkeersverbinding tussen de Prins Bernhardstraat en het Ruttenplein theoretisch op een gemiddelde weekdag 106 keer en op een gemiddelde werkdag 117 keer doorkruist. Daarnaast rijdt er gemiddeld 1 vrachtwagen per dag naar de bestaande laad- en losplaats. Deze vrachtwagen doorkruist de langzaam verkeersverbinding niet.

Stap 3: Verdeling van verkeersbewegingen
In stap drie wordt bepaald of de omliggende wegen de extra verkeersbewegingen van de nieuwe ontwikkeling verkeersveilig kunnen verwerken. De verkeersintensiteiten van de motorvoertuigen op de omliggende wegen zijn op de afbeelding hieronder weergegeven.



De omliggende wegen zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Ondanks dat alle wegen in dezelfde wegcategorie vallen, zijn de Markt en Prins Bernhardstraat meer ingericht met op het oog op een verblijfsfunctie en hebben daardoor andere inrichting dan de Frits de Bruijnstraat of Burgemeester Wijnenstraat. Vandaar dat op basis van de

leefbaarheidsindicator in het Verkeer en Vervoersplan 2016 voor de Markt en Prins Bernhardstraat (erftoegangswegen type 2) is uitgegaan van een bovengrens van 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor de overige wegen (erftoegangswegen type 1) is op basis van deze leefbaarheidsindicator uitgegaan van een bovengrens van 6.000 motorvoertuigen per etmaal.

De theoretische verkeersgeneratie van de ontwikkeling Prins Bernhardstraat 1-3 is 571 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag en 584 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag. Op dit moment is er geen inzicht in de verwachte verkeersverdeling en daarom wordt in de tabellen hieronder uitgegaan van het worst-case scenario waarbij de volledige verkeersgeneratie wordt toegevoegd aan alle omliggende wegen.

Straatnaam	Intensiteit	Intensiteitsgrenzen	verkeersbewegingen	na realisatie bouwplan
Frits de Bruijnstraat	3200	4000-6000	571	3771
Lindestraat	3000	4000-6000	571	3571
Logtenstraat	2900	4000-6000	571	3471
Markt en Pr. Bernhardstraat	600	2000	571	1171
Burg. Wijnenstraat	4200	4000-6000	571	4771
Koningsplein	3500	4000-6000	571	4071

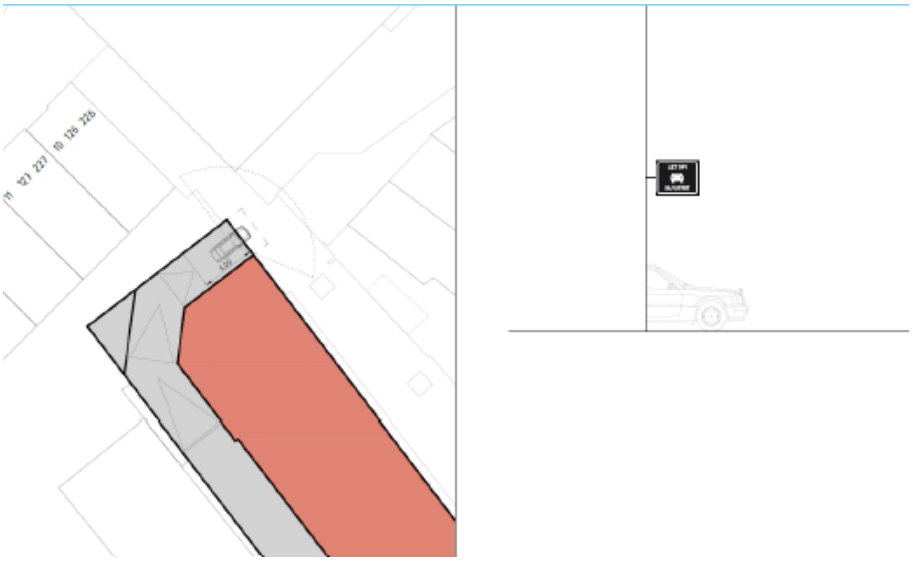
Straatnaam	Intensiteit	Intensiteitsgrenzen	verkeersbewegingen	na realisatie bouwplan
Frits de Bruijnstraat	3200	4000-6000	584	3784
Lindestraat	3000	4000-6000	584	3584
Logtenstraat	2900	4000-6000	584	3484
Markt en Pr. Bernhardstraat	600	2000	584	1184
Burg. Wijnenstraat	4200	4000-6000	584	4784
Koningsplein	3500	4000-6000	584	4084

Op alle omliggende wegen blijven de etmaalintensiteiten op een gemiddelde weekdag en werkdag na toevoegen van de extra verkeersbewegingen onder bovengrens passend bij de wegcategorie. Hierdoor kunnen de omliggende wegen de extra verkeersbewegingen van de herontwikkeling van het perceel Prins Bernhardstraat 1-3 verkeersveilig verwerken.

Verkeersveiligheid
Door Buiten-Ruimte is de verkeersveiligheid van voorliggend plan in beeld gebracht in de “Notitie Verkeer en parkeren Prins Bernhardstraat 1-3, Asten”, welke is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 14). De tekst hieronder gaat daarop in.

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/fietsverkeer gelegen. Onder andere met die reden is de deur van de parkeergarage niet gelijk met de gevel ontworpen, maar is vanaf de gevel bezien eerst een vlakke opstelplek van 6 meter diep aanwezig, waarna de deur van de parkeergarage is gesitueerd waarachter de hellingbaan aanwezig is. Door de vlakke opstelplek hoeven auto’s geen extra vaart te maken om de stallingsgarage uit te rijden en gaan ze met een lage snelheid richting de langzaam verkeersverbinding.
Aan de linkerkant (noordwestzijde plangebied) van de ingang en uitgang is er een grote opening in de gevel. Hierdoor kan een auto veilig stoppen bij het uitrijden van de stallingsgarage en heeft de bestuurder goed zicht op naderende voetgangers en fietsers

vanaf het Burgemeester Ruttenplein. Dit voorkomt dat auto’s langzaam verkeersdeelnemers van links niet kunnen zien en andersom.
Voor het waarschuwen van voetgangers en fietsers vanuit de Prins Bernhardstraat voor auto's die de stallingsgarage uitrijden, komt er een stoplicht op de muur van het gebouw met de tekst 'let op in/uitrit' en een symbool van een auto. Daarnaast komt er een witte lijn op de grond die laat zien waar auto's stoppen zodat ze goed zicht hebben op voetgangers en fietsers aan de rechterkant (zie de afbeelding hieronder).



Het stoplicht wordt verbonden met de sensor van de deur, zodat mensen op tijd weten dat er een auto uit de stallingsgarage komt.

De stallingsgarage wordt alleen gebruikt door bewoners die bekend zijn met de langzaam verkeersverbinding die ze doorkruisen. Daarom kan er vanuit worden gegaan dat zij hun snelheid aanpassen als ze de garage inrijden. Daarnaast is de ingang van de stallingsgarage afgesloten met een poort, waardoor het niet mogelijk is om een hoge snelheid de stallingsgrage in te rijden.

Na de realisatie van de voorliggende ontwikkeling ontstaat er een acceptabele verkeerssituatie. Er worden voldoende maatregelen genomen om de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer ter hoogte van de ingang van de stallingsgarage te waarborgen. De maatregelen zijn geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het aspect verkeer.

2.4.2 Parkeren

Door Buiten-Ruimte is de parkeerbehoefte en -oplossing uitgewerkt in de “Notitie Verkeer en parkeren Prins Bernhardstraat 1-3, Asten”, welke is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 14). De tekst hieronder is daarop gebaseerd.

Het parkeren moet – v.w.b. de bestemmingsplanherziening - ingevolge de Nota parkeernormen 2016 van de gemeente Asten worden opgelost. In tabel 1 hieronder is de theoretische parkeerbehoefte van de bestaande en toekomstige situatie berekend. Omdat

de functies in de openbare ruimte op verschillende momenten van de dag een andere bezetting hebben, is gerekend met de aanwezigheidspercentages voor parkeren in de openbare ruimte uit tabel 2.

Parkeerbehoefte bestaande situatie												
					Op basis van aanwezigheidspercentages							
					Werkdag				Koop	Zaterdag		Zondag
Functie	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Normatief aantal	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
Bewoners												
Huur, etage, duur	1,1	2	woning	2,20	1,10	1,32	2,20	-	1,98	1,32	1,32	1,54
Bezoekers en medewerkers												
Commerciele dienstverlening	2,5	4,25	100m2	10,63	10,63	10,63	0,53	-	1,06	0,53	0,00	0,00
Bedrijf arbeidsextensief	0,7	3	100m2	2,10	2,10	2,10	0,11	-	0,21	0,11	0,00	0,00
Huur, etage, duur	0,3	2	woning	0,60	0,30	0,36	0,60	-	0,54	0,36	0,36	0,42
Totaal bestaande situatie				**15,53**	**14,13**	**14,41**	**3,44**	-	**3,79**	**2,32**	**1,68**	**1,96**

Parkeerbehoefte toekomstige situatie												
					Op basis van aanwezigheidspercentages							
					Werkdag				Koop	Zaterdag		Zondag
Functie	Eenheid	Aantal	eenheid	aantal	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
Bewoners												
Koop, etage, duur	1,3	15	woning	19,50	9,75	11,70	19,50	-	17,55	11,70	11,70	13,65
Huur, etage, goedkoop	0,8	6	woning	4,80	2,40	2,88	4,80	-	4,32	2,88	2,88	3,36
Bezoekers en medewerkers												
Woningen	0,3	21	woning	6,30	3,15	3,78	6,30	-	5,67	3,78	3,78	4,41
Bruin- en witgoedzaak	4,1	10,4	100m2	42,64	42,64	42,64	2,13	-	4,26	2,13	0,00	0,00
Totaal toekomstige situatie				**73,24**	**57,94**	**61,00**	**32,73**	-	**31,80**	**20,49**	**18,36**	**21,42**

Tabel 1: Theoretische parkeerbehoefte bestaande en toekomstige situatie.

Aanwezigheidspercentages							
	Werkdag				Koop	Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
Woningen	50%	60%	100%	-	90%	60%	60%	70%
Kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	-	10%	5%	0%	0%

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages verschillende functies.

De theoretische parkeerbehoefte in de bestaande situatie is maximaal 15 parkeerplaatsen en de theoretische parkeerbehoefte van de toekomstige situatie is maximaal 61 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment, in de bestaande en toekomstige situatie is een werkdagmiddag.

In tabel 3 is het verschil tussen de bestaande en de toekomstige theoretische parkeerbehoefte berekend (saldering). Er is verschil gemaakt in bewoners en medewerkers en bezoekers. De bewoners parkeren in de stallingsgarage en de bezoekers en medewerkers in de openbare ruimte. Voor bewoners is de werkdagavond maatgevend met een theoretische aanwezigheidspercentage van 100% en voor bezoekers en medewerkers van bedrijven is de werkdagochtend en -middag maatgevend met een theoretische aanwezigheidspercentage van 100%.

Verschil toekomstige situatie Prins Bernhardstraat 1-3 (salderen)								
Op basis van aanwezigheidspercentages								
	Werkdag				Koop	Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
Parkeerbehoefte bewoners								
Huidige situatie	1,10	1,32	2,20	-	1,98	1,32	1,32	1,54
Toekomstige situatie	12,15	14,58	24,30	-	21,87	14,58	14,58	17,01
Parkeerplaatsen eigen terrein toekomstige situatie	35	35	35	-	35	35	35	35
Verschil	**23,95**	**21,74**	**12,90**	-	**15,11**	**21,74**	**21,74**	**19,53**
Parkeerbehoefte bezoekers								
Huidige situatie (woningen en commerciele ruimte)	13,03	13,09	1,24	-	1,81	1,00	0,36	0,42
Toekomstige situatie (woningen en bezoekers bruin- witgoedzaak)	42,38	43,01	8,26	-	9,59	5,74	3,78	4,41
Parkeerplaatsen eigen terrein buiten	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Verschil	**-29,35**	**-29,92**	**-7,03**	-	**-7,78**	**-4,75**	**-3,42**	**-3,99**
Parkeerbehoefte medewerkers								
Toekomstige situatie (medewerkers bruin- witgoedzaak)	-3,41	-3,41	-0,17	-	-0,34	-0,17	0,00	0,00
Verschil	**-3,41**	**-3,41**	**-0,17**	-	**-0,34**	**-0,17**	**0,00**	**0,00**

Tabel 3: Verschil theoretische parkeerbehoefte bestaande en toekomstige situatie.

De parkeerbehoefte van de bestaande situatie kan worden ‘gesaldeerd’ met de parkeerbehoefte die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het college heeft voor dit plan in het verleden al een besluit genomen waarin dit is vastgelegd en uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 maart 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:1313) volgt ook dat het salderen van parkeerbehoefte een uitgangspunt is waar in het algemeen gebruik van kan worden gemaakt.

Via eerder gemeentelijk onderzoek is in beeld gebracht wat de restcapaciteit aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte is. Bij een maximale bezettingsgraad van 85% is de beschikbare rest parkeercapaciteit op 100 meter loopafstand voor bezoekers van de woningen 66 parkeerplaatsen. Voor bezoekers van de commerciële ruimte zijn er binnen 200 meter loopafstand 288 parkeerplaatsen beschikbaar en voor de medewerkers van de commerciële ruimte zijn er binnen een maximale loopafstand van 500 meter 433 parkeerplaatsen beschikbaar. In tabel 4 staat een berekening van de rest parkeercapaciteit per maatgevend moment op 100 meter, 200 meter en 500 meter loopafstand, gebaseerd op de gemiddelde bezettingsgraad per maatgevend moment uit het parkeeronderzoek.

			Werkdag			Koop	Zaterdag	
	Totaal	85%	ochtend	middag	avond	avond	middag	avond
Parkeercapaciteit tot 85% binnen 100m loopafstand	77	65,45	65,45	65,45	65,45	65,45	65,45	65,45
Geparkeerde voertuigen bestaande situatie 100m			29	43	35	60	47	41
Rest parkeercapaciteit tot 85% binnen 100m			**36,45**	**22,45**	**30,45**	**5,45**	**18,45**	**24,45**
Parkeercapaciteit tot 85% binnen 200m loopafstand	338	287,30	287,30	287,30	287,30	287,30	287,30	287,30
Geparkeerde voertuigen bestaande situatie 200m			139	183	146	212	210	150
Rest parkeercapaciteit tot 85% binnen 200m			**148,30**	**104,30**	**141,30**	**75,30**	**77,30**	**137,30**
Parkeercapaciteit tot 85% binnen 500m loopafstand (excl. blauwe zone)	433	368,05	368,05	368,05	368,05	368,05	368,05	368,05
Geparkeerde voertuigen bestaande situatie 500m			249	250	220	263	240	240
Rest parkeercapaciteit tot 85% binnen 500m			**119,05**	**118,05**	**148,05**	**105,05**	**128,05**	**128,05**

Tabel 4: Rest parkeercapaciteit op 100 meter, 200 meter en 500 meter loopafstand vanaf Prins Bernardstraat 1-3.

In tabel 5 staat een vergelijking tussen het parkeeraanbod in de toekomstige situatie, de extra theoretische parkeerbehoefte van de ontwikkeling en het aantal geparkeerde voertuigen in de bestaande situatie.

	Werkdag			Koop	Zaterdag	
	ochtend	middag	avond	avond	middag	avond
Eigen terrein						
Overschot/tekort parkeergarage	**23**	**21**	**12**	**15**	**21**	**21**
Openbare ruimte						
Bezoekers bewoners						
Parkeerbehoefte openbare ruimte	2,85	3,42	5,70	5,13	3,42	3,42
Restcapaciteit in de openbare ruimte tot 85% binnen 100m loopafstand	36,45	22,45	30,45	5,45	18,45	24,45
Overschot/tekort	**33**	**19**	**24**	**0**	**15**	**21**
Bezoekers bedrijven						
Parkeerbehoefte openbare ruimte (incl. bezoekers bewoners)	29,35	29,92	7,03	7,78	4,75	3,42
Parkeerplaatsen eigen terrein buiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restcapaciteit in de openbare ruimte tot 85% binnen 200m loopafstand	148,30	104,30	141,30	75,30	77,30	137,30
Overschot/tekort	**118**	**74**	**134**	**67**	**72**	**133**
Medewerkers bedrijven						
Parkeerbehoefte openbare ruimte	3,41	3,41	0,17	1,00	1,00	0,00
Parkeerplaatsen eigen terrein buiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restcapaciteit in de openbare ruimte tot 85% binnen 500m loopafstand	119,05	118,05	148,05	105,05	128,05	128,05
Overschot/tekort	**115**	**114**	**147**	**104**	**127**	**128**

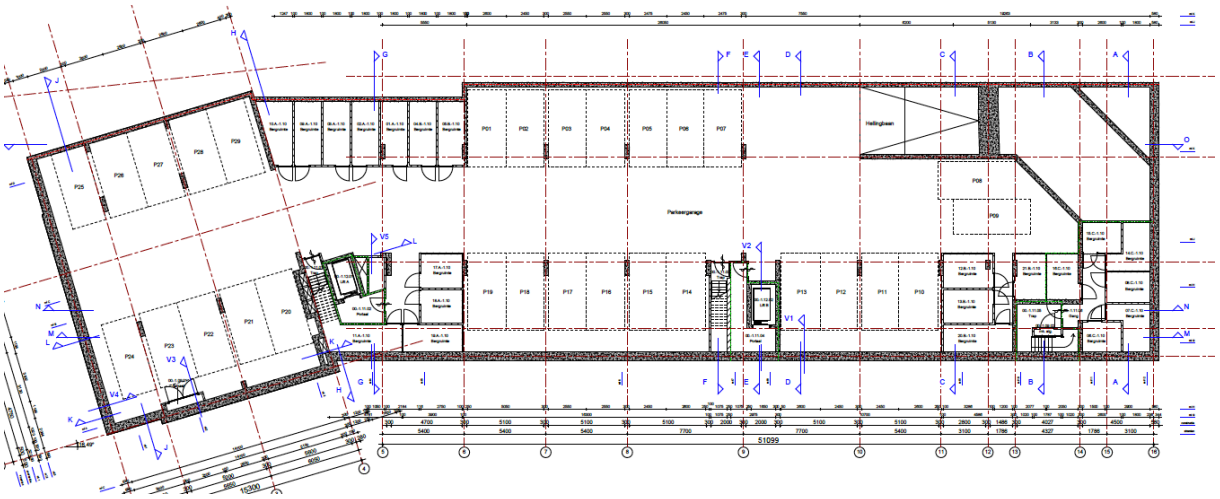
Tabel 5: Parkeerbalans

Na de realisatie van voorliggende ontwikkeling zijn er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor bewoners. Daarnaast is er binnen een loopafstand van 100 meter in de openbare ruimte voldoende rest parkeercapaciteit om te voorzien in de theoretische parkeerbehoefte van de bezoekers van bewoners. Binnen een loopafstand van 200 meter is, naast voldoende capaciteit voor bezoekers van bewoners, voldoende restcapaciteit in de openbare ruimte om te voorzien in de theoretische parkeerbehoefte van de bezoekers van de bedrijven en buiten de blauwe zone is er binnen 500 meter voldoende capaciteit om te voorzien in de theoretische parkeerbehoefte van de medewerkers van de bedrijven.

Buiten-Ruimte heeft voorgaande in de “Notitie Verkeer en parkeren Prins Bernhardstraat 1-3, Asten” (bijlage 14) ook uitgewerkt voor een alternatief scenario waarbij sprake is van een nieuwe parkeernota. De gemeente Asten werkt namelijk aan een nieuwe nota parkeernormen, waaraan voorliggende ontwikkeling mogelijkerwijs in de toekomst v.w.b. de aanvraag omgevingsvergunning getoetst zal worden. Hieruit volgt dat ook kan worden voldaan aan de nieuwe parkeernota. In beide situaties is dus sprake van voldoende parkeercapaciteit, zodat voor een onaanvaardbare parkeersituatie niet hoeft te worden gevreesd.

Parkeeroplossing in het plangebied

Onderstaande afbeelding illustreert de wijze waarop het parkeren in het plangebied eruit ziet (29 parkeerplaatsen in een parkeerkelder).



Voor de overige parkeerplaatsen waarvoor gebruik gemaakt wordt van de openbare ruimte stort de initiatiefnemer een bijdrage van € 7.250,-[1] per parkeerplaats in het gemeentelijke mobiliteitsfonds. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst welke tussen de initiatiefnemer en gemeente is gesloten.

Via voorgaande parkeeroplossing wordt voorzien in de parkeereis die voor voorliggende ontwikkeling geldt.

[1] Prijspeil 2017

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;

- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;

- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Als sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro moet aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden getoetst. Deze houdt in dat bezien moet worden of behoefte is aan de ontwikkeling en dat als buiten bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, wordt gemotiveerd dat voor de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied geen ruimte is.

Stedelijke ontwikkeling
Onderhavig plan omvat ten opzichte van wat op dit moment in het plangebied is toegestaan het toevoegen van 19 woningen. Daarnaast worden feitelijk ook 615 m2 aan detailhandelsmeters toegevoegd. Op basis van jurisprudentie is daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is voor onderhavige ontwikkeling een laddertoets verplicht.

Behoefte
Wonen
De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid – de woonvisie 2015 - 2024, de woningbouwmonitor 2022-2031 en de versnellingsagenda woningbouw gemeente Asten – dat afgestemd is met de regio. Een toelichting hierop staat in paragraaf 3.3.4. Doordat het via dit bestemmingsplan te realiseren aantal woningen past binnen het gemeentelijk en regionale woningbouwbeleid, sluit de ontwikkeling aan bij de behoefte.

Detailhandel
Door BRO is een behoefteonderzoek uitgevoerd voor de feitelijke toevoeging van 615 m2 aan detailhandelsmeters in het plangebied. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 13). Uit dit onderzoek blijkt dat door de toevoeging geen negatieve ruimtelijke effecten worden verwacht: *"Naar verwachting resulteert de beoogde uitbreiding van detailhandel in het centrum van Asten niet in onaanvaardbare (omzet)effecten."*

- *"Op basis van de kwantitatieve berekening blijkt dat er voldoende kwantitatieve behoefte is voor de uitbrieding van 615 m2 wvo. In theorie is er dus voldoende omzet te behalen voor winkels om goed te kunnen functioneren. Ook na de beoogde uitbreiding. Als gevolg van de beoogde uitbreiding wordt dus geen extra leegstand verwacht.*
- *Het beoogde huurder van het pand (Hema) is bovendien al lange tijd gevestigd in het centrum. Hierdoor is het niet de verwachting dat er een wezenlijke verschuiving van bestedingen plaatsvindt.*
- *Bovendien neemt leegstand zelfs af. Een van de grootste leegstaande panden in het centrum van Asten is onderdeel van de nieuwe locatie die door Hema in gebruik wordt genomen."*

Omdat feitelijk 615 m2 detailhandel wordt toegevoegd, moet conform de gemaakte afspraken in regionaal verband, de regio hierover worden geinformeerd. Deze afspraak geldt voor toevoegingen tot 1000 m2. Op 15 mei 2025 is het plan toegelicht in het bestuurlijk overleg EZ De Peel. Er zijn geen opmerkingen vanuit de regio gekomen.

Ligging planvoornemen
De appartementen worden middels herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd op een locatie waar in de huidige situatie verouderde bebouwing aanwezig is.

Voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant
Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord Brabant

vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitziet. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Onderhavig plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

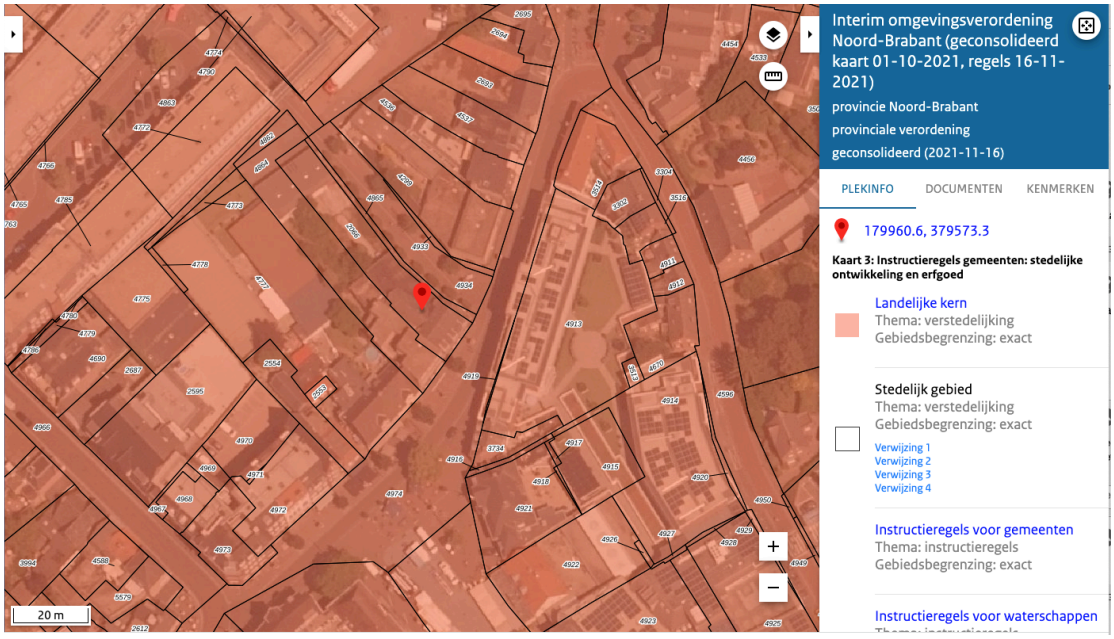
De beleidsdoelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Noord-Brabant worden nader uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening die instructieregels voor gemeenten bevat. Na 1 januari 2021 zal die verordening tegelijkertijd met de Omgevingsvisie in werking treden. Tot die tijd geldt de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 en de daaruit voortgevloeide Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant waaraan gemeenten zich moeten houden. Hieronder wordt op beide instrumenten nader ingegaan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor de 'Landelijke kern'. Zie de uitsnede van de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder.



De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het herontwikkelen van een plek die bestemd is voor centrumfuncties, meer specifiek detailhandel, dienstverlening waaronder kantoren en ambachtelijke bedrijvigheid op de begane grond met wonen op de verdieping. Dit blijft zo, waarbij de bebouwing wordt vernieuwd (revitalisering kernwinkelgebied) en tegelijkertijd op de verdieping meer woningen (+19) dan in de huidige situatie zijn toegelaten worden toegestaan (invulling woningbouwbehoefte).

Op onderhavige ontwikkeling is artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In dit artikel is geregeld dat ontwikkelingen die voorzien in de functie ‘Wonen’ binnen het stedelijk gebied moeten zijn gelegen. Onderhavige locatie is gelegen in het stedelijk gebied van Asten.

Verder geldt dat het om duurzame stedelijke ontwikkeling moet gaan. Hiervan is sprake omdat de ontwikkeling zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Namelijk, verouderd stedelijk gebied wordt getransformeerd en tegelijkertijd beter benut ingericht. Door herontwikkeling van de bestaande situatie wordt de steeg tussen Midas en Kompas verbeterd, omdat commerciele functies worden toegevoegd in de volledige plint. Dit maakt de steeg aantrekkelijker om gebruik van te maken en zorgt voor een goede verbinding tussen Midas en Kompas. Niet alleen hierdoor, maar ook door appartementen op de verdiepingen toe te voegen wordt de levendigheid van dit stukje centrum vergroot.

Ook moet de ontwikkeling passen in de regionale afspraken. Voor de motivatie daaromtrent wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het plan passend is in de afspraken die regionaal zijn gemaakt.

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering,

meerwaardecreatie en voor zover het het landelijk gebied betreft ook kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt met uitzondering van kwaliteitsverbetering van het landschap, omdat het een binnenstedelijke herontwikkeling betreft, hieraan invulling gegeven. Sprake is van inbreiding waarbij bestaande bebouwde ruimte wordt herontwikkeld. Hierdoor ontstaat revitalisering van het kernwinkelgebied. Daarbij kunnen, door de hoogte te benutten, woningen worden toegevoegd waaraan in Asten behoefte is. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is er in verband met het voorgenomen initiatief geen sprake van strijdigheden. Voldaan wordt aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstagenda Asten 2030

De gemeente wil samen met haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties werken aan een vitale, leefbare en aantrekkelijke gemeente Asten. Hiervoor heeft de gemeente de Toekomstagenda Asten 2030 gemaakt, wat het het kompas vormt om koers te houden én een uitnodiging is om mee te doen.

Op de Toekomstagenda Asten 2030 staan allerlei agendapunten, waaraan de gemeente in ieder geval tot 2030 wil werken. Onderhavige ontwikkeling ligt in het centrum van Asten. De centrumontwikkeling is één van de agendapunten op de Toekomstagenda Asten 2030. Met de centrumontwikkeling is het de bedoeling om aan een centrum in Asten te werken dat uitnodigend is voor inwoners en bezoekers. Daarbij wil de gemeente aansluiten bij de kernkwaliteiten van de natuur en voedselproductie en staan beleven en genieten centraal. Het centrum is de plek voor ontmoeten, eten en drinken en ook werken. De sfeer wordt bepaald door kleinschalige diensten en ambachtelijk werk. Een bruisend centrum is een belangrijke troef in het binden van jongeren en jonge gezinnen. We ontwikkelen in het centrum passende woningen en voorzieningen.

Om dit aantrekkelijke centrum te ontwikkelen zijn vier initiatieven geopperd om dit te bereiken, namelijk: aansprekende evenementen, toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen, transformatie klokkengieterij en aanpak leegstand. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan ‘aanpak leegstand’. Door het nu nog leegstaande vastgoed her te ontwikkelen, waardoor het flexibeler inzetbaar is voor centrumfuncties dan het huidige vastgoed, wordt het mogelijk om de leegstand ter plaatse terug te dringen.

Naast het terugdringen van leegstand in het plangebied zorgt de ontwikkeling ook voor de realisatie van in het centrum passende woningen: luxe koopappartementen én sociale huurappartementen.

De ontwikkeling past in de Toekomstagenda Asten 2030.

3.3.2 Omgevingsvisie Asten

Op 5 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Asten door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Omgevingsvisie is een uitwerking van de Toekomstagenda 2030. In de Omgevingsvisie staan de ambities die de gemeente voor de fysieke leefomgeving heeft.

In de Omgevingsvisie Asten worden voor het gemeentelijke grondgebied verschillende deelgebieden, waarvoor verschillende ambities gelden, onderscheiden. Het gaat om: Peel & Beekdalen, Groen Genieten, Dynamische Dorpen, Boeren Buurten, Agrarisch Anders en Peel Pionieren. Onderhavig plan is gelegen in het deelgebied Dynamische Dorpen.

Het deelgebied Dynamische Dorpen is een deelgebied dat onder andere voor het bebouwd gebied van de gemeente bedoeld is. Niet voor alle bebouwde gebieden geldt dezelfde ambitie. Voor het centrum van Asten, waarin het plangebied is gelegen, wil de gemeente koesteren dat het goed toeven blijft voor inwoners en bezoekers. Het is de bedoeling dat het centrum leeft en een aantrekkelijk aanbod van winkels en horeca heeft. De ontwikkelingsrichting voor het centrum van Asten is:

- Behouden van het voorzieningenniveau 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.

De ontwikkeling die beoogd wordt mogelijk te maken met dit bestemmingsplan bestaat uit een functie die bijdraagt aan het voorzieningenniveau van het centrum alsook aan het toevoegen van woningen. In zijn totaliteit draagt de ontwikkeling bij aan het creeren van een gemengd centrumgebied dat aantrekkelijk en levendig is. Een nu nog verouderde plek in het kernwinkelgebied die kampt met leegstand wordt straks een locatie die weer meedoet in het centrum.

De ontwikkeling past in de Omgevingsvisie Asten.

3.3.3 Centrumvisie (vastgesteld in 2007)

In 2007 heeft de gemeente Asten de centrumvisie vastgesteld. De centrumvisie moet het frame aangeven waarbinnen toekomstige ontwikkelingen beoordeeld en uitgevoerd kunnen worden, zodat het centrum van Asten kan uitgroeien tot een aantrekkelijk en hoogwaardig gebied.

Specifiek voor onderhavige locatie is in de centrumvisie aangegeven dat deze plek zich leent voor het inpassen van nieuwbouw/ herontwikkeling. De visie daarbij is dat het gebied ingevuld blijft voor detailhandel en dat de langzaamverkeersverbinding hier gehandhaafd blijft.

Onderhavige locatie geeft invulling aan hetgeen in de visie voor dit gebied is geformuleerd. Zo wordt de bestaande bebouwing gesloopt en nieuwbouw gepleegd. De nieuwbouw bestaat uit een commerciële plint (begane grond) voor detailhandel, dienstverlening en bedrijvigheid en op de verdiepingen gaat worden gewoond. Het gaat dan om luxe appartementen en sociale huur appartementen.

Door deze herontwikkeling wordt de steeg tussen Midas en Kompas verbeterd, omdat commerciele functies worden toegevoegd in de volledige plint. Dit maakt de steeg aantrekkelijker om gebruik van te maken. Niet alleen hierdoor, maar ook door appartementen op de verdiepingen toe te voegen wordt de levendigheid van dit stukje centrum vergroot.

De ontwikkeling sluit aan bij de centrumvisie.

3.3.3a Centrumvisie (vastgesteld in 2024)

Op 5 november 2024 heeft de gemeente Asten de meest recente centrumvisie vastgesteld. De gemeente Asten wil haar centrum aantrekkelijker maken voor wonen, werken, recreëren en ontmoeten. Hoewel het centrum al wordt gewaardeerd, is vernieuwing nodig om het toekomstbestendig te maken. De huidige centrumvisie uit 2007 is aan actualisatie toe, de nieuwe visie kijkt vooruit richting 2040.

Het centrum is het kloppend hart van Asten: een plek om te verblijven, te ondernemen en elkaar te ontmoeten. Tegelijkertijd zorgen trends zoals vergrijzing, leegstand, online winkelen en verstening voor nieuwe uitdagingen. Ook de impact van de coronapandemie, stijgende kosten en personeelstekorten speelt mee. Thema's als duurzaamheid, inclusie en brede welvaart worden steeds belangrijker en verdienen een plek in de nieuwe visie. Asten kent daarnaast specifieke opgaven, zoals het benutten van braakliggende terreinen, het verbinden van winkelgebieden, het tegengaan van leegstand, grootschalige renovaties en de keuze voor een autovrij of autoluw centrum.

De visie fungeert als een overkoepelend kader voor verschillende deelgebieden en projecten in het centrum van Asten, en bevordert de onderlinge samenhang en kwaliteit.

Onderhavige locatie is in de centrumvisie specifiek aangestipt. De locatie wordt erin aangemerkt als ontwikkellocatie voor een functiemix van detailhandel, diensten, ambachten, (dag)horeca en wonen op de verdieping. Daarbij is ook voor de openbare ruimte rondom de locatie een specifieke richting geformuleerd: groen, met sfeer, aantrekkelijk, verbeterde routing en toegankelijkheid.

Het herontwikkelingsplan draagt bij aan het realiseren van de geformuleerde visie. De nieuwbouw bestaat uit een commerciële plint (begane grond) voor detailhandel, dienstverlening en bedrijvigheid en wonen op de verdiepingen. Het herontwikkelingsplan verbetert de steeg tussen Midas en Kompas, omdat commerciële functies worden toegevoegd in de volledige plint. Dit maakt de steeg aantrekkelijker om gebruik van te maken. Door het toevoegen van appartementen op de verdiepingen wordt de levendigheid van dit stukje centrum aanvullend vergroot.

De ontwikkeling sluit aan bij de centrumvisie.

3.3.4 Woonbeleid

De gemeente heeft in de regio afgesproken hoeveel woningen zij in de periode 2022 t/m 2030 realiseert. Dit is vastgelegd in de Regiodeal. Het gemeentelijke woonbeleid in Asten bestaat vervolgens uit de Woonvisie 2015-2024, de Woningbouwmonitor 2022-2031 en de Versnellingsagenda woningbouw gemeente Asten dat invulling geeft aan de Regiodeal. Het beleid dat in deze gemeentelijke beleidsdocumenten is opgenomen is regionaal afgestemd.

De afbeelding hieronder geeft inzicht in de gemaakte afspraken in Regiodeal.

1.2
Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de minimale opgave per gemeente (zie bijlage 2). Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Tabel 1a:	Fair share woningbouwopgave Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030 Provinciaal bod aan BZK uitgesplitst naar (sub)regio en gemeente	
	Bruto nieuwbouwopgave	Netto toe te voegen aan de voorraad
Regio Zuidoost-Brabant	**45.130**	**41.985**
Stedelijk Gebied Eindhoven	**35.920**	**33.415**
Best	1.765	1.640
Eindhoven	21.375	19.885
Geldrop-Mierlo	1.575	1.465
Helmond	6.450	6.000
Nuenen c.a.	815	760
Oirschot	695	645
Son en Breugel	655	610
Veldhoven	1.880	1.750
Waalre	710	660
A2-gemeenten	**1.955**	**1.820**
Cranendonck	555	515
Heeze-Leende	315	295
Valkenswaard	1.085	1.010
De Kempen	**2.600**	**2.420**
Bergeijk	645	600
Bladel	820	765
Eersel	545	505
Reusel-De Mierden	590	550
De Peel	**4.655**	**4.330**
Asten	690	640
Deurne	1.080	1.005
Gemert-Bakel	1.270	1.180
Laarbeek	735	685
Someren	880	820
NB: Peildatum 1-10-2022. Genoemde aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Daardoor kunnen in de totalen afrondingsverschillen ontstaan.		

Tabel 1a: Verdeling van de bruto nieuwbouwopgave en de minimaal netto toe te voegen woningen van het aandeel van de regio in het provinciaal bod aan BZK naar de gemeenten en subregio's. In bijlage 2 is verdere een specificatie opgenomen.

Hieronder zijn twee uitsnedes (kwalitaitieve en kwantitatieve opgave) uit de Woningbouwmonitor 2022 – 2031 opgenomen.

	2022-2031
Asten	
Harde plancapaciteit / in procedure	133
Potentiële plancapaciteit	171
Totaal Asten	304

Kwantitatieve opgave

Kwalitatieve toets (t/m 2031)				
Doelgroep / type	gepland Asten	gepland Heusden	gepland Ommel	gepland totaal
starters	30%	33%	29%	30%
senioren (nultreden)	40%	25%	31%	35%
sociale huur	32%	20%	15%	25%

Kwalitatieve opgave

Het uitgangspunt van het woonbeleid is dat in aansluiting bij de behoefte wordt gebouwd. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarbij is in het beleid opgenomen dat de toevoeging van woningen primair plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij voorrang wordt gegeven aan locaties nabij voorzieningen, herstructureringslocaties en leegstaand of leegkomend vastgoed.

De kwantitatieve taakstelling voor Asten is dat tot 2023 690 woningen worden toegevoegd. Ook is een kwalitatieve taakstelling opgenomen, waarbij percentages zijn benoemd voor de verschillende typen en doelgroepen. In geval van transformatie (zie programma Vitale Kernen) geldt dat de percentages niet één op één van toepassing zijn. Het gaat er in die gevallen om dat gekomen kan worden tot een haalbare ontwikkeling die passend is voor de tranformatielocatie. Specifieke aandacht is gevraagd voor starters/ jonge gezinnen en senioren.

Onderhavige ontwikkeling past kwantitatief gezien binnen de taakstelling van de gemeente voor Asten. Nog niet alle 690 woningen zijn geprogrammeerd. Voor Asten zijn 304 woningen geprogrammeerd, waarvan 133 als harde plancapaciteit en 171 als potentiële plancapaciteit. Er is dus nog voldoende ruimte voor onderhavige ontwikkeling. Verder worden met de ontwikkeling woningen gerealiseerd die passend zijn voor starters (6x sociale huur) en voor senioren (15x dure koop appartementen: bereikbaar via lift, nultreden, dichtbij voorzieningen).

Verder voldoet het programma in het plangebied aan de in de versnellingsagenda gestelde eis om 25% in de categorie sociale huur en de Regiodeal om in nieuwbouwplannen 30% sociale huur te realiseren (6 van 19 (aantal nieuwe woningen) = 31,6%).

Voldaan wordt aan het gemeentelijke woonbeleid.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan (of ander ruimtelijk besluit) aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing), zoals de Wet geluidhinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.4 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan dan wel ander ruimtelijk besluit, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten. Los van de Wet geluidhinder is het van belang dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook daarop moet bij een bestemmingsplanwijziging of ander ruimtelijk besluit ingegaan worden.

Consequenties

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van de geluidsgezoneerde wegen. Er geldt dan ook geen onderzoekszone in het kader van de Wgh. Echter moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in een plangebied waar gevoelige functies worden gerealiseerd. Hiertoe is door Aelmans een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels. Dit onderzoek is als bijlage 8 aan voorliggende toelichting toegevoegd. De conclusie van het onderzoek is als volgt.

“Wet geluidhinder

Plangebied is niet gelegen in de zone van een zoneplichtige weg. Derhalve wordt formeel niet getoetst aan de Wet geluidhinder. Het verlenen van een eventuele hogere waarde conform artikel 110a, lid5van de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

Cumulatie

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Prins Bernhardstraat, bedraagt 59dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'matig' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel en/of dak.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

Grootheid	*Hoogste waarde*
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	*59dB*
vereist binnenniveau	*33dB*
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering(GA;k)	*26dB*

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit is van toepassing op de zes beoogde appartementen gelegen aan de voorzijde van de Prins Bernhardstraat.

Conform de resultaten van het akoestisch onderzoek dient een vervolgonderzoek naar de geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd voor de zes appartementen gelegen aan de voorzijde van de Prins Bernhardstraat. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen'. Via de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat dit wordt uitgevoerd en aangeleverd.

Rail of luchtverkeerlawaai
In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van rail- of luchtverkeer. Geluid ten gevolge van deze bronnen is dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai
Voor wat betreft het aspect industrielawaai is geen sprake van belemmeringen. Op de motivering hiervoor wordt in paragraaf 4.4. Bedrijven en milieuzonering ingegaan.

Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) was geïmplementeerd in de Monumentenwet, tot deze wet op 1 juli 2016 vervangen werd door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Een belangrijk doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen (of andere ruimtelijke besluiten) rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.

Consequenties

De gemeente Asten heeft haar archeologiebeleid opgenomen in het paraplubestemmingsplan ‘Asten Archeologie 2012’. In dat bestemmingsplan zijn op basis van de verwachtingswaarden voor de gemeente dubbelbestemmingen opgenomen waarin is geregeld wanneer archeologisch onderzoek nodig is. Ter plaatse van onderhavige locatie zijn twee dubbelbestemmingen van kracht, namelijk ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. In dergelijke gevallen geldt de meest beperkende verwachtingswaarde. Dat is hetgeen dat is geregeld via de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en houdt in dat bij het roeren van grond met meer dan 250 meter over een diepte van 0,4 meter een archeologisch onderzoek moet worden overlegd.

Door KSP Archeologie is de situatie beoordeeld: *“Aangezien het plangebied gelegen is in het historisch centrum van Asten en uit het raadplegen van de kadastrale minuut uit het begin van de 19^{e} eeuw bleek dat de zuidzijde van het plangebied al minimaal bebouwd was in die tijd en het plangebied nu nog bebouwd is, is geadviseerd om direct een Programma van Eisen te schrijven voor een gravend onderzoek.”*. Naar aanleiding van deze beoordeling is dan ook een Programma van Eisen opgesteld voor een gravend onderzoek. Het Programma van Eisen (versie KSP Rapport 21136 V1.2 d.d. 18-08-2023) is door het bevoegd gezag beoordeeld en akkoord bevonden en bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 1). Zodra het mogelijk is zal op basis van het goedgekeurde Programma van Eisen een gravend onderzoek worden uitgevoerd. Via de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat archeologisch onderzoek moet zijn uitgevoerd en

akkoord zijn bevonden alvorens bodemverstorende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader
Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Consequenties
In het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. De bebouwing aansluitend aan het plangebied bevat wel cultuurhistorische waarden, verder is de wegenstructuur cultuurhistorisch waardevol.

Met onderhavig plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. In het ontwerp is met de naastgelegen bebouwing rekening gehouden door qua hoogten aansluiting te zoeken bij de omliggende bebouwing door een terugliggende bovenste bouwlaag en terugliggende balkons/loggias aan de Prins Bernhardstraat te realiseren. Verder blijft door het plan de wegenstructuur onaangetast.

Op het gebied van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader
Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals woningen):

- ter plaatse van de woning(en) een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In dat kader heeft de Nederlandse Vereniging voor Gemeenten (VNG) de Handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ gepubliceerd. De richtafstanden die in deze handreiking staan vermeld dienen als leidraad voor het garanderen van een goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat.

Consequenties
Op basis van de karakteristiek van het plangebied en de omgeving kan worden gesteld dat sprake is van een ‘functie gemengd gebied’ (conform de handreiking ‘Bedrijven en

Milieuzonering'). Binnen een functie gemengd gebied is een variatie van functies, zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid, naast elkaar aanwezig. Voorbeelden van functiegemengde gebieden zijn: stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen.

De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging' hanteert de volgende drie categorieen met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen (en andere gevoelige functies) kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Onder bouwkundig afgescheiden wordt verstaan: de panden staan los van elkaar óf er worden andere bouwkundige voorzieningen getroffen om hinder te voorkomen.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief hoge verkeersaantrekkende werking, een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur nodig is.

Het voorliggende bestemmingsplan staat enkel bedrijvigheid van categorie A en B toe. Specifiek is in de bijlage bij de planregels uitgewerkt om welke bedrijvigheid het gaat.

Onderhavig plan ziet allereerst op de realisatie van 21 appartementen. Deze kunnen hinder ondervinden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Ten tweede ziet het plan op de realisatie van een commerciële plint (detailhandel, dienstverlening). Deze functies kunnen hinder veroorzaken op gevoelige functies in de omgeving (bestaande woningen) en op de gevoelige functies (appartementen) die in het plangebied zelf worden gerealiseerd.

Hinder uit de omgeving
De bestaande hindergevende functies in de omgeving kunnen theoretisch voor hinder zorgen op de nieuwe woningen. Alle omliggende functies (detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen) vallen binnen categorie A of B. Omdat in alle gevallen deze functies bouwkundig gescheiden zijn van de appartementen (het gaat immers om op zichzelf staande panden), kan ontoelaatbare hinder op voorhand worden uitgesloten.

Hinder als gevolg van ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling bestaat naast de realisatie van woningen uit de realisatie van een commerciële plint (detailhandel, dienstverlening). De toegelaten bedrijfsactiviteiten betreffen functies die vallen in categorie A en B.

Voor bestaande woningen in de omgeving geldt dat sprake is van een duidelijke bouwkundige scheiding; het gaat immers om op zichzelf staande panden/ complexen. Ontoelaatbare hinder kan derhalve op voorhand worden uitgesloten.

Voor wat betreft de nieuwe appartementen in het complex zelf, kan worden vastgesteld dat deze niet bouwkundig gescheiden zijn; ze maken immers deel uit van hetzelfde pand. Echter, de woningen zijn gelegen op een andere verdieping. Door middel van bouwkundige maatregelen – in de vorm van een verdiepingsvloer die het geluid voldoende dempt – is ontoelaatbare hinder op voorhand uit te sluiten.

Om inzichtelijk te maken wat vanuit een goede ruimtelijke ordening het effect is van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, heeft Aelmans een akoestisch rapport opgesteld. Dit rapport is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd (bijlage 14). Uit het onderzoek blijkt dat het woon- en leefklimaat is geborgd en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hieronder zijn de conclusies ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, de maximale geluidniveaus en de verkeersaantrekkende werking opgenomen om dit te illustreren.

"<u>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bedrijfsfuncties</u>
Er wordt in dag- als avondperiode bij bestaande woonfuncties voldaan aan de toetsingswaarde Lar,LT van 50 dB(A) en 45 dB(A) van industrielawaai.

Bij de niet specifieke vermelde relevante buitenruimten en/of tuinen (inpandige balkons bestaande woonfuncties) bij de rekenpunten 18/1 en 20 is de geluidbelasting lager dan 50 dB(A) en eveneens als goed te kwalificeren.

Bij de nabij het plan gelegen woningen aan de Prins Bernhardstraat 9 en 11 is de hoogste geluidbelasting op de gevel $L_{ar,LT}$ 48 dB(A) (dagperiode) en 43 dB(A) in de avondperiode, en in de buitenruimte of tuin(rekenpunt 24) 45 dB(A) in de dagperiode en 39 dB(A) in de avondperiode. Dit voldoet ruim aan de richtwaarde.

Bij een aantal nieuwe woonfuncties wordt niet voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) en 45 dB(A) in de dag- en avondperiode.

Het treffen van aanvullende maatregelen om de geluidniveaus te reduceren zoals geluidschermen hebben in deze specifieke situatie veel praktische bezwaren en zijn stedenbouwkundig ongewenst.

Wél wordt voldaan aan maximaal toelaatbare waarde op de gevel van 55 dB(A) zodat het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen zonder nader gevelmaatregelen is gewaarborgd. Gelet op het bovenstaande is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

<u>Maximale geluidniveaus</u>
Uit het onderzoek blijkt dat het hoogste maximale geluidniveau 75 dB(A) in dagperiode bedraagt in bij enkele nieuwe woonfuncties en 73 dB(A) bij bestaande woonfuncties. Het

geluidniveau ontstaat éénmaal per dagperiode door een (eventuele) achteruitrijdsignalering of het ontluchten van de remmen van een vrachtwagen.

Hoewel de richtwaarde van 70 dB(A) wordt overschreden is aangetoond dat wordt voldaan aan de richtwaarde binnen de woningen. Het woon - en leefklimaat is gewaarborgd.

Bij de nabij het plan gelegen woningen aan de Prins Bernhardstraat 9 en 11 bedraagt het maximale geluidsniveau in de dagperiode ten hoogste 60 dB(A) op de gevel. Dit voldoet ruim aan de richtwaarde.

Verkeersaantrekkende werking
De hoogste geluidbelasting van 40 dB(A) is berekend in rekenpunt 19/2 (zijgevel (zonder te openen ramen en deuren van een bestaande woonfunctie). Bij de geprojecteerde woonfunctie bedraagt de hoogste geluidbelasting 35 dB(A).

De conclusie is dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor de verkeersaantrekkende werking bij geprojecteerde en bestaande woningen."

Conclusie
Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom vormt de ontwikkeling ook geen belemmering voor omliggende bedrijvigheid.

4.5 Bodem

Beleidskader
De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht. Een en ander geldt ook bij bouwplannen waarvoor de activiteit 'Handelen in strijd met R.O.' aan de orde is.

Consequenties
Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 21 appartementen en een commerciële plint. Het gaat om het qua grondgebruik regelen van een gevoelige functie.

Door Montferland Milieu Bodemonderzoek & advies is een actualiserend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 2). De conclusie en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt.

“In opdracht van de initiatiefnemer heeft Montferland Milieu B.V. een actualiserend bodem- en asbestonderzoek verricht aan de Prins Bernhardstraat 1-3 te Asten (gemeente Asten). Het bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- *In de boringen op het achter terrein is matig baksteen en zwak tot matig betongranulaat aangetroffen.*
- *De grond op het achter terrein met het bodemvreemd materiaal (A02, A03 en A04) zijn matig tot sterk verontreinigd met PAK (0,15 - 0,30 m -mv). De ondergrond (0,30 - 1,00 m -mv) is licht verontreinigd.*
- *Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat circa 14,3 m^3 grond sterk verontreinigd is met PAK en circa 4,5 m^3 grond matig verontreinigd is met PAK. De vrijkomende grond dient afgevoerd te worden naar een reiniger/erkende verwerker.*
- *Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging (< 25 m^3).*
- *Indien er grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden in of nabij de verontreinigde spot dient er een plan van aanpak ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Aan de hand van het plan van aanpak kan de verontreiniging verwijderd worden.*
- *Boringen op het tussen terrein en in het gebouw op het achter terrein zijn gestaakt i.v.m. het aantreffen van beton onder zandlaag (0,12 - 0,25 m -mv).*
- *Boringen C02 t/m C04 zijn komen te vervallen i.v.m. aanwezigheid van vloerverwarming!*
- *In de overige de grond(meng)monsters van de onderzoekslocatie is geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.*
- *Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van bodemverontreiniging, aangezien er sprake is van een eenmalig of periodiek (sterk) verhoogde concentratie aan Vinylchloride en 1,2 Dichloorethenen (SOM) waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen. Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt. De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.*
- *Het verkennend asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. In het mengmonster A-ASMM01 en A-ASMM02 van de fijne fractie is een gehalte van <0,4 mg/kg d.s. aangetoond. Beide mengmonsters bevinden zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.”*

De gemeente Asten heeft de situatie beoordeeld en heeft aangegeven dat:

- op de locatie sprake is van bodemverontreiniging;
- bodemsanering nodig is;
- de locatie nog niet in zijn geheel geschikt bevonden is voor de beoogde functie.

Uit bovenstaande blijkt dat voor het aspect ‘bodem’, nog maatregelen moeten worden getroffen alvorens het plangebied in zijn geheel voor de functie ‘Wonen’ geschikt is. Dit vormt echter geen belemmering om de aangevraagde activiteit ‘Handelen in strijd met R.O.’ te vergunnen, mits zeker is gesteld dat het gebruik voor ‘Wonen’ niet eerder plaatsvindt dan wanneer de bodem daarvoor geschikt is. Om zeker te stellen dat de maatregelen plaatsvinden is hiervoor een voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen. Op die manier kan pas een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend alvorens is aangetoond en door het bevoegd gezag is beoordeeld dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen functie.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

<u>Risiconormering</u>
In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden.
Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de

maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zo veel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moetenkomen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

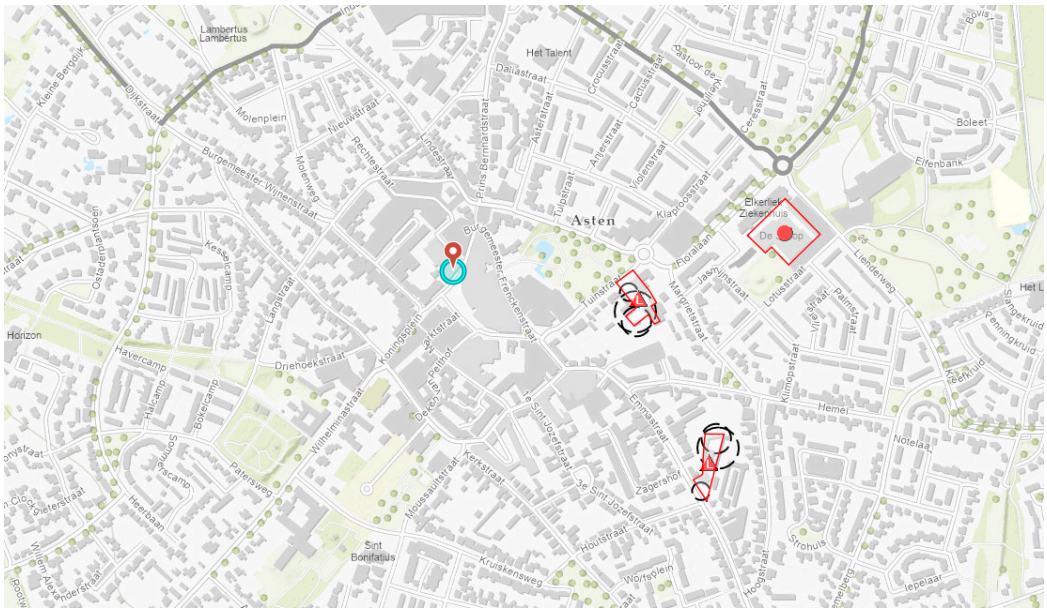
Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het ‘restrisico’ dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enzovoorts.

Consequenties

Via de risicokaart is voor onderhavige locatie vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/ of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van externe veiligheid van belang zijn. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van de het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een blauwe cirkel en een rood pijltje.



In de buurt van het plangebied bevinden zich enkele Bevi-inrichtingen. Het plangebied ligt echter niet in de plaatsgebonden- of groepsrisicocontour. Risicovolle inrichtingen vormen daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het plangebied ligt niet nabij een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd of in de nabijheid van een buisleiding.

Het plangebied is gelegen binnen het 4 kilometer brede invloedgebied van de snelweg A67. Omdat de planlocatie verder dan 200 meter verwijderd ligt van de snelweg is nader onderzoek van het groepsrisico niet benodigd.

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient er advies te worden gevraagd bij de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op 11 mei 2017 heeft de Veilgheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en kleine ontwikkelingen een standaardadvies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

- Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de woningen. Dit is conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012 al reeds verplicht bij nieuwe woningen. Dit hoeft dus niet als voorwaarde bij het bestemmingsplan te worden opgenomen;
- Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe. Of de bereikbaarheid en bluswatervoorziening op orde zijn moet getoetst worden bij de omgevingsvergunning bouwen;
- Pas risicocommunicatie toe. De Gemeente Asten sluit aan bij de voorzieningen landelijke risicocommunicatie zoals NL-alert.

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Natuur

Beleidskader
De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming
De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming
De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Consequenties
Soorten

Door Buro Maerlant is een quickscan uitgevoerd naar het aspect soorten. De rapportage hiervan is bijgevoegd bij deze toelichting, bijlage 3. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

"In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:
» Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing;
» Kans op de aanwezigheid van nesten van de huismus en de gierzwaluw in de te slopen bebouwing;
» Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten
Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter, is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Beschermde gebieden
Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op bescherm- de gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Advies
Nader onderzoek en preventieve maatregelen zijn benodigd conform onderstaand advies.

- *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 be- zoek 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 broed-seizoen (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."

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat er nader onderzoek nodig is in verband met vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Door Buro Maerlant is het benodigde onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is bijgevoegd bij deze toelichting, bijlage 10. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

Aangetroffen beschermde natuurwaarden
In het plangebied zijn de volgende soorten en functies aangetroffen waar gedurende de sloop en in de nieuwe situatie rekening mee gehouden dient te worden:

- *Functie van de te slopen bebouwing als zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis.*
- *Mogelijke aanwezigheid van nesten van de huismus.*
- *Afname kwaliteit leefgebied van de huismus in de directe omgeving.*

Door de sloop worden de verblijfplaatsen tijdelijk weggenomen. Doordat binnen het territorium voldoende alternatieven (geschikte woningen en overige bebouwing) overblijven en een overmaat aan tijdelijke kasten zal worden aangeboden, worden geen effecten verwacht met de juiste uitvoer. De aangetroffen verblijfplaatsen en nesten genieten krachtens de Wet natuurbescherming strikte en jaarronde bescherming. Ten behoeve van de ingrepen dient een mitigatieplan te worden opgesteld met een gerichte aanpak om effecten te voorkomen. In de nieuwbouw dienen nieuwe permanente voorzieningen te worden getroffen in de vorm van inbouw vleermuis- en huismussenkasten. Leefgebied van de huismus kan worden verbeterd door het toepassen van groene daken of het plaatsen van plantenbakken op balkons.

Met een juiste aanpak worden effecten voorkomen en is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming doordat sprake is van behoud van functionaliteit.

Advies
Geadviseerd wordt voorafgaand aan de ingrepen een mitigatieplan op te stellen met in detail de te nemen beschermende maatregelen voorafgaand en tijdens de sloop. Indien gehandeld wordt conform dit mitigatieplan worden effecten voorkomen. De provincie Noord-Brabant stelt, dat als effecten kunnen worden voorkomen, voor het tijdelijk wegnemen van verblijf-plaatsen of nestlocaties (buiten broedperiode) geen ontheffing benodigd is (mitigatieplan). De volgende maatregelen en voorzieningen dienen te worden uitgewerkt, waarbij de kennisdocumenten gewone dwergvleermuis en de huismus van BIJ12 richting kan geven en deels maatwerk benodigd is:

Vleermuizen

- *Het aanbieden van tijdelijke voorzieningen ter overbrugging van de sloop en realisatie in de vorm van 4 kleine vleermuiskasten plat model en 4 vleermuiskasten middelformaat. De kasten worden op zo kort mogelijke afstand in de omgeving aangeboden en zijn minimaal 1 x tegelijkertijd aanwezig als verblijfplaatsen in functie zijn.*

- *Uitvoer vleermuisvriendelijke sloop, door de bebouwing voorafgaand aan de feitelijke sloop op een diervriendelijke wijze vrij te maken van vleermuizen.*
- *Planning af te stemmen op de kwetsbare periode van vleermuizen. In het plangebied betreft dit de winterrust: ingrepen aan de bebouwing vóór 15 november en ná 15 maart.*
- *Treffen van nieuwe permanente voorzieningen in de nieuwbouw in de vorm van inbouw vleermuiskasten, minimaal 8 stuks per twee geclusterd.*

Huismus
- *Rekening houden met de broedperiode, zie onder het kopje aanpak vogels algemeen.*
- *Plaatsing van tijdelijke mussenkasten, twee stuks per (mogelijk)aangetroffen nest: 10 totaal. De kasten worden ruim voor de broedperiode aangeboden en zijn aanwezig als huismussen broeden.*
- *Treffen van nieuwe permanente voorzieningen in de nieuwbouw in de vorm van inbouw neststenen, minimaal 10 stuks.*
- *Geschikt maken omgeving voor de huismus door het toepassen van groene daken of het stimuleren van het gebruik van plantenbakken en/of voederhuisjes door bewoners. De aanplant van blokhagen beuk rondom de bebouwing op rustige plekken is ook een effectieve maatregel.*

Naar aanleiding van het uitgevoerde nadere onderzoek zijn in de omgeving van het plangebied conform advies tijdelijke vleermuizenkasten opgehangen. Ook is opdracht gegeven om conform advies én voor het broedseizoen van 2024 tijdelijke huismussenkasten op te hangen. De huismussenkasten worden in het najaar van 2023 geplaatst. Overeenstemming met de eigenaren rondom het plangebied ten aanzien van de plaatsing van deze kasten is reeds bereikt. Ondertussen wordt gewerkt aan een mitigatieplan. Het mitigatieplan wordt in het najaar van 2023 ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst. Om een en ander te borgen is een vergunningstelsel in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen op basis waarvan niet kan worden gesloopt alvorens is aangetoond dat voor het aspect ‘soortbescherming’ geen sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming.

Gebieden
De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden liggen op 6 kilometer afstand van het plangebied en zijn Strabrechtse Heide & Beuven en De Groote Peel. Op 7 kilometer afstand ligt nog Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel. Andere Natura 2000-gebieden liggen verder weg.

Omdat het plangebied ruim buiten Natura 2000 gebieden ligt zijn directe effecten, zoals areaalverlies en versnippering, uitgesloten. Ook kunnen hierdoor verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Wel moet nog aangetoond worden dat indirecte effecten niet aan de orde zijn. Berekend moet worden of het planvoornemen in zowel de gebruiks- als aanlegfase geen negatief effect (stikstofdepositie) heeft op Natura 2000-gebieden. Dat de gebruiksfase moet worden berekend is vastgelegd in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Voor de aanlegfase (bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten om het planvoornemen te realiseren) is hierin een vrijstelling opgenomen. Deze vrijstelling is op 2 november 2022 echter tenietgedaan via de uitspraak van de Raad van State inzake Porthos

(ECLI:NL:RVS:2022:3159). Sindsdien geldt de vrijstelling niet meer en moet ook voor de aanlegfase een berekening gemaakt worden. Voor zowel de aanleg- als gebruiksfase is voor deze ontwikkeling een aeriusberekening uitgevoerd en een notitie van de invoergegevens opgesteld. De notitie en berekeningen zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4). De conclusie hiervan is als volgt: *"Via de Aeriuscalculator is berekend in hoeverre het project zowel voor wat betreft de realisatie- als gebruiksfase invloed heeft op deze en verder weg gelegen Natura 2000 gebieden binnen 25 kilometer van het planvoornemen in Nederland en in het buitenland. Uit de berekeningen volgt dat zowel door de realisatiefase als de gebruiksfase geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. De aeriusberekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Op basis van de hierboven gepresenteerde gegevens hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd te worden."*

Uit voorgaande blijkt dat in verband met onderhavige ontwikkeling voor wat betreft het aspect gebieden geen sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Voor wat betreft het aspect soorten is nader onderzoek benodigd. Het onderzoek is reeds in gang gezet.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In het besluit NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo’n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Van belang is naast de bijdrage van het project aan de luchtkwaliteit dat ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten behoeve van een nieuwe gevoelige bestemming.

Consequenties

In onderhavig projectgebied worden 19 woningen toegevoegd. De verkeersaantrekkende werking hiervan is beschreven in paragraaf 2.4.1 van deze toelichting en bestaat uit 165,3 motorvoertuigen per etmaal totaal. Dit aantal in ingegeven in de NIBM-tool die in 2008 door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil is ontwikkeld. De uitkomst is dat de grens voor ‘niet In betekenende mate’ met dit aantal niet wordt overschreden. Zie de uitsnede van de ingevulde tool hieronder waaruit dit blijkt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	166
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,18**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

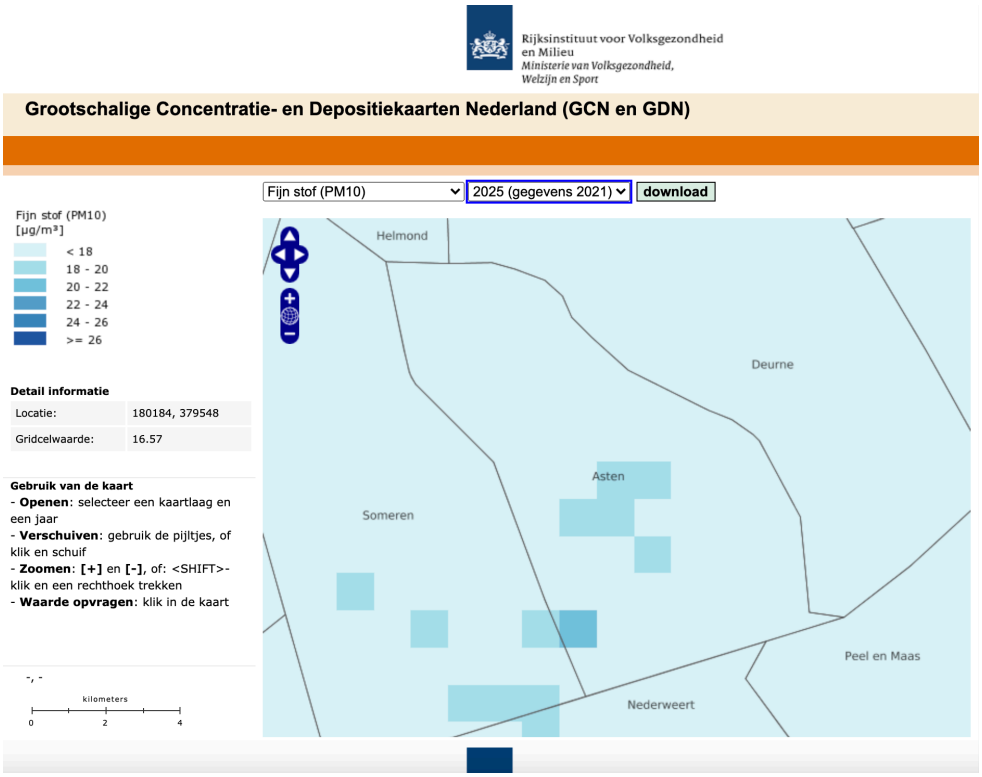
Naast het effect van het project op de luchtkwaliteit is het ook van belang dat de toestand van de luchtkwaliteit in de bestaande (verspelde) situatie geschikt is voor de nieuwe functie. Er moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd.

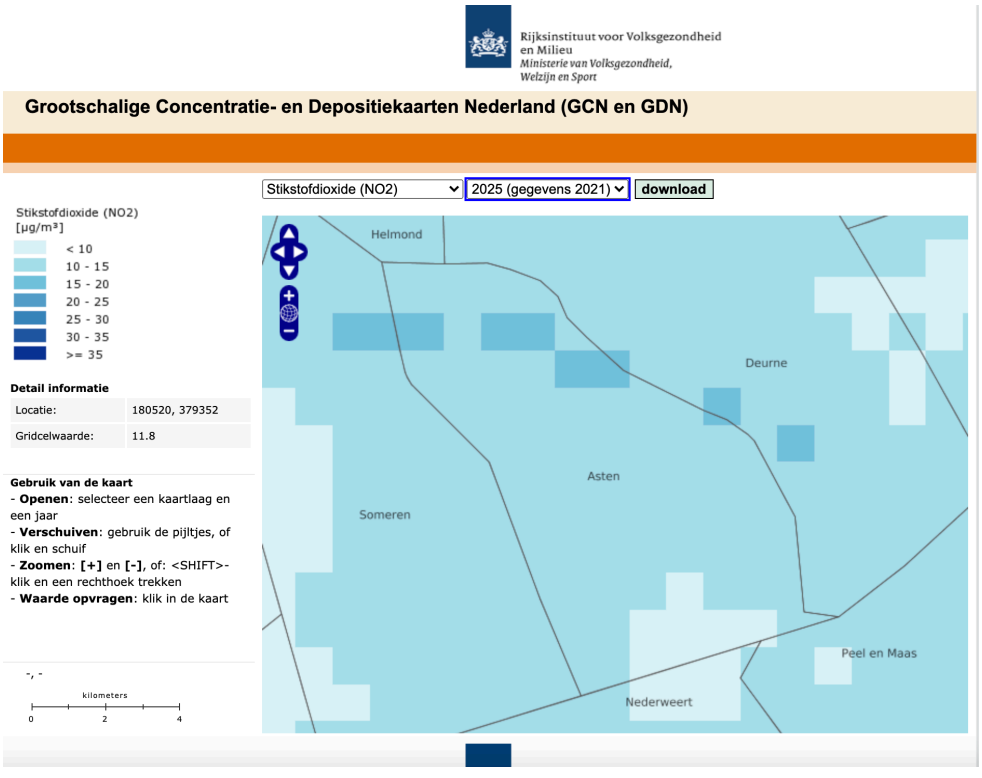
<u>Grenswaarden luchtkwaliteit</u>
Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

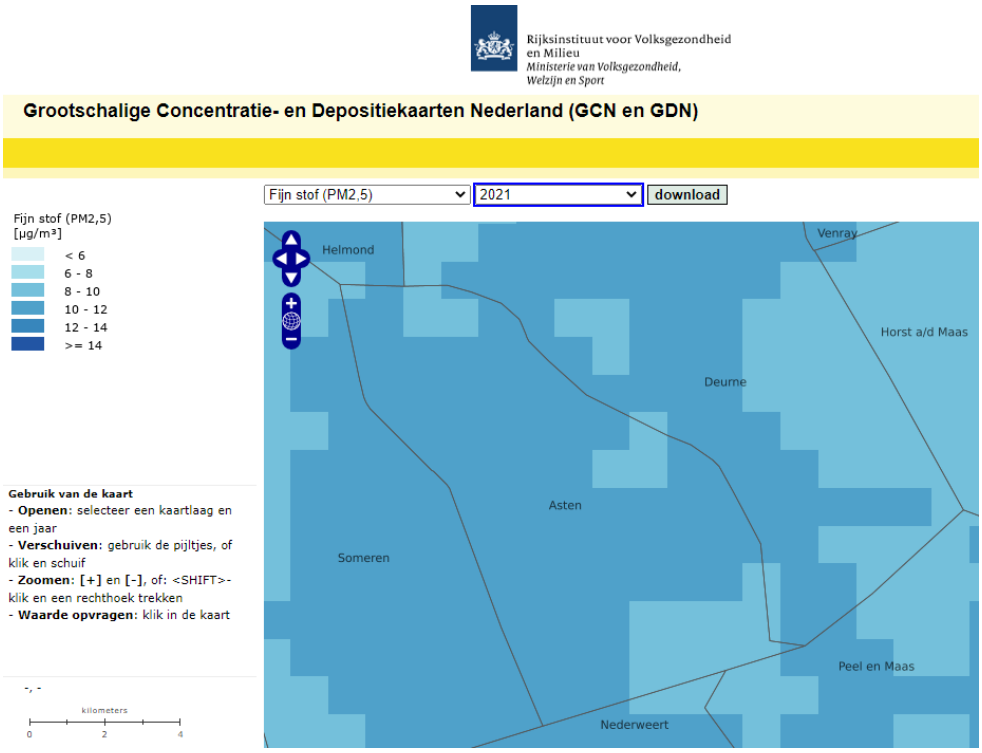
Stof	Soort norm	Concentratie	Status
NO^2 - Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	40 µg/m^3 (sinds 2015)	Grenswaarde
NO^2 - Stikstofdioxide	Uurgemiddelde (mag max. 18x per jaar worden overschreden	200 µg/m^3	Grenswaarde
PM_{10} - fijnstof	Jaargemiddelde[1]	40 µg/m^3	Grenswaarde
PM_{10} - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m^3	Advieswaarde (WHO)
PM_{10} - fijnstof	Daggemiddelde (mag max. 35x per jaar worden overschreden	50 µg/m^3	Grenswaarde
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde	25 µg/m^3	Grenswaarde
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m^3	Indicatieve grenswaarde (EU)
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde blootstellingsconcentratie	20 µg/m^3	Grenswaarde[2]
$PM_{2,5}$ - fijnstof	Jaargemiddelde	5 µg/m^3	Advieswaarde (WHO)

Gekeken naar de voorspellingen voor deze stoffen met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)[2] blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan deze grenswaarden. Uitsneden van de kaarten ter hoogte van het plangebied zijn hieronder opgenomen.

[2] Bron: http://geodata.rivm.nl/gcn/


Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu
Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport
Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)
Fijn stof (PM10)
2025 (gegevens 2021)
download
Fijn stof (PM10) [µg/m³]
< 18
18 - 20
20 - 22
22 - 24
24 - 26
>= 26
Detail informatie
Locatie: 180184, 379548
Gridcelwaarde: 16.57
Gebruik van de kaart
- Openen: selecteer een kaartlaag en een jaar
- Verschuiven: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- Zoomen: [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- Waarde opvragen: klik in de kaart
kilometers
0
2
4
Helmond
Deurne
Asten
Someren
Peel en Maas
Nederweert


Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu
Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport
Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)
Stikstofdioxide (NO2)
2025 (gegevens 2021)
download
Stikstofdioxide (NO2) [µg/m³]
< 10
10 - 15
15 - 20
20 - 25
25 - 30
30 - 35
>= 35
Detail informatie
Locatie: 180520, 379352
Gridcelwaarde: 11.8
Gebruik van de kaart
- Openen: selecteer een kaartlaag en een jaar
- Verschuiven: gebruik de pijltjes, of klik en schuif
- Zoomen: [+] en [-], of: <SHIFT>-klik en een rechthoek trekken
- Waarde opvragen: klik in de kaart
kilometers
0
2
4
Helmond
Deurne
Asten
Someren
Peel en Maas
Nederweert



Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Water

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. De gemeente dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van regionale wateren.

Beleidskader

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas en de gemeente Asten.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022 – 2027 heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016 - 2021. Met dit Nationaal Waterplan zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op veilige en klimaatbestendige delta, concurrerende, duurzame en circulaire delta en schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Het Rijk streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.De ambitie is om Nederland voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden door te zorgen voor schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Hierbij is een gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk tussen overheden, bedrijven en burgers. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

De Waterwet regelt de leggerplicht voor alle waterstaatswerken. Om goed te functioneren moeten waterstaatswerken voldoen aan de norm uit de legger. De eerste Legger rijkswaterstaatswerken is vastgesteld in 2012. In oktober 2014 is de Legger geactualiseerd. De Legger bestaat uit een formeel besluit en digitale geografische datasystemen. Beheerders, vergunningverleners en toezichthouders zijn de vaste gebruikers van deze Legger, maar de Legger is voor iedereen toegankelijk. In Asten geldt de legger voor de Zuid-Willemsvaart.

Provincie Noord-Brabant
Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Regionaal Water en Bodem Programma 2022 - 2027. Het RWP is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. De doelen van het RWP zijn:

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

Waterschap Aa en Maas
In het waterbeheerplan 2022 – 2027 staan de doelen van waterschap Aa en Maas beschreven en hoe zij die doelstellingen gaan halen. De centrale missie van Waterschap Aa en Maas hierbij is als volgt: “Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.”

De doelen en maatregelen waar het waterschap voor staat en gaat, zijn onderverdeeld in drie programma's:

1. Waterveiligheid
   Het programma Waterveiligheid draait om de bescherming tegen verstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Hiervoor moeten de waterkeringen (dijken en kunstwerken) periodiek worden getoetst aan de veiligheidsnormen. Daarnaast omvat het programma de zorgplicht voor de instandhouding van deze waterkeringen met alle activiteiten die daarbij horen, inclusief gegevens- en informatiemanagement en een goede afstemming tussen beheer en inrichting.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem
   Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij wordt gelet op de kwantiteit (goede waterpeilen, waterconservering, en het omgaan met wateroverlast en droogte) en op de kwaliteit (chemisch en ecologisch). Het gaat daarbij niet alleen over het watersysteem zelf, maar ook over hoe er met het watersysteem en met de aanpak en manier van (samen)werken kan worden bijdragen aan bijvoorbeeld een vitaal platteland, gezondheid, goede biodiversiteit en aan mogelijkheden voor recreatie.
3. Schoon water
   In dit programma worden de doelen en activiteiten binnen de afvalwaterketen beschreven. Het zuiveren van afvalwater speelt hierin een centrale rol. Met goed gezuiverd afvalwater wordt immers een belangrijke bijdrage geleverd aan een gezond en natuurlijk watersysteem. Dit geldt voor het werkgebied van Waterschap Aa en Maas, maar ook voor de Maas, die een bron is voor de drinkwatervoorziening van West-Nederland.

De watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen vallen, bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het doel van een watertoets is de waterbelangen evenwichtig laten meewegen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het waterschap hanteert een aantal uitgangspunten bij de watertoets. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven:

- Voorkomen van vervuiling.
- Wateroverlastvrij bestemmen.
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO).
- Vuil water en hemelwater scheiden.
- Doorlopen van afwegingsstappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer.
- Waterschapsbelangen.
- Meervoudig ruimtegebruik.
- Water als kans.

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap, maar

ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. gemeenten, agrariërs en tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug.

Net zoals het Rijk heeft ook het waterschap een legger vastgesteld. De legger geeft het waterschap. én derden een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc.)
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

De legger wordt jaarlijks geüpdatet, omdat het watersysteem en de kunstwerken aan verandering onderhevig zijn. Bijvoorbeeld door het afgeven van vergunningen of veranderingen die voortkomen uit projecten.

Gemeente Asten
Het beleid van de gemeente Asten sluit aan op het landelijke-, provinciale- en waterschapsbeleid en is weergegeven in het Gemeentelijk RioleringsPlan Asten (GRP) 2021 – 2025. Via dit GRP geeft de gemeente invulling aan de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

Afvalwater
Voor de afvalwaterzorgplicht streeft de gemeente naar een duurzame en doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Bij vervanging en herontwikkeling wil de gemeente overgaan tot ontvlechting van hemelwater en afvalwater.

Hemelwater
Voor de hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente Asten naar een duurzame toekomst en het anticiperen op klimaatverandering. Particulieren zijn in principe zelf verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van hemelwater vanaf hun eigen perceel. Bij nieuwbouw EN bij herbouw dient een waterbergingsvoorziening gerealiseerd te worden met een inhoud van 60 mm/m2 verhard oppervlak. Bij grootschalige ontwikkelingen gaat de voorkeur uit naar de realisatie van collectieve voorzieningen. Dit maakt het makkelijker om robuuste voorzieningen aan te leggen en verhoogd de handhaafbaarheid.

Grondwater
De gemeente Asten geeft gehoor aan de grondwaterzorgplicht door binnen de grenzen

van doelmatigheid en financiële en technische haalbaarheid maatregelen te treffen om structurele grondwateroverlast te voorkomen of te beperken.

Compensatie-eis
In de Keur van de Brabantse Waterschappen is als compensatie-eis 60 mm vastgesteld (hoeveelheid in mm die 'overblijft' en die geborgen moet worden binnen 24 uur), waarbij is uitgegaan van de vastgestelde afgeronde gemiddelde maatgevende afvoer van 1,0 l/s/ha en met aftrekposten zoals berging op straat en berging in het riool. In de Algemene Regel is tevens een gevoeligheidsfactor voor de compensatie-eis opgenomen. Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Volgens tabel 2 in de Keur is sprake van een gevoeligheidsfactor van 1; dit houdt in dat de waarde van 60 mm van de compensatie-eis voor onderhavige onderzoekslocatie volgens de keur ongewijzigd blijft.

Voor een toename van het verhard oppervlak bij kleine plannen (vanaf 500 m2) kan volgens de Keur de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met de compensatie-eis (60 mm) en de gevoeligheidsfactor. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m3). Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De rekenregel is als volgt:

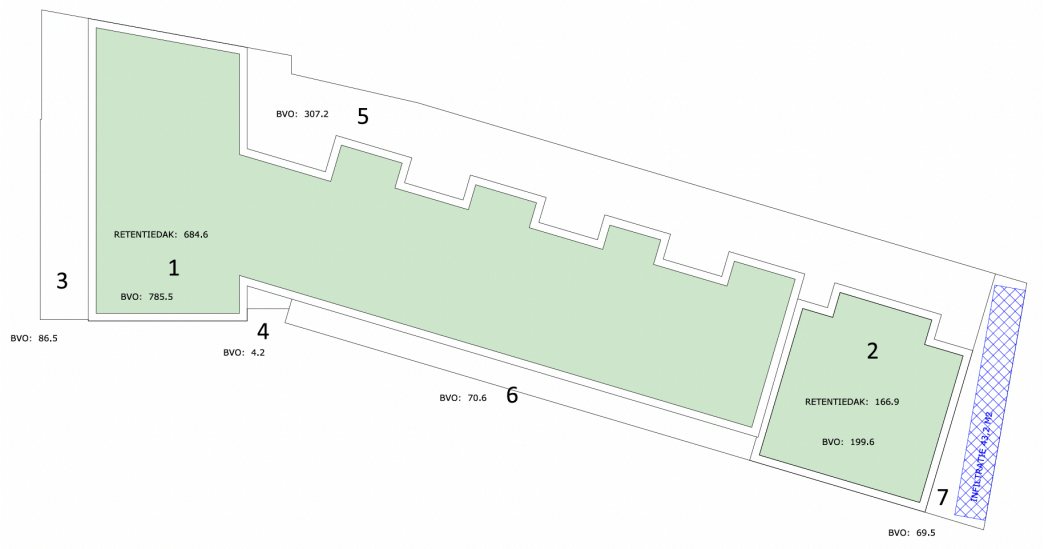
Toename verhard oppervlak (m2) * 0,06 (m) * Gevoeligheidsfactor =

Benodigde compensatie (m^3)

De gemeente hanteert dezelfde compensatie-eis als het waterschap, echter hanteert zij niet de ondergrens van 500 m2. De gemeente stelt dat voor iedere nieuwe verharde m2 gecompenseerd moet worden. Dit geldt ook in geval van herbouw.

Consequenties
In onderhavige situatie gaat het om herontwikkeling. Feitelijk komt er geen nieuwe verharding bij, maar omdat nieuwbouw wordt gepleegd is de vereiste om 60 mm per m2 verharding te compenseren aan de orde.

In onderhavige situatie wordt het hemelwater vastgehouden via een combinatie van retentiedaken en infiltatiekratten. Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop de retentiedaken en locatie voor de infiltratiekratten is weergegeven.



Voor dakvlak 1 en 2 geldt dat het verhard oppervlak volledig wordt gecompenseerd via het bovenliggende retentiedak. Het gaat om 785,5 m2 voor dakoppervlak 1, waarop 48,6 m3 water wordt geborgen in het retentiedak. Het gaat om 199,6 m2 voor dakoppervlak 2, waarop 11,8 m3 water wordt geborgen in het retentiedak.

Voor de overige dakvlakken (3 t/m 6) en het verharde terrein (7) zijn om te voorzien in de vereiste waterberging de infitratiekratten bedacht. Het gaat in totaal om een te compenseren verhard oppervlak van 538 m2 met een vereiste waterbergingscapaciteit van 32,3 m3. Met een dubbele laag infiltratiekratten van 40 centimeter hoogte (= 80 cm hoogte) over een oppervlakte van 42,5 m2 wordt voorzien in de vereiste waterberging van 32,3 m3.

Een en ander is meer gedetailleerd uitgewerkt in de infiltratieberekening + bijlagen, welke zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 7) en geborgd in de planregels van dit bestemmingsplan.

Met vorenstaande voorziening wordt aan de compensatie-eis i.v.m. de berging en afvoer van hemelwater voldaan.

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit blijkt dat:
- er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen;
- de normale procedure van toepassing is, het waterschap heeft uitgangspunten meegegeven waarmee met dit plan rekening is gehouden, verder gaat het waterschap graag in gesprek. Dit gebeurt tijdens het wettelijke vooroverleg, waarbij het plan door de gemeente naar het waterschap wordt toegestuurd ter beoordeling.

Conclusie
Uit deze waterparagraaf blijkt dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse.

4.10 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Of en wat aan de orde is blijkt uit bijlage C en D van het belsuit m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Voor elke aanvraag moet, als de activiteit voorkomt in bijlage D van het besluit m.e.r.:
- door de initiatiefnemer onderzocht worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Consequenties

Onderzocht is of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. De ontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject dat is opgenomen in de D lijst.

Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject is nergens gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit MER zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Al deze voorbeelden hebben met elkaar gemeen dat het een verstening of urbanisering van een gebied betreft. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft - bij een uitbreiding is daar in de regel eerder sprake van dan bij sloop en herbouw - dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject. De milieugevolgen zijn volgens de Afdeling echter niet allesbepalend.

Met het planvoornemen is sprake van herontwikkeling (sloop en herbouw) van een voormalig winkelpand. Hierbij is geen sprake van verstening of urbanisering. Er is dus geen m.e.r. beoordeling benodigd.

Conclusie
Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Ook is er geen aanleiding tot een m.e.r.-beoordelingsplicht, daar het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling betreft in dit kader. Aanvullend wordt voor de effecten van onderhavige ontwikkeling op het milieu verwezen naar de inhoud van deze toelichting.

4.11 Bereikbaarheid hulpdiensten en bluswatervoorziening

Beleidskader
In 2016 hebben de Veiligheidsregio's Midden- en West-Brabant, Brabant-Noord en Brabant-Zuidoost beleidsregels opgesteld voor de bereikbaarheid van hulpdiensten en bluswatervoorziening.

Het doel van de beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te borgen, zodat de Veiligheidsregio in staat wordt gesteld een adequate rol in de brandweerzorg te spelen.

Nieuwe ruimtelijke plannen worden aan de beleidsregels getoetst. Indien een plan aan de beleidsregels voldoet, kan men ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt en kan men rekenen op een positief advies van de Veiligheidsregio. Als een plan niet voldoet aan de richtlijnen, is het de bedoeling om in overleg met de Veiligheidsregio te zoeken naar oplossingen. Uiteindelijk is de rol van de Veiligheidsregio adviserend en blijft de gemeente het bevoegd gezag.

Consequenties
Het planvoornemen is via het wettelijk vooroverleg ter beoordeling aan de Veiligheidsregio voorgelegd. De beoordeling van de Veiligheidsregio is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 9) en houdt het volgende in:

- de bluswatervoorzieningen ter plekke zijn toereikend voor de ontwikkeling;
- de bereikbaarheid voor de brandweer moet verbeterd worden, aan onderstaande voorwaarden moet worden voldaan:
    - De weg is geschikt voor voertuigen met een asbelasting van ten minste 10 ton;
    - De weg is geschikt voor voertuigen met een totaalgewicht van ten minste 30 ton;
    - De minimale doorgangshoogte bedraagt 4,2 meter;
    - De minimale doorgangsbreedte bedraagt 3,5 meter;
    - De minimale buitenbochtstraal bedraagt 10 meter;
    - De maximale binnenbochtstraat bedraagt ten minste 4,5 meter minder dan de buitenbochtstraal;

- Verder is het voor de ontwikkeling zeer wenselijk dat de hoogwerker op kan stellen in de verbindingssteeg. De benodigde ruimte die hiervoor benodigd is bedraagt 10m lengte en 5 m breedte.

Voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden voor wat betreft de bereikbaarheid van de brandweer door de “laatste” boom (gezien vanaf de Prins Bernhardstraat) in het steegje te kappen. Hiervoor worden op kosten van de ontwikkelaar elders in het centrum van Asten compenserende groenmaatregelen getroffen.

Conclusie
Het planvoornemen voldoet aan de beleidsregels voor de bereikbaarheid van hulpdiensten en bluswatervoorziening.

4.12 Bezonning

Beleidskader
Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning of op een balkon. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. De gemeente Asten heeft hierover geen beleid gemaakt.

Consequenties
Voor het planvoornemen is een zonnestudie uitgevoerd, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd (bijlage 11). Hieruit blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de bezonnings-/ beschaduwingseisen zoals de lichte TNO-norm voorschrijft.

Conclusie
Het planvoornemen vormt gezien voorgaande geen belemmering voor de bezonning van naastgelegen bebouwing.

5. Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. De juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

Voor de systematiek van dit bestemmingsplan is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan ‘Asten Centrumgebied’. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De toelichting
De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en regels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake afwijkingen.

De regels
De regels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding
De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de regels

De indeling van de regels is als volgt:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Centrum-1

Het gehele plangebied heeft deze bestemming. Via de aanduidingen maximum aantal wooneenheden ‘21’ en ‘gestapeld’ is geregeld dat maximaal 21 woningen in gestapelde vorm zijn toegelaten. Verder zijn via deze bestemming op de begane grond de functies detailhandel (met uitzondering van een supermarkt), aan detailhandel ondergeschikte horeca en dienstverlening (waaronder kantoren) toegelaten. Om welke functies het specifiek gaat wordt verwezen naar bijlage 1 bij de regels. Verder zijn voorzieningen t.b.v. de waterhuishouding toegelaten, parkeren en bijbehorende voorzieningen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

Een deel van het plangebied heeft deze dubbelbestemming, welke is opgenomen ter bescherming van eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden. Op basis van deze bestemming is het niet toegelaten om de bodem zonder archeologisch onderzoek voor meer dan 250 m2 dieper dan 0,4 meter -mv te roeren.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

Een deel van het plangebied heeft deze dubbelbestemming, welke is opgenomen ter bescherming van eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden. Op basis van deze bestemming is het niet toegelaten om de bodem zonder archeologisch onderzoek voor meer dan 2500 m2 dieper dan 0,4 meter -mv te roeren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel staan de bouwregels die algemeen gelden. Er zijn o.a. regels opgenomen over ondergronds bouwen, nadere eisen, parkeren en de waterhuishouding.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel staan de gebruiksregels die algemeen gelden. Er zijn regels opgenomen over verboden gebruik in het algemeen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de ‘Algemene afwijkingsregels’ opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn de ‘Algemene wijzigingsregels’ opgenomen. Deze wijzigingen betreffen onder meer wijzigingen voor het verschuiven van bestemmingsgrenzen/ bouwvlakken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 12 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Op basis van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht tot kostenverhaal bij ruimtelijke plannen. Op basis van artikel 3.1.6. lid 1 sub f van het Bro dient bij ruimtelijke plannen aangetoond te worden dat ze economisch uitvoerbaar zijn. Naast de kosten voor de realisatie van onderhavig plan (incl. de nog te nemen maatregelen i.v.m. bodem en archeologie) draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief onderzoeken et cetera. Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan en voor eventuele planschade. Deze kosten wentelt de gemeente via een overeenkomst op de intitiatiefnemer af. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

Wettelijk vooroverleg
De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld. De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd. Waterschap Aa en Maas heeft aangeven in te kunnen stemmen met het planvoornemen en het bestemmingsplan. Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft een advies uitgebracht op basis waarvan een aanpassing aan de openbare ruimte wordt doorgevoerd. Hierop is in paragraaf 4.11 van deze toelichting ingegaan. Provincie Noord-Brabant heeft naar aanleiding van het gevraagde vooroverleg niet gereageerd. In overleg met de provincie is besloten om de bestemmingsplanprocedure ondanks het uitblijven van hun reactie toch op te starten. Een eventuele reactie kan op een later moment alsnog meegenomen worden in de planvorming.

Omgevingsdialoog
Op 2 november 2021 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het presentatie en het verslag hiervan is bijgevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting. Alle gestelde vragen zijn ter plekke beantwoord. De omgevingsdialoog gaf geen aanleiding om de plannen aan te passen.

Inspraak en zienswijzen (voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan)
De gemeente Asten kan er conform de gemeentelijke verordening voor kiezen om via de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken. Hiervoor is door de gemeente Asten aangaande dit plan niet gekozen,

omdat de inspraak via een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Om die reden is niet eerst een voorontwerpbestemmingsplan, maar direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Van 18 november tot en met 29 december 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode is iedereen de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad heeft twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord via een nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 12 bij deze toelichting). De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de nota van zienswijzen zijn de wijzigingen ten op zichte van het ontwerpbestemmingsplan opgesomd. Het bestemmingsplan is op 31 oktober 2023 door de gemeenteraad van Asten gewijzigd vastgesteld.

Beroep en herstelbesluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Asten is het bestemmingsplan (met goedkeuring van de provincie Noord-Brabant) gepubliceerd, waarmee belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om binnen 6 weken beroep in te stellen bij de Raad van State. De Raad van State heeft in die periode twee beroepsschriften ontvangen. Vooruitlopend op de behandeling van de beroepsschriften bij de Raad van State is naar aanleiding van enkele beroepsgronden een herstelbesluit voorbereid dat ter besluitvorming op 23 september 2025 aan de gemeenteraad van Asten is voorgelegd. Een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan op 31 oktober 2023 zijn opgenomen in bijlage 16 van deze toelichting.

Chw

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en Herstelwet (Chw) van toepassing. Het plan bevat meer dan 11 nieuwe woningen en het ziet op herstructurering van een woon- of werkgebied (bijlage 1 Chw). Het project is bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangemeld.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Programma van Eisen gravend onderzoek (archeologie)

Bijlage 2 – Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 – Aeriusberekeningen + notitie

Bijlage 5 – Resultaten www.dewatertoets.nl

Bijlage 6 – Verslaglegging omgevingsdialoog

Bijlage 7 – Infiltratieberekening + bijlagen

Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 9 – Advies Veiligheidsregio

Bijlage 10 – Nader onderzoek natuur

Bijlage 11 - Bezonningsstudie

Bijlage 12 – Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bijlage 13 – Behoefteonderzoek aanvullende detailhandel centrum Asten

Bijlage 14 – Notitie verkeer en parkeren

Bijlage 15 – Akoestisch onderzoek RO

Bijlage 16 – Overzicht van wijzigingen herstelbesluit 23 september 2025

REGELS

Bestemmingsplan: ‘Asten Prins Bernhardstraat 1 2022’

23 SEPTEMBER 2025

VASTGESTELD

Gemeente Asten

Bestemmingsplan

‘Asten Prins Bernhardstraat 1 2022’

Gegevens opdrachtgever

Organisatie **:** P&R Ontwikkeling B.V.

Adres **:** Maaskade 18

Postcode **:** 5347KD

Plaats **:** Oss

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie

Plaats : Sint Oedenrode

Telefoon : 06-19743337

Internet : www.pittiger.com

HOOFDSTUK 1 – INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan ‘Asten Prins Bernhardstraat 1 2022’ van de gemeente Asten.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0743.BP2022003-VS02 met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding:
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aan horeca verwante bedrijvigheid:
het exploiteren van een gebouw zoals een amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal of discotheek.

1.6 aan- en uitbouw:
gedeelte van een gebouw dat tegen het hoofdgebouw is gebouwd en daar duidelijk ondergeschikt aan is;

1.7 aan huis gebonden bedrijf:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.8 aan huis gebonden beroep:
een dienstverlenend beroep op artistiek of academisch/HBO niveau, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar functie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hieronder wordt verstaan het beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied

1.9 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het als ondergeschikte activiteit verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht.

1.10 ambachtelijk bedrijf

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.12 architectonische waarde

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of de detaillering.

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bestemmingsvlak dan wel van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.15 bedrijf:

een vorm van een organisatie van mensen en middelen met als doel het vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van producten of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren, zoals bedoeld in artikel 1.36 en 1.37.

1.16 bedrijfsactiviteiten:

Activiteiten van categorie A bedrijvigheid en categorie B bedrijvigheid, zoals omschreven in artikel 1.36 en 1.37.

1.17 bedrijfs-/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.19 begane grond:

de eerste bouwlaag boven het peil.

1.20 bestaande bebouwing:

de bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel op grond van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.21 bestaand gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestond op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 bijgebouw (aangebouwd of vrijstaand):

aan- en uitbouw dan wel vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.26 (VERVALLEN)

1.27 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag (voor woningen):

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder.

1.30 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.31 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen respectievelijk bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.34 brandgang:

een ontsluiting van woningen c.q. huizenblokken ten behoeve van de bereikbaarheid van het achtererf en de daar gelegen bijgebouwen (erfdienstbaarheid), alsmede bedoeld voor het waarborgen van de veiligheid bij calamiteiten.

1.35 carport/overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend.

1.36 categorie A bedrijvigheid:

Activiteiten van categorie A zoals bedoeld in de handreiking Bedrijven en milieuzonering en zoals benoemd in bijlage 1 bij de planregels, in houdende activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

1.37 categorie B bedrijvigheid:

Activiteiten van categorie B zoals bedoeld in de handreiking Bedrijven en milieuzonering en zoals benoemd in bijlage 1 bij de planregels, inhoudende activiteiten die door de milieubelasting die zij op de omgeving hebben slechts kunnen worden uitgeoefend als ze op bouwkundig van woningen en andere gevoelige functies afgescheiden wijze plaatsvinden.

1.38 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.39 cultuurhistorische waarde:

de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.40 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop/verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen/huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.41 dienstverlening:

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen, dagbestedingsbedrijven, video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

1.42 erf:

al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

a. achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

b. voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.43 erker:

kleine toevoeging van één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond, meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

1.44 escortbedrijf:

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

1.45 evenement

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.46 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.47 gehandicaptenvoorziening:

voorzieningen die doeltreffend, doelmatig en cliëntgericht zijn en die bedoeld zijn om de aantoonbare belemmeringen c.q. beperkingen die een persoon in het dagelijks leven ondervindt op het gebied van wonen of het zich binnen of buiten de woning verplaatsen, op te heffen of te verminderen.

1.48 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het (door)verkopen en/of leveren van goederen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.49 hellingbaan:

een beloopbare en/of berijdbare helling om een hoogteverschil te overbruggen.

1.50 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.51 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.52 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

1.53 (VERVALLEN)

1.54 huishouden:

één of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is
van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.54a hydrologisch neutraal ontwikkelen:

het nemen van volledig compenserende maatregelen om afstromend hemelwater te verwerken waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld.

1.55 kantoor:

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, bedoeld om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

1.56 karakteristieke bebouwing:

te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

1.57 maatschappelijke doeleinden:

doeleinden ten behoeve van educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, verzorgende en overheidsfuncties.

1.58 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg en-of ondersteuning aan een of meer personen die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en-of sociaal vlak voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie.

1.59 gestapelde woningen:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.60 ondergeschikt:

een functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie onder de voorwaarden dat:

- de bedrijfsvloeroppervlakte van de ondergeschikte functie maximaal 25% bedraagt van de bedrijfsvloeroppervlakte van de hoofdfunctie, met een maximum van 100 m²;
- de toegang van de ondergeschikte functie uitsluitend plaatsvindt via die van de hoofdfunctie.

1.61 ondergronds bouwen:

het beneden de aardoppervlakte, onder peil, realiseren van een bouwwerk.

1.62 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.63 oprit:

gedeelte van een bouwperceel bedoeld voor het parkeren of stallen van een voertuig, of voor het bereiken van de bij het huis behorende garage. Een oprit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg. Onder oprit wordt niet verstaan de voortuin c.q. het voorerf.

1.64 openbare nutsvoorziening

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.65 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.66 (VERVALLEN)

1.67 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.68 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.69 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden.
onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 standplaats:

een daartoe aangewezen plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats, bedoeld voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.71 stedenbouwkundig beeld:

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.72 straatmeubilair:

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, vlaggenmasten, informatieborden, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

1.73 ter plaatse geproduceerde goederen/ productie-gebonden detailhandel:

goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.74 verblijfsgebied:

gedeelte van één of meer bouwwerken op een bouwperceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte, bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte.

1.75 verblijfsruimte:

ruimte voor het verblijven van mensen.

1.76 verkoop vloeroppervlak/bedrijfsvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor een winkel en/of bedrijfsactiviteiten.

1.77 volumineuze goederen:

goederen die vanwege de aard en omvang een relatief grote oppervlakte nodig hebben voor de uitstalling, zoals auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, meubelen en landbouwwerktuigen.

1.78 voorgevel:

de gevel die grenst aan de straat met het adres en huisnummer van de woning.

1.79 voorgevelrooilijn:

de bouw- en bijgebouwgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

1.80 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.81 weg:

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.82 wonen/woondoeleinden:

het gebruik van een woning conform de begripsomschrijving van ‘woning’, met als doel daar permanent te verblijven

1.83 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.84 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de (zij)gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste lengte, breedte en/of diepte.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de oppervlakte van een hellingbaan:

tussen de buitenwerkse zijden van de keermuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken:

tussen de uitwendige scheidingsconstructie en/of het hart van de scheidingsmuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de oppervlakte van overkappingen/carports:

het dakvlak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

2.10 bebouwingspercentage:

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.11 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.12 bedrijfsvloeroppervlakte:

binnenwerks op de vloer van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.13 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, liftschachten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 – BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Centrum - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
c. aan detailhandel ondergeschikte horeca;
d. dienstverlening, waaronder kantoren;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. parkeren;
g. en de daarbij behorende voorzieningen,

met dien verstande dat:

i. de functie als bedoeld onder artikel 3.1 onder a overal binnen de bestemming is toegestaan;
j. de overige functies als bedoeld onder artikel 3.1 b, c en d uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag, tot een gezamenlijke maximumoppervlakte van 1040 m2 bvo;
k. voor detailhandel, aan detailhandel ondergeschikte horeca en dienstverlening geldt dat alleen bedrijvigheid van categorie A en B is toegestaan;
l. een ontsluiting van de parkeervoorzieningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum - in-/uitgang parkeervoorziening’.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor ‘Centrum - 1’ aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 toegestane functies waarbij ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan;
b. bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

a. Hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
c. Het aantal woningen binnen de bestemming ‘Centrum – 1’ mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangeduide maximum aantal wooneenheden van 21.
d. De voorgevel van hoofdgebouwen dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, tot maximaal 3,00 m daaruit, te worden gebouwd.

e. De voorgevelbreedte van hoofdgebouwen dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
f. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de aangeduide bouwhoogte.
g. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.
h. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 meter.

3.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:

    1. de bouw van erkers en balkons, mits:
        i. de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
        ii. de diepte van de erker niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
        iii. de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
        iv. de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.
    2. luifels, mits:
        i. de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
        ii. de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 meter bedraagt.
    3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
        i. de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
        ii. de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak bedraagt;
        iii. indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming Verkeer minimaal 2,00 meter bedraagt.

b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:

    1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
    2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.

c. Binnen het bestemmingsvlak mogen dakterrassen opgericht worden ten behoeve van de woonfunctie als bedoeld in artikel 3.1 onder a van de planregels , mits:

    1. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
    2. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter bedraagt.
    3. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke

verplichting geluid' wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai in de verblijfsgebieden van de woningen in het bouwplan niet meer bedraagt dan 33dB.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting parkeervoorzieningen

1. Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden conform de bestemming 'Centrum - 1' dient binnen het plangebied:

a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting parkeervoorzieningen' een gebouwde ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden.
b. de ontsluiting van de parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - in-/uitgang parkeervoorziening' gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden.
c. de ontsluiting van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld onder b, op een verkeersveilige manier te worden ingericht zoals omschreven in bijlage 3 bij de planregels. Deze inrichting van de ontsluiting dient in stand te worden gehouden.

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

a. de erfafscheiding minimaal 1,00 meter achter de lijn in het verlengde van de feitelijke voorgevel van de woning (gelet op de oriëntatie van de woning en situering van de woning op het bouwperceel) ligt;
b. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.3.2 Afwijking voor een grotere hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

a. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van het aangrenzende bestaande hoofdgebouw;
b. het geen erfafscheidingen betreft;
c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
d. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
e. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, zich niet verzetten tegen de omgevingscriteria van de Welstandsnota;
f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.3.3 Afwijking voor het toestaan van een carport op minder dan 2 meter uit de bestemming Verkeer
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een carport bij hoekpercelen op minder dan 2,00 meter uit de bestemming Verkeer onder de voorwaarden dat:

a. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de carport, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.3.4 Afwijken voor het toestaan van een grotere diepte op boven de begane grond gelegen bouwlagen
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een grotere diepte van de boven de begane grond gelegen bouwlagen van hoofdgebouwen onder de voorwaarden dat:

a. de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving, waaronder het straatbeeld, en het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig worden aangetast;
b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de bezonning van aangrenzende percelen ontstaan;
c. geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon-, bedrijfs- en leefklimaat van aangrenzende percelen ontstaat;
d. geen onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat;
e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden
Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

a. parkeren ter plaatse van een oprit;
b. groen en/of tuin;
c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
d. oppervlakteverhardingen;
e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

3.4.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen
Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, tenzij een vergunning is verleend voor mantelzorg;
b. voor bedrijfs-, detailhandels- en dienstverlenende functies op verdiepingen;
c. zelfstandige horeca;

d. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
e. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

3.4.3 specifieke gebruiksregel laden en lossen

Laden en lossen ten behoeve van de functies genoemd in artikel 3.1, onder b, c en d is uitsluitend toegestaan tussen 7.00u en 19.00u.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden conform de bestemming 'Centrum - 1' dient aangetoond te zijn dat hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt conform het waterhuishoudkundige plan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan, waarbij deze waterhuishoudkundige maatregelen na realisatie in stand moeten worden gehouden.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is zonder een omgevingsvergunning verboden om een bouwwerk te slopen. Een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag slechts verleend als voldaan kan worden aan de volgende voorwaarden:

a. Als aannemelijk is gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd;
b. Als aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van strijdigheden voor het aspect soortbescherming met de Wet natuurbescherming.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde–Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde–Archeologie 2 (mede)bestemde gronden.

4.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 4.2.1. genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
b. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld.
f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.

2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 4.2.1. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
2. verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

4.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde–Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

4.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 4.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 250 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 4.5.1. onder e. en f.;
b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
f. archeologisch onderzoek betreffen;
g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

4.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 4.5.1. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.
b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
d. de verplichting tot het doen van opgravingen;
e. de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
f. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

a. op de verbeelding de bestemmingsaanduiding Waarde–Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
b. de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of van de verbeelding wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft.

c. de oppervlaktes en/of de dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Op de voorbereiding van een besluit omtrent toepassing wijzigingsbevoegdheid is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde–Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde–Archeologie 3 (mede)bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 5.2.1. genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
b. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld.
f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.

2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning

a. bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische
b. waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

5.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 5.2.1. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:
b. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
    1. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:

2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
3. verplichting tot het doen van opgravingen;
4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

5.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde–Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

5.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 5.5.1. is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2500 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 5.5.1. onder e. en f.;
b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
f. archeologisch onderzoek betreffen;
g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

5.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 5.5.1. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.
b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
    4. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

a. op de verbeelding de bestemmingsaanduiding Waarde–Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;

b. de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of van de verbeelding wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft.
c. de oppervlaktes en/of de dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Op de voorbereiding van een besluit omtrent toepassing wijzigingsbevoegdheid is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

7.1.1

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.1.2

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderzins legaal zijn gerealiseerd, minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 7.1.1 en 7.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.2.2

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 4 meter;
d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
e. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen.

7.2.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen aan:

a. de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld;
b. het aantal en de situering van parkeerplaatsen, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van parkeeroverlast tengevolge van toegestane veranderingen in gebruik en/of uitbreiding van de bebouwing.

7.4 Parkeren

7.4.1 Bouwregels

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Voor het bouwen van woningen geldt de aanvullende voorwaarde dat voor bewoners van die woningen op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt conform de Parkeernormennota 2016 van de gemeente Asten bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde Parkeernormennota wordt gewijzigd, aan de hand van die nieuwe nota wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid."

7.4.2 Gebruiksregels

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beoordeeld op basis van de Parkeernormennota 2016, zoals opgenomen in bijlage 4 bij de planregels. Indien op grond van artikel 7.4.1 op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, geldt als gebruik in strijd met het bestemmingsplan het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

7.4.3 Binnenplanse afwijkbevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 7.4.1 en 7.4.2 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan Parkeernormennota 2016 met dien verstande dat indien voornoemde publicatie worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe publicatie.

7.5 Waterhuishouding

7.5.1

Bij nieuw-, her- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de eisen uit het op moment van aanvraag geldende Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

7.5.2

Als er op grond van het GRP maatregelen moeten worden getroffen, dan is de initiatiefnemer of aanvrager verplicht om deze maatregelen te realiseren en in stand te houden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en opstallen in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of te laten en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

8.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie;
d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Centrum - 1

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegd gezag bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels binnen de bestemming 'Centrum - 1' van het plan voor:

a. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
b. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen;
c. het uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en het wegverkeer tot maximaal 1.000 m².

9.2 Voorwaarden

De in 9.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien:

a. voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van de voorgestane ontwikkeling, waaronder mede wordt begrepen dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling;
b. er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid;
c. er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving;
d. een watertoets is uitgevoerd. Deze voorwaarde geldt niet wanneer op voorhand vaststaat dat bij het project geen waterhuishoudkundige relevante aspecten aan de orde zijn;
e. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene regels tot wijziging

10.1.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

10.1.2 Wijziging in verband met verschuiving van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een verschuiving van het bouwvlak onder de voorwaarden dat:

a. het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel verschuift richting de bestemming ‘Verkeer’;
b. het bouwvlak niet voor de voorgevel van aangrenzende woningen is gelegen;
c. de oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt;
d. de verschuiving inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak van de onderliggende bestemming.

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. In afwijking van het bepaalde onder a kan het bevoegd gezag eenmalig een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Asten Prins Bernhardstraat 1 2022’

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1: toegesneden lijst van bedrijfstypen

Bijlage 2: retentiedaken en infiltratievoorzieningen

Bijlage 3: inrichting ontsluiting parkeergarage

Bijlage 4: parkeernormen 2016

Lijst categorie A en B bedrijvigheid

Detailhandel:

453 Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires B
47 Detailhandel voor zover n.e.g., uitgezonderd een supermarkt A
4722, 4723 Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken A
4724 Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel A
4773, 4774 Apotheken en drogisterijen A

Aan detailhandel ondergeschikte horeca:

561 restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. A
5629 Kantines A

Dienstverlening:

18129 Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen B
5222 Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren) A
791 Reisorganisaties A
5229 Expediteurs, Cargadoors (kantoren) A
64, 65, 66 Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen B
41, 68 Verhuur van en handel in onroerend goed A
62 Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d. A
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82 Overige zakelijke dienstverlening: kantoren A
84 Openbaar bestuur (kantoren e.d.) A
8621, 8622, 8623 Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven A
8691, 8692 Consultatiebureaus A
4773, 4774 Apotheken en drogisterijen A
96013 Wasverzendinrichtingen B
96013 Wasserettes, wassalons A
9602 Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten A
9603 Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra A
9305 Persoonlijke dienstverlening n.e.g. A

architectenbureau
WAGTERKRIJGER

www.wagterkrijger.nl
0344-571850
St. Agnietenstraat 5
4001 NB Tiel
info@wagterkrijger.nl

INFILTRATIE BEREKENING

werk 2110 - Appartementengebouw Asten
datum 22-02-2022

Op de **dakvlakken 1 en 2** wordt een retentiedak aangelegd. (zie tekening dakaanzicht)

Retentiedakopbouw:

1. ballastlaag van grint en betontegel tevens t.b.v. de zonnepanelen
2. filterlaag
3. Retentieboxen, 85 mm dik, structuur 95% open, maximale waterhoogte 70 mm
   Dit dak heeft een waterbergend vermogen van 0,071 m3/m2
4. beschermlaag
5. dakbedekking, volledig gekleefd.
6. betonnen dakvloer

bruto dakoppervlak 1	785,5	m2	0,060	eis:	47,1
netto dakoppervlak 1	684,6	m2	0,071	capaciteit:	48,6

Daarmee kan de volledige waterberging van dakvlak 1 op het dak zelf worden voorzien.

bruto dakoppervlak 2	199,6	m2	0,060	eis:	12,0
netto dakoppervlak 2	166,9	m2	0,071	capaciteit:	11,8

Daarmee kan nagnoeg de volledige waterberging van dakvlak 2 op het dak zelf worden voorzien.

De waterberging voor de **dakvlakken 3 t/m 6** en het **verharde terrein (7)** worden aangelegd onder deze bestrating.

bebouwd oppervlak dakvlak 3	86,5	m2
bebouwd oppervlak dakvlak 4	4,2	m2
bebouwd oppervlak dakvlak 5	307,2	m2
bebouwd oppervlak dakvlak 6	70,6	m2
verhard terrein 7	69,5	m2
totaal verhard oppervlak	**538,0**	m2
waterberging eis	0,060	m1
totaal vereiste waterberging	**32,3**	m3

Als methode voor het realiseren van de waterberging wordt gekozen voor infiltratiekratten.
Pakketopbouw waterberging onder de bestrating:

1. Bestrating, straatzand en puinfundering, laagdikte 0,40 m
2. Infiltratiekratten, afm. 1,20x0,60x0,40 m. per stuk, geplaatst in twee lagen.
   (belangrijk is dat de onderkant van de infiltratiekratten boven GHG ligt, de hoogst gemeten grondwaterstand)

Het totale oppervlak aan waterbergingsvoorziening is dan:

totaal vereiste waterberging	32,3	m3
laagdikte	0,8	m1
open structuur infiltratiekratten	95,0	%
oppervlakte infiltratiekratten	**42,5**	**m2**

BVO: 307.2

5

RETENTIEDAK: 684.6

1

3

BVO: 785.5

BVO: 86.5

4

BVO: 4.2

BVO: 70.6

6

2

RETENTIEDAK: 166.9

BVO: 199.6

7

INFILTRATIE 43.2 M2

BVO: 69.5

WOONGEBOUW 'DE PRINS' TE ASTEN

VOORLOPIG ONTWERP

WATERRETENTIE

2110

23-02-2022

1:200









OPTIGROEN RETENTIEDAK MEANDER & DROSSEL

Groen-blauwe daken als oplossing voor de wateropgave bij nieuwbouw, bestaande bouw en herontwikkeling

OPTIGROEN®
DAK- EN GEVELBEGROEIING

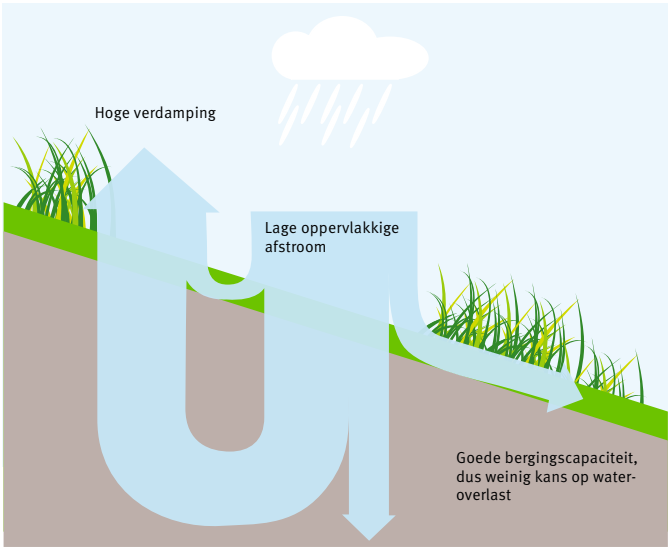
1. Wateroverlast in stedelijk en landelijk gebied

Groen-blauwe daken

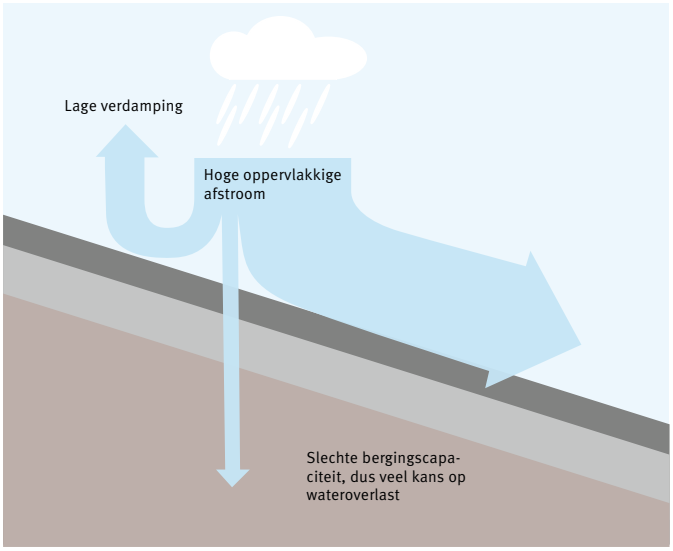
De belangstelling van waterbeheerders voor begroeide daken neemt toe. Dit komt vooral door de recente ervaringen met extreme neerslag en de aandacht voor klimaatadaptatie. Bij nieuwbouw, bestaande bouw en herontwikkeling is het steeds vaker noodzakelijk en verplicht om, op het terrein, voorzieningen te realiseren die hemelwater kunnen bergen en vertraagd afvoeren. Hierdoor kan het perceel vanuit het perspectief van de eigenaar niet efficiënt worden ingericht, omdat het zowel direct als indirect extra kosten met zich meebrengt. Door het toepassen van de groen-blauwe daken wordt het perceel door meervoudig ruimtegebruik efficiënt benut en kunnen watervraagstukken relatief kostengunstig worden opgelost.



Afb. 1 Waterhuishouding begroeid oppervlak.



Afb. 2 Waterhuishouding verhard oppervlak.



Waterhuishouding

Door de wateropgave is er veel interesse van waterbeheerders in de rol van begroeide daken bij het verwerken van extreme neerslag. De studie naar het hydrologisch functioneren van begroeide daken laat zien dat de systemen zeer geschikt zijn om zowel de piekafvoer als de jaarlijks gemiddelde afvoer van hemelwater te reduceren.

Bij het inzetten van begroeide daken om overlast bij extreme neerslag te voorkomen, moeten de groendak systemen projectspecifiek worden uitgewerkt op basis van de wateropgave waarin minimale bergingscapaciteit, maximale piekafvoer en maximale ledigingstijd worden doorgerekend. Hierbij ligt de nadruk op de afvoercoëfficient.
Het Optigroen Retentiedak Meander is een begroeid dak met de focus op watervertraging zonder stuwing en/of (tijdelijke of permanente) berging in het systeem. Het Optigroen Retentiedak Drossel is een begroeid dak met de focus op waterberging en waterreductie. Hierbij zal er een regelbaar waterpeil worden opgezet in het groendak systeem en ligt de nadruk op de afvoernorm.

Rol van perceeleigenaren

Perceeleigenaren hebben een zorgplicht als het gaat om de verwerking van hemelwater op hun perceel. Door zoveel mogelijk hemelwater op het eigen terrein te bergen, verminderen en vertraagd af te voeren wordt het watersysteem en/of riool ontlast. Retentiedaken kunnen een essentieel onderdeel zijn van het oplossen van hemelwateroverlast. Steeds meer waterschappen en gemeenten erkennen de toegevoegde waarde van Retentiedaken en kunnen zelfs een projectspecifieke watervergunning krijgen.

Nieuwbouw, bestaande bouw en herontwikkeling

Bij nieuwbouw en herontwikkeling dient er rekening te worden gehouden met het draagvermogen van de dakconstructie, de detaillering van de dakbedekkingsconstructie en de dimensionering van het hemelwaterafvoersysteem. Bij bestaande bouw zijn de mogelijkheden vaak beperkt tenzij de bouwkundige context veel toelaat.

OPTIGROEN®
DAK- EN GEVELBEGROEIING

Andere effecten van een groen-blauw dak
Water speelt bij alle voordelen van begroeide daken een cruciale rol in combinatie met het type begroeiing dat zich kan ontwikkelen.

- Het water in begroeide daken absorbeert een deel van de zonnestraling en zorgt door verdamping voor (adiabatische) koeling.
- Het weerkaatsingsvermogen (albedo) van de begroeide daken zorgt voor reflectie van zonnestraling.
- Zonnepanelen hebben een hoger rendement en een langere levensduur wanneer de begroeiing ook onder de zonnepanelen kan groeien.
- Begroeide daken zorgen voor minder weerkaatsing (echo) van omgevingsgeluiden.
- Begroeide daken zorgen voor luchtzuivering door het afvangen van fijnstof (PM10) en gassen (CO_2).
- De diversiteit van begroeide daken bevordert de biodiversiteit.
- Begroeide daken beschermen het dakbedekkingssysteem en verlengen de levensduur.
- Begroeide daken verbeteren het rendement van een perceel door multifunctioneel ruimtegebruik.

2. Wateroverlast aanpakken

Met begroeide daken kan wateroverlast op drie verschillende manieren worden aangepakt:
- Watervertraging
- Waterberging
- Waterreductie

1. Optigroen 'Retentiedak' Meander
(zie afb. 3, 4 en pag. 4)
Watervertragend systeem
Het 'Retentiedak' Meander beschikt over unieke gepatenteerde techniek en is te combineren met alle varianten dakbegroeiingen.
Een 'Retentiedak' Meander heeft een waterhoudend vermogen van › ca. 44 l/m² en een watervertraging van ca. 15 – 19 l/m². De waterreductie kan oplopen tot ca. 70 %. De kortstondige waterstuwing wordt in de drainagelaag via Meanders conform een zeer vertraagd (afvoercoëfficiënt van C 0,01 – 0,17) afgevoerd naar de hemelwaterafvoer. Het overige water in het Retentiedak zal verdampen (evapotranspiratie).
Hiermee kan in sommige gevallen, afhankelijk van de regelgeving (Keur), aan de wateropgave worden voldaan.

Vermindering van de piekafvoer

Afb. 1
Optigroen 'Retentiedak' Meander



2. Optigroen 'Retentiedak' Drossel
(zie afb. 5, 6 en pag. 5)
Waterbergend en waterreducerend systeem (groen-blauw dak)
Het Optigroen 'Retentiedak' Drossel beschikt over unieke gepatenteerde techniek wat gecombineerd kan worden met alle dakbegroeiingen, daktuinen en dakbestratingen systemen. Dit systeem noemt men ook wel een Drosseldak, Polderdak, of een groen-blauw dak.
De opbouw bestaat uit een beschermlaag, Optigroen 'Retentiedak' WRB van 85 – 150 mm hoog, capillaire filterlaag, substraatlaag en vegetatie. Het systeem is ook te combineren met bestrating en andere inrichtingselementen.

De systemen hebben een waterhoudend vermogen tot ca. 750 l/m² en een waterberging van 75 – 140 l/m². De waterreductie kan zelfs oplopen tot 100 %. Middels gepatenteerde Drossels in de hemelwaterafvoer wordt het waterpeil in de WRB Retentielaag gereguleerd conform een projectspecifieke afvoernorm. Naast de statische Drossel kan men kiezen voor een dynamische drossel in de vorm van een SmartFlowControl. Deze zijn er in meerdere uitvoeringen zodat ze projectspecifiek ingezet kunnen worden. Deze slimme afvoer kan op basis van actuele en regionale neerslagdata bepalen wanneer en hoeveel water in het Retentiedak systeem afgevoerd moet worden om een te verwachte piekbui geheel te kunnen bergen.

Door middel van speciale Cones wordt water vanuit de Retentieboxen naar het substraat gezogen en zorgt voor verdamping en voorziet de beplanting van extra water. Daarnaast zorgen de capilliare cones bij bestrating voor extra koeling door verdamping.

Watervertraging en berging

Abb. 3
Optigroen 'Retentiedak' WRB



OPTIGROEN®
DAK- EN GEVELBEGROEIING

Optigroen systeem ‘Retentiedak’ Meander



Optigroen vegetatielaag (sedum/grassen/kruiden)
Opties: hydroseeding, vegetatiematten of Sedumspruiten



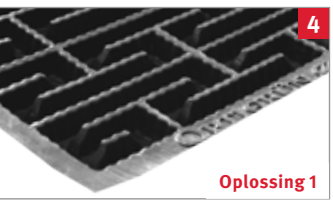
Optigroen substraatlaag E (› 60 mm)
Optie: substraatlaag Heem (›80 mm)
- Leverbaar als zwaar- of lichtgewicht variant
- Systeemspecifiek uitgebalanceerde receptuur
- Samengesteld uit natuurlijke bestanddelen
- Hoge absorptie- en drainagecapaciteit



Optigroen controleschacht TKS Plus (› 100 mm)
- Inspectiekoker voor hemelwaterafvoeren
- Hoogte variabel instelbaar
- Deksel afsluitbaar



Optigroen filterlaag FIL 105 (1 mm)
- Filtervlies voor hemelwater
- Voorkomt dichtslibben en verstoppen systeem
- Hoge drainagecapaciteit



Optigroen Meander drainagelaag FKM 30 (30 mm)
- Drainagebaan voor hemelwater
- Hoge drainagecapaciteit
- Hoge watervertraging (afvoercoëfficiënt)



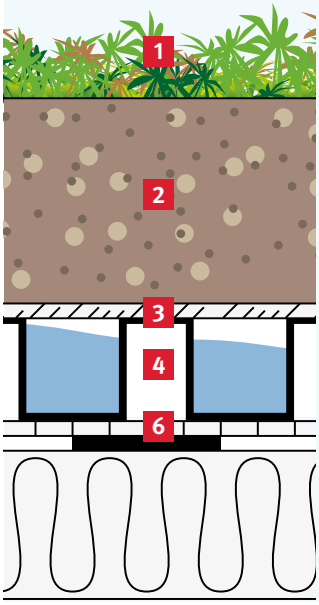
Optigroen Meander drainagelaag FKM 60 (60 mm)
- Drainagebaan voor hemelwater
- Hoge drainagecapaciteit
- Hoge watervertraging (afvoercoëfficiënt)
- Hoge bergingscapaciteit



Optigroen bescherm-absorptielaag RMS 300 (3 mm)
- Beschermdoek voor dakbedekking
- Hoge absorptiecapaciteit

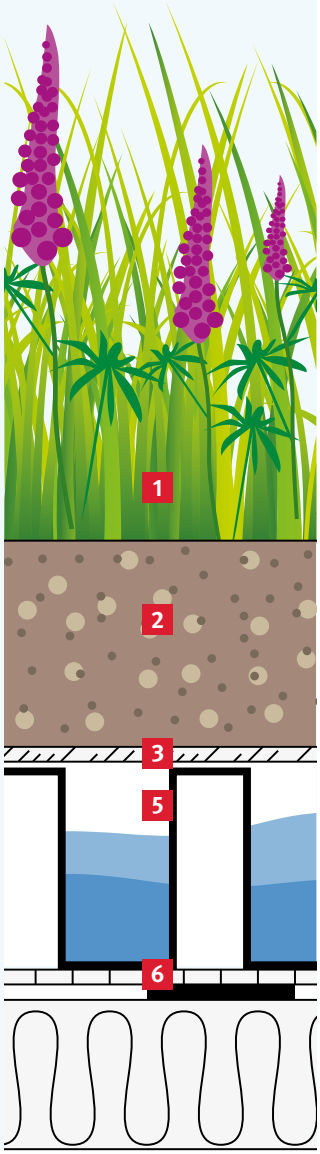
OPLOSSING 1:

0 – 5°
MEANDER 30



OPLOSSING 2:

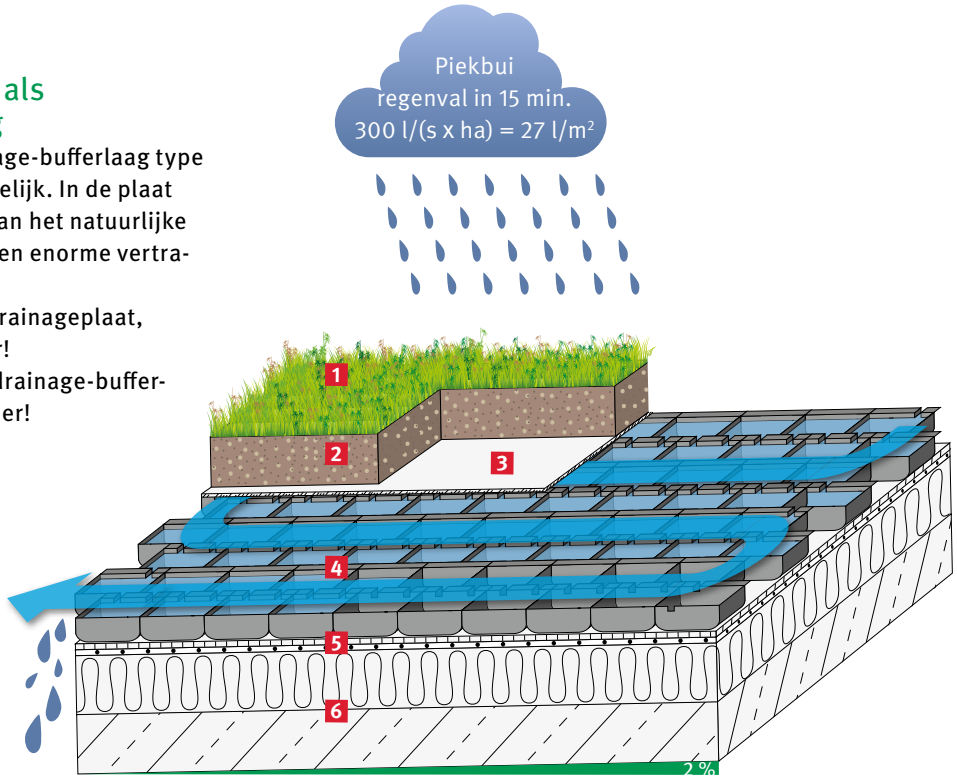
0 – 5°
MEANDER 60



OPTIGROEN®
DAK- EN GEVELBEGROEIING

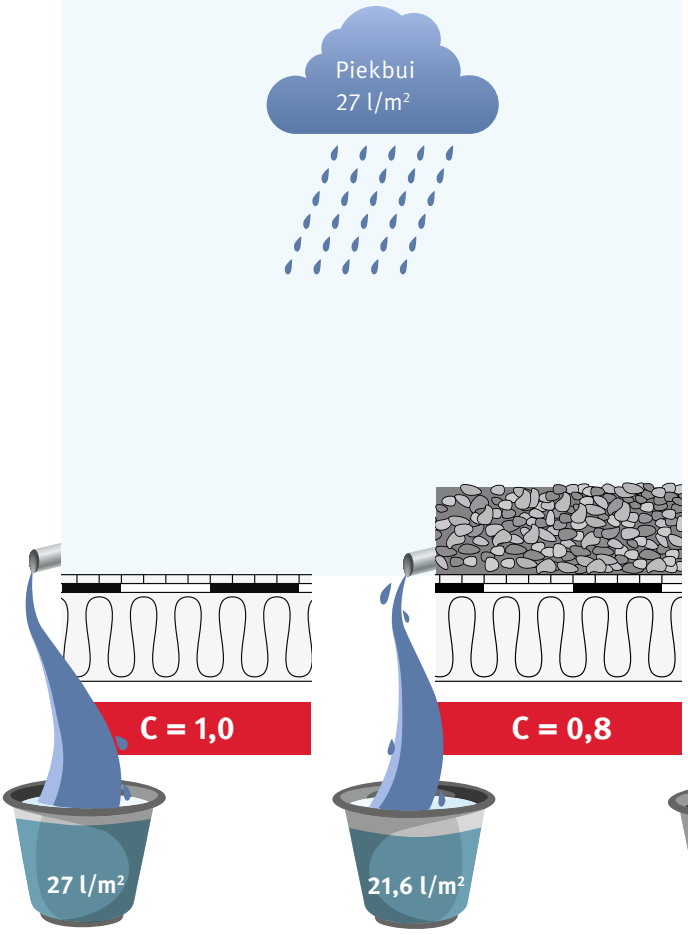
Gekopieerd van de natuur: het meanderende rivierverloop als watervertragende drainagelaag

De werking van het gepatenteerde drainage-bufferlaag type Meander is eenvoudig en functioneel tegelijk. In de plaat ontstaat een meanderend effect, gelijk aan het natuurlijke verloop van de rivieren. Dit zzorgt voor een enorme vertragende afvoer van het hemelwater.
De Meander 30, een 30 mm hoge HPDE-drainageplaat, verlengt de afvoerlengte met wel 46 keer!
De Meander 60, een 60 mm hoge HPPE-drainage-bufferplaat, verlengt de afvoerlengte met 13 keer!



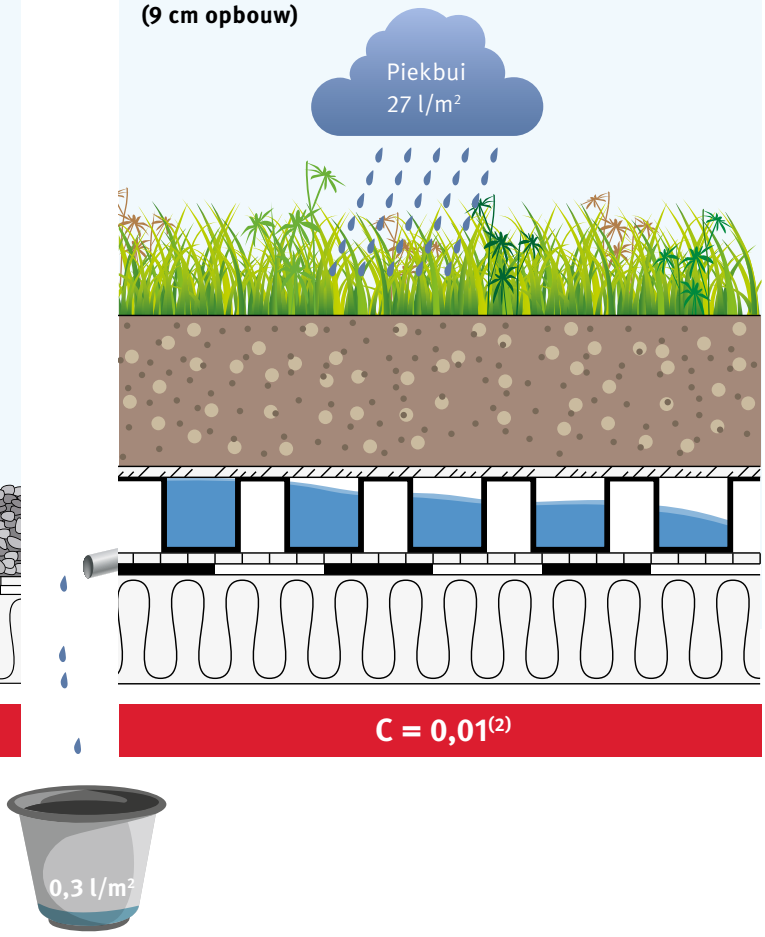
1. Vegetatie
2. Optigroen substraatlaag E
3. Optigroen filterlaag FIL 105
4. Optigroen Meander drainagelaag
5. Optigroen bescherm-absorptielaag RMS
6. Dakconstructie met wortelwerende dakbedekking

Grinddak/kaal dak



Bij een grinddak stroomt van de 27 liter neerslag per m² ca. 21,6 liter af de afvoer. Bij een kaal dak is dit ca. 100 %

Optigroen systeem 'Retentiedak' Meander 30 (9 cm opbouw)



Bij een piekbui komt slechts 0,3 l/m² naar de afvoer.!
26,7 l/m² wordt gebufferd of sterk vertraagd afgevoerd!

OPTIGROEN®
DAK- EN GEVELBEGROEIING

Optigroen systeem ‘Retentiedak’ Drossel



Beplanting, bestrating conform ontwerp
- Sedum, grassen, kruiden, vaste planten, heesters en bomen
- Substraatlaag

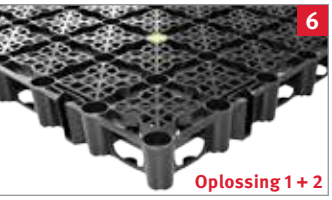
Bij verhardingen:
- tegels, klinkers etc.
- Cunetlaag en draaglaag



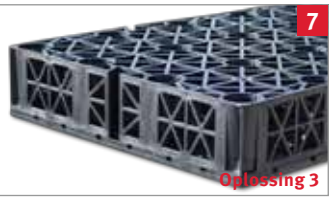
Optigroen filter- en capillairlaag RMS 500K (4 mm)
- Voorkomt dichtslibben en verstoppen systeem
- Hoge drainagecapaciteit
- Hoge absorptiecapaciteit



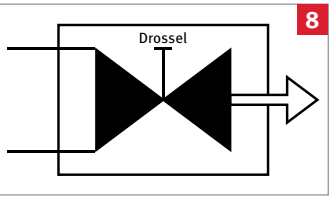
Optigroen filterlaag FIL 105 (3 mm)
- Voorkomt dichtslibben en verstoppen systeem
- Hoge drainagecapaciteit
- Hoge belastingscapaciteit



Optigroen waterretentielaag WRB 85i (85 mm)
- Hoge drainagecapaciteit
- Hoge bergingscapaciteit
- Voorkomt ongewenste wateraccumulatie
- Hoge belastingscapaciteit
- Hoge thermische stabiliteit



Optigroen waterretentielaag WRB 85v (85 mm)
- Hoge drainagecapaciteit
- Hoge bergingscapaciteit
- Voorkomt ongewenste wateraccumulatie
- Hoge belastingscapaciteit
- Hoge thermische stabiliteit



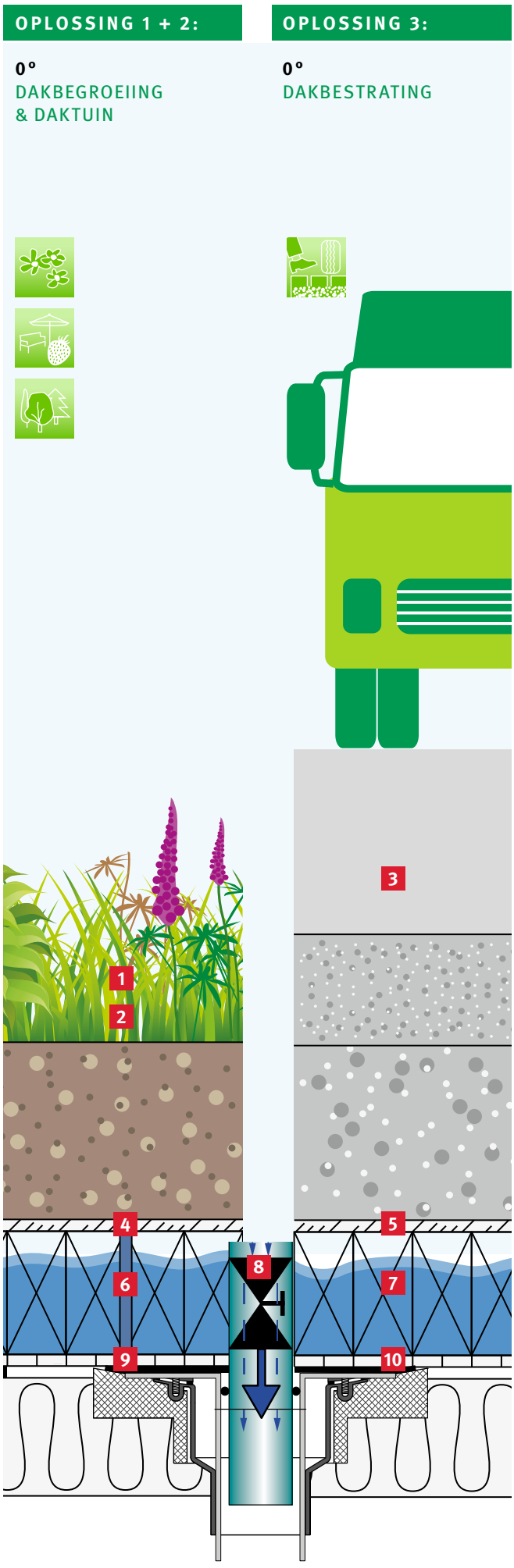
Optigroen stuwingsregelaar Drossel
- Gepatenteerd product
- Projectspecifieke afvoer
- Zowel statisch als dynamisch
- Stuurbaar op basis van professionele neerslagdata
- Potentiële watervergunning



Optigroen bescherm-absorptielaag RMS 900 (6 mm)
- Beschermdoek voor dakbedekking
- Hoge absorptiecapaciteit



Optigroen glijlaag SGL 500 & Optigroen glijlaag TGF 0.2 (5 mm)
- Beschermdoek voor dakbedekking
- Lage wrijvingscoëfficiënt

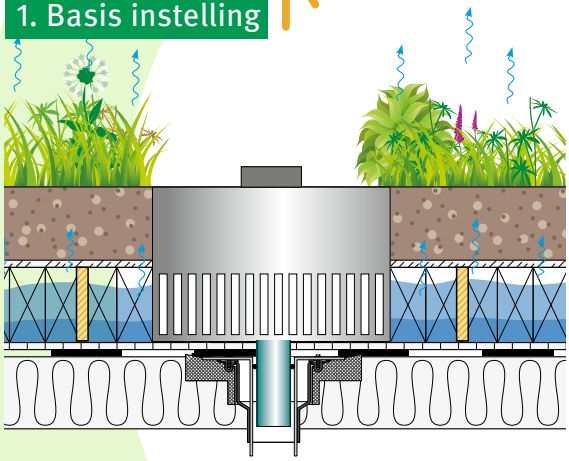


OPTIGROEN®
DAK- EN GEVELBEGROEIING

Drossel 4.0 ‘Smart Flow Control’

Nieuw: dynamische drossel regelbaar met weerdata!

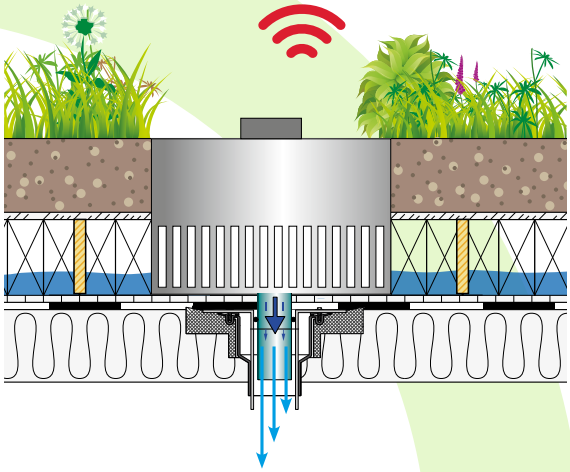
1. Basis instelling



De Smart Flow Control staat standaard dicht. Hierdoor kan bij normale neerslag al het water geborgen worden in het systeem. Dit water zal verdampen en/of opgenomen worden door de vegetatie.

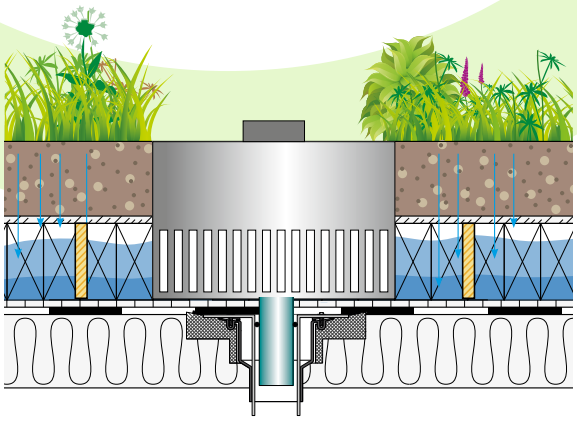
2. Neerslag verwacht

Wanneer er regen komt zal de Smart Flow Control vooraf meten of de te verwachten neerslag geborgen kan worden. Is de neerslagvoorspeling meer dan er geborgen kan worden dan zal het teveel aan verwachte neerslag vooraf af stromen.



De Smart Flow Control laat gereguleerd het overschot aan water voor de neerslag afvoeren op het moment dat er nog geen wateroverlast is in het riool.

3. Waterberging bij regen



Zodra de neerslag begint is er voldoende ruimte in het systeem om deze neerslag geheel te bergen waardoor het riool ontlast zal worden.

bekijk de film:

Bekijk de animatiefilm in onze mediatheek!

www.optigroen.nl/ontwerphulp/mediatheek/optigroen-videos

OPTIGROEN®
DAK- EN GEVELBEGROEIING

Optionele uitbreiding Retentiedak

Het Optigroen 'Retentiedak' Drossel is uit te breiden met een aantal slimme oplossingen. Op de WRB retentieboxen kunnen zonnepanelen, hekwerken etc. geplaatst worden.





1. SolarRetentiedak

Het SolarGroendak is speciaal ontworpen om zonnepanelen én een groendak te combineren. Door de speciale standaard loopt het groen onder de zonnepanelen door! Doordat het groen onder de zonnepanelen door loopt kan er meer dak begroeid worden, dus meer waterbuffering, koeling en biodiversiteit.

1.1. De voordelen van een SolarRetentiedak

- Zonnenpanelenstandards Sunroot worden aan de WRB retentieboxen bevestigt waardoor er geen extra ballast meer nodig is.
- SunRoot standaards zijn multifunctioneel: standaards als ook drainage-bufferlaag voor de dakbegroeiing.
- Hemelwater wat van de zonnepanelen afkomt zal opgevangen worden door de SunRoot en met een speciaal capillairvlies onder de zonnepanelen gezogen worden.
- Waterberging en vertraging conform de waterparagraaf.
- Door verdamping van water onder de zonnepanelen ontstaat er een ideale temperatuur voor de werking van de zonnepanelen.

2. Skygard Balustradesysteem

2.1 De voordelen van een Skygard balustrade

- Gekeurd systeem (DEKRA, etc.) en op het object afgestemde berekening van de kantelbeveiliging of bevestigt aan de WRB Retentieboxen.
- Geballast en/of bevestigd aan de WRB retentieboxen d.w.z. zonder doordringing van de dakbedekking of detail werk
- Geen ingreep in de contructie en geen koudebruggen.
- Toepasbaar bij vlakke daken met een helling van 0 – 3°.
- Toepasbaar bij Sedumdaken, daktuinen, dakbestrating en dakterrassen. Ook toepasbaar bij grinddaken als vluchtweg.
- De Skygard voet en rails is ook geschikt voor balustradehekken van andere fabrikanten.
- Eenvoudige, snelle en flexibele inbouw met het in drie dimensies draaibare kogelgewrichtvoetstuk
- Maatwerk, RAL kleuren en toegangspoorten zijn geen probleem!

OPTIGROEN®
DAK- EN GEVELBEGROEIING

BENELUX
Optigroen Dak- en Gevelbegroeiing
Koperslager 33
3861 SJ Nijkerk
Telefoon +31 33 46356-81
E-Mail info@optigroen.nl

Volg ons ook op Facebook en Twitter

www.optigroen.nl/facebook www.optigroen.nl/twitter

Mäander Drossel 03/2017

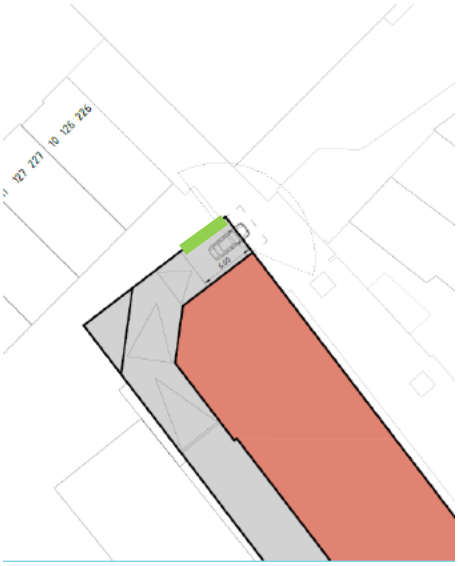
Inrichting ontsluiting parkeergarage

Vlakke inpandige opstelruimte

De deur van de stallingsgarage ligt 6 meter terug van de gevel. De helling van de garage begint na deze 6 meter, zodat de opstelruimte van de deur tot aan de langzaam verkeersverbinding vlak is.

Zicht op naderende voetgangers en fietser vanaf het Burgemeester Ruttenplein

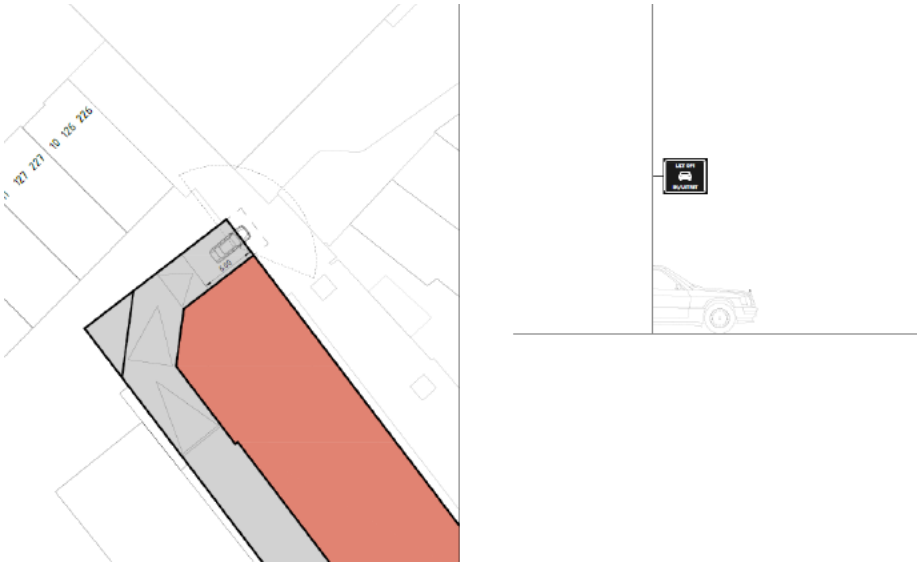
Aan de noordwestzijde van het plangebied (naast de ingang en uitgang) is er een grote opening in de gevel (op afbeelding 1 hieronder met een groene streep aangeduid), zodat een voertuig dat uit de stallingsgarage komt goed zicht heeft op naderende voetgangers en fietsers vanaf het Burgemeester Ruttenplein.



Afbeelding 1

Waarschuwen voetgangers en fietsers + zicht op voetgangers en fietsers vanuit Prins Bernhardstraat

Op de muur van het gebouw is een stoplicht geplaatst met de tekst 'let op in/uitrit' en een symbool van een auto. Ook is hier een witte lijn op de grond aanwezig die laat zien waar auto's stoppen om goed zicht te hebben op voetgangers en fietsers vanuit of naar de Prins Bernhardstraat. Het stoplicht is verbonden met de sensor van de deur (het licht gaat pas branden als er een voertuig uit de stallingsgarage komt), zodat voetgangers en fietsers op tijd weten dat er een auto uit de stallingsgarage komt.



Afbeelding 2

Nota parkeernormen 2016

Samenvatting en rekenvoorbeelden voor ontwikkelaars in Asten

Inleiding

De gemeente Asten heeft in 2016 een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk.

In de Nota Parkeernormen staat precies aangegeven welke uitgangspunten gehanteerd zijn en waar rekening mee gehouden moet worden bij het bepalen van de parkeereis voor een ontwikkeling in de gemeente Asten. Ook wordt uitgelegd onder welke voorwaarden van de parkeereis mag worden afgeweken, dus wanneer maatwerk mogelijk is. Daarin is onderscheid gemaakt tussen maatwerk voor de te hanteren norm en maatwerk voor de eis van parkeren op eigen terrein.

Samenvatting Nota Parkeernormen

In deze samenvatting worden voor u, als ontwikkelaar of initiatiefnemer, de spelregels van de Nota Parkeernormen toegelicht met rekenvoorbeelden voor het bepalen van de parkeereis. Dit document is een aanvulling op de Nota Parkeernormen van de gemeente Asten en verwijst regelmatig naar de inhoud van de nota. Het is daarom verstandig dat u, bij het lezen van deze samenvatting, ook de Nota Parkeernormen tot uw beschikking hebt.

Uw parkeereis bepalen

Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar u als ontwikkelaar in moet voorzien. De Nota Parkeernormen beschrijft in hoofdstuk 2 de uitgangspunten voor de parkeernormen van de gemeente Asten en de regels voor het gebruik.

Waar moet ik rekening mee houden?

Parkeernormen

Bijlage 1 van de Nota Parkeernormen bevat de parkeernormen per gebiedsprofiel. De belangrijkste en meest voorkomende functies zijn opgenomen. Wanneer bepaalde functies niet in de lijst voorkomen, wordt in dat geval door de gemeente een onderbouwde afweging gemaakt welke norm of combinatie van normen moet worden toegepast. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de CROW parkeerkencijfers.

Gebiedsprofielen

De parkeernormen maken onderscheid in drie gebiedsprofielen: centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Paragraaf 2.3 geeft een kaartbeelden met de aanduiding van de gebieden.

Parkeereis

Met de parkeernormen in bijlage 1 van de Nota Parkeernormen kunt u de parkeereis berekenen. Daarbij moet u rekening houden met de omrekenwaardes voor parkeervoorzieningen bij woningen (paragraaf 2.5), dubbelgebruik (paragraaf 2.6) en enkele uitvoeringsregels (paragraaf 2.7).

In de uitvoeringsregels wordt uitgelegd hoe u om moet gaan met bezoekersparkeren, afronding, maatvoering parkeerplaatsen, salderen, functie onbekend, inzet parkeercapaciteit en schoolomgevingen.

Rekenvoorbeelden ruimtelijke ontwikkeling

Voorbeeld 1

Een projectontwikkelaar wil 10 twee-onder-één-kap woningen en een woonwinkel van 800 m^2 bouwen in het centrum in Asten, net buiten de blauwe zone. Om de parkeervraag op te vangen realiseert de ontwikkelaar een parkeerterrein op eigen terrein. De woningen krijgen een enkele oprit zonder garage.

Voor twee-onder-één-kap woningen geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, daarmee wordt de parkeereis 17 parkeerplaatsen. Daarvan moeten minimaal 14 parkeerplaatsen worden aangelegd voor de bewoners (1,4*10 = 14 pp) en 3 parkeerplaatsen voor het bezoek van de woningen (0,3*10= 3 pp). Daarvan worden door de aanleg van de opritten acht parkeerplaatsen opgevangen (10 enkele opritten zonder garage zijn in de praktijk 8 parkeerplaatsen). De overige 9 parkeerplaatsen dienen apart nog te worden gerealiseerd.

Voor de woonwinkel moeten minimaal 11 parkeerplaatsen worden aangelegd (1,3*(800/100)= 10,4 = 11 pp).

In het totale plan moeten buiten de al geplande opritten minimaal 9 (woningen) + 11 (winkel) = 20 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Wanneer het parkeerterrein toegankelijk is voor zowel de werknemers en bezoekers van de winkel, als voor bewoners en bezoekers van de woningen, wordt dubbelgebruik van de parkeerplaatsen toegepast. Dit betekent dat een parkeerplaats 's avonds gebruikt wordt door bewoners en overdag door bezoekers en werknemers van de winkel. Hiervoor moet eerst een maatgevende periode bepaald worden. Dit is in dit geval zaterdagmiddag, waarbij 60% van de bewoners, 60% van het bezoek van de woningen en 100% van het personeel en bezoek van de winkels aanwezig zijn. Dit betekent dat er minimaal 23 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd ((6*0,6)+(3*0,6)+11=16,4 = 17 pp).

Voorbeeld 2

Een bestaand kantoor in het centrum van Asten breidt uit met 600 m^2 bvo en bouwt tien dure etagewoningen boven het kantoor erbij voor de verkoop. De woningen krijgen één gereserveerde parkeerplaats per woning. Het kantoor heeft een baliefunctie en bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein. Een berekening van de parkeereis is alleen van toepassing op de uitbreiding en de extra parkeerbehoefte die deze genereert.

Voor de uitbreiding van 600 m^2 bvo moeten minimaal 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (2,5*600/100 = 15,0 = 15 pp).

Voor een dure etage in het centrum geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning, daarmee wordt de parkeereis 16 parkeerplaatsen. Voor tien etagewoningen moeten minimaal 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de bewoners (1,3 *10 = 13 pp) en 3 parkeerplaatsen voor bezoek van de woningen (0,3*10 = 3 pp).

In het totale plan moeten dus minimaal 15 (kantoor) + 16 (etage woningen) = 31 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervan zijn 10 parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners.

Wanneer de parkeerplaatsen toegankelijk zijn voor zowel de werknemers en bezoekers van de kantoren, als voor de bewoners en bezoekers van de woningen, kan dubbelgebruik van de parkeerplaatsen worden toegepast. De gereserveerde parkeerplaatsen voor bewoners worden niet meegenomen in de berekening voor dubbelgebruik. Voor dubbelgebruik wordt daarom gerekend met 21 parkeerplaatsen. Dit zijn 15 parkeerplaatsen voor het kantoor en 6 parkeerplaatsen voor de woningen (16 – 10 = 6).

De parkeerplaatsen worden 's avonds vooral gebruikt door bewoners en overdag door bezoekers en werknemers van het kantoor. Hiervoor moet eerst een maatgevende periode bepaald worden. In dit geval is dat een werkdagmiddag. Dit is de periode dat het kantoor geopend is (100%) en 50% van de bewoners thuis is en 20% van de bezoekersplaatsen bij de woningen gebruikt worden. Dit betekent dat er minimaal 16 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd (15+(3*0,5)+(3*0,2)= 17,1 = 18 pp). Daarnaast moeten de 10 gereserveerde parkeerplaatsen voor de bewoners worden gerealiseerd. De totale parkeereis is 18 + 10 = 28 parkeerplaatsen.

Voorbeeld 3
Een vrijstaande woning in de rest bebouwde kom van Heusden wordt omgebouwd tot een kleinschalige sportschool met een bruto vloeroppervlak van 180 m^2. Op dit moment is er geen parkeervoorziening op eigen terrein aanwezig.

De parkeernorm voor een sportschool in de rest bebouwde kom is 4,8 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. De sportschool vraagt om minimaal 9 parkeerplaatsen (4,8*180/100= 8,6 pp). Echter, de vraag van de grote woning vervalt, ondanks dat er in de huidige situatie geen feitelijke parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig waren. Dit zijn 2,3 parkeerplaatsen. Er moeten dus minimaal 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (8,6-2,3 = 6,3 = 7 pp).

Rekenvoorbeeld schoolomgeving

In een woonwijk in Asten wordt een nieuwe basisschool gebouwd. De school gaat 250 kinderen huisvesten in 8 lokalen. 100 leerlingen in de onderbouw en 150 leerlingen in de bovenbouw.

De parkeervraag van een school bestaat uit twee onderdelen:
1 parkeervraag personeel
2 parkeervraag brengen en halen kinderen

De parkeernorm voor een basisschool is 0,8 parkeerplaats per klaslokaal. Voor het personeel moeten minimaal 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (0,8*8 = 6,4 =7 pp)

Voor het brengen en halen van kinderen wordt gebruik gemaakt van de rekenmethodiek in bijlage 3 van de Nota Parkeernormen. Deze maakt onderscheid tussen de onderbouw (groep 1 tot en met 3) en bovenbouw (4 tot en met 8). Het autogebruik moet door onderzoek worden bepaald. Dit rekenvoorbeeld gaat uit van gemiddeld gebruik. Dat is voor de onderbouw 45% en de bovenbouw 22,5%.

Voor halen en brengen van kinderen uit de onderbouw moeten minimaal 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd:
(100*45%*0,5*0,75 = 16,9 = 17 pp)
Voor de bovenbouw moeten minimaal 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd:
(150*22,5%*0,25*0,85 = 7,2 = 8 pp).
In totaal moeten minimaal 31 parkeerplaatsen worden gerealiseerd:
(6,4+ 16,9 + 7,2 = 30,5 = 31 pp).

Eventueel kan een gedeelte van de vraag worden opgevangen door een Kiss & Ride strook, waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn. Deze wordt voornamelijk gebruikt door ouders van leerlingen van de bovenbouw. Ouders van leerlingen in de onderbouw lopen namelijk vaker mee naar binnen, waardoor de Kiss & Ride strook niet efficiënt gebruikt wordt. Uitgangspunt daarbij is dat de Kiss & Ride strook vrij gehouden wordt van parkeerders.

Mogelijkheden voor maatwerk

In de gemeente Asten gelden de parkeernormen en uitgangspunten van de Nota Parkeernormen. Echter, om maatwerk mogelijk te maken kan het college ruimte geven voor de parkeereis. Onder bepaalde omstandigheden is een aangepaste parkeereis passend of kan worden afgeweken van de eis voor parkeren op eigen terrein. Hiervoor zijn regels voor maatwerk opgesteld. Deze regels geven aan in welke gevallen medewerking aan maatwerk kan worden verleend.

Daarnaast kent de Nota Parkeernormen een afwijkingsbepaling. Dat geeft het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid af te wijken van de nota voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor Asten en die niet passen binnen de parkeernormen en/of maatwerk.

Maatwerk voor de norm

Het is mogelijk om af te wijken van de parkeereis in de volgende gevallen:

1. Bij ontwikkelingen met een geringe toename van de parkeerdruk (<1,5 parkeerplaatsen), met uitzondering van ontwikkelingen met de functie ‘wonen’.
2. Bij ontwikkelingen die een oplossing bieden voor de leegstand in het centrum van Asten (korting van maximaal 5 parkeerplaatsen). Deze korting geldt voor alle soorten ontwikkelingen.

3. Bij het actief stimuleren van fietsgebruik, bijvoorbeeld in uw bedrijfsplan en/of arbeidsvoorwaarden en bij de ontwikkeling rekening houdt met de fietsnormen in bijlage 4 (korting van 10%). Deze korting geldt niet voor de functie 'wonen'.
4. Wanneer u voldoet aan een combinatie van 1 tot en met 3 is het stapelen van korting toegestaan. In het meest gunstige geval leidt dit tot een korting van 10% op de parkeereis en een korting van 5 parkeerplaatsen.

De voorwaarden voor maatwerk voor de norm beschrijft paragraaf 3.1 van de Nota Parkeernormen.

Rekenvoorbeelden maatwerk voor de norm

Voorbeeld 1 Ontwikkeling met geringe parkeerdruk (<1,5 parkeerplaats)
Een fysiotherapiepraktijk in Ommel wil uitbreiden. Het betreft een kleinschalige verbouwing, in totaal wordt één behandelkamer toegevoegd. De parkeernorm voor de uitbreiding is 1,4 parkeerplaats per behandelkamer, de parkeereis voor deze ontwikkeling is daarmee 1,4 parkeerplaats. Omdat de parkeereis kleiner is dan 1,5 parkeerplaats, wordt vrijstelling verleend van de parkeereis.

Voorbeeld 2 Oplossen leegstand in centrum van Asten
Een leegstaand kantoor met baliefunctie van 500 m^2 in het centrum van Asten wordt omgebouwd naar een witgoedzaak. In de huidige situatie zijn 3 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar.

De parkeernorm voor een kantoor met baliefunctie op deze locatie is 2,5 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. Het kantoor vraagt minimaal om 13 parkeerplaatsen (2,5*500/100 = 12,5 = 13 pp). De parkeernorm voor witgoedzaak is 4,1 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. Volgens de geldende parkeernorm zou de parkeereis in de huidige situatie 21 parkeerplaatsen zijn (4,1*500/100 = 20,5 = 21 pp).

De functieverandering leidt ertoe dat er 20,5 – 12,5 = 8,0 = 8 parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd. Rekening houdend met de 3 bestaande parkeerplaatsen wordt de parkeereis voor het café na het salderen 11 parkeerplaatsen (8,0+ 3 = 11,0 = 11 pp).

Het is toegestaan om 5 van de vereiste 11 parkeerplaatsen van de witgoedzaak af te wentelen op het openbaar gebied, onder de voorwaarde dat de parkeerdruk in de directe omgeving op relevante momenten niet hoger wordt dan 85%. De maatgevende momenten voor witgoedzaak zijn de koopavond en de zaterdagmiddag.

Er zijn in directe omgeving 50 parkeerplaatsen beschikbaar, de gemiddelde parkeerdruk in de directe omgeving is op de relevante momenten 70%. Gemiddeld zijn er 35 parkeerplaatsen bezet. Wanneer 5 parkeerplaatsen extra bezet zijn wordt de parkeerdruk 40/50*100 = 80%.

In dit geval is het toegestaan om een korting op de parkeereis door te voeren van 5 parkeerplaatsen. De parkeereis wordt daarmee 13 – 5 = 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Aangezien er 3 bestaande parkeerplaatsen aanwezig zijn, moeten voor deze ontwikkeling 5 extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Vanwege de grootte van het perceel is dat geen probleem.

Voorbeeld 3 Oplossen leegstand in centrum van Asten
De bibliotheek in het centrum van Asten is verhuisd naar een andere locatie. Het oude pand met een oppervlakte van 1.000 m2 staat al even leeg. Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Een ontwikkelaar wil het pand ombouwen naar een appartementencomplex met 15 koopappartementen. Het gaat daarbij om 10 middeldure en 5 dure appartementen.

De parkeernorm voor de bibliotheek is 0,5 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. Volgens de geldende parkeernorm zou de parkeereis in de huidige situatie 5 parkeerplaatsen zijn (0,5*1000/100 = 5,0 = 5 pp). De parkeernorm voor een middelduur koopappartement op deze locatie is 1,4 parkeerplaatsen per woning. De parkeernorm voor een duur koopappartement op deze locatie is 1,6 parkeerplaatsen per woning. Het appartementencomplex vraagt minimaal om 16 parkeerplaatsen ((1,4*5)+(1,6*5) = 15,5 = 16 pp).

De functieverandering leidt ertoe dat er 15,5 – 5,0 = 10,5 = 11 parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd. Er zijn geen bestaande parkeerplaatsen om rekening mee te houden. De parkeereis is 11 parkeerplaatsen.

Het is toegestaan om 5 van de vereiste 11 parkeerplaatsen van het restaurant af te wentelen op het openbaar gebied, onder de voorwaarde dat de parkeerdruk in de directe omgeving op relevante momenten niet hoger wordt dan 85%. Het maatgevende moment voor wonen is een avond.

Er zijn in directe omgeving 30 parkeerplaatsen beschikbaar, de parkeerdruk in de directe omgeving in de avonduren is 40%. Gemiddeld zijn er 12 parkeerplaatsen bezet. Wanneer 5 parkeerplaatsen extra bezet zijn wordt de parkeerdruk 17/30*100 = 56%.

In dit geval is het toegestaan om een korting op de parkeereis door te voeren van 5 parkeerplaatsen. De parkeereis wordt daarmee 11 – 5 = 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Aangezien er op eigen terrein en in de directe omgeving geen ruimte beschikbaar is voor het realiseren van parkeerplaatsen, kan de ontwikkelaar een beroep doen op het mobiliteitsfonds om de parkeereis af te kopen. Zie paragraaf 3.2 van de Nota Parkeernormen 'Maatwerk voor verplichting eigen terrein'.

Voorbeeld 4 Stimulering fietsnormen

Een bestaand kantoor zonder baliefunctie in Heusden wordt uitgebreid met 250 m^2. Hierdoor ontstaat een extra parkeereis van 7 parkeerplaatsen (2,6*250/100 = 6,5 = 7 pp). De ontwikkelaar stimuleert fietsgebruik door een voor het personeel aantrekkelijke fietsregeling op te nemen in de arbeidsvoorwaarden. Bovendien voorziet het bouwplan in een oplaadpunt voor elektrische fietsen.

Rekening houdend met de normen voor fietsparkeerplaatsen in bijlage 4 geldt voor een kantoor een fietsparkeernorm van 1,2 per 100 m^2 bvo. De fietsparkeereis voor dit kantoor is 3 fietsparkeerplaatsen (1,2*250/100 = 3,0 = 3 fpp). De ruimte voor deze fietsparkeerplaatsen neemt de ontwikkelaar zichtbaar mee in het bouwplan.

Als gevolg van het stimuleren van fietsgebruik en het rekening houden met de fietsparkeernormen mag een korting op de parkeereis worden doorgevoerd van 10%. De parkeereis wordt na aftrek van de korting 6 parkeerplaatsen (6,5 – (6,5*0,10) = 5,9 = 6 pp).

Maatwerk voor verplichting parkeren op eigen terrein

Wanneer u de berekende parkeereis niet of niet volledig op eigen terrein kunt realiseren is in sommige gevallen maatwerk mogelijk. Zie ook voorbeeld 3 van Rekenvoorbeelden maatwerk voor de norm.

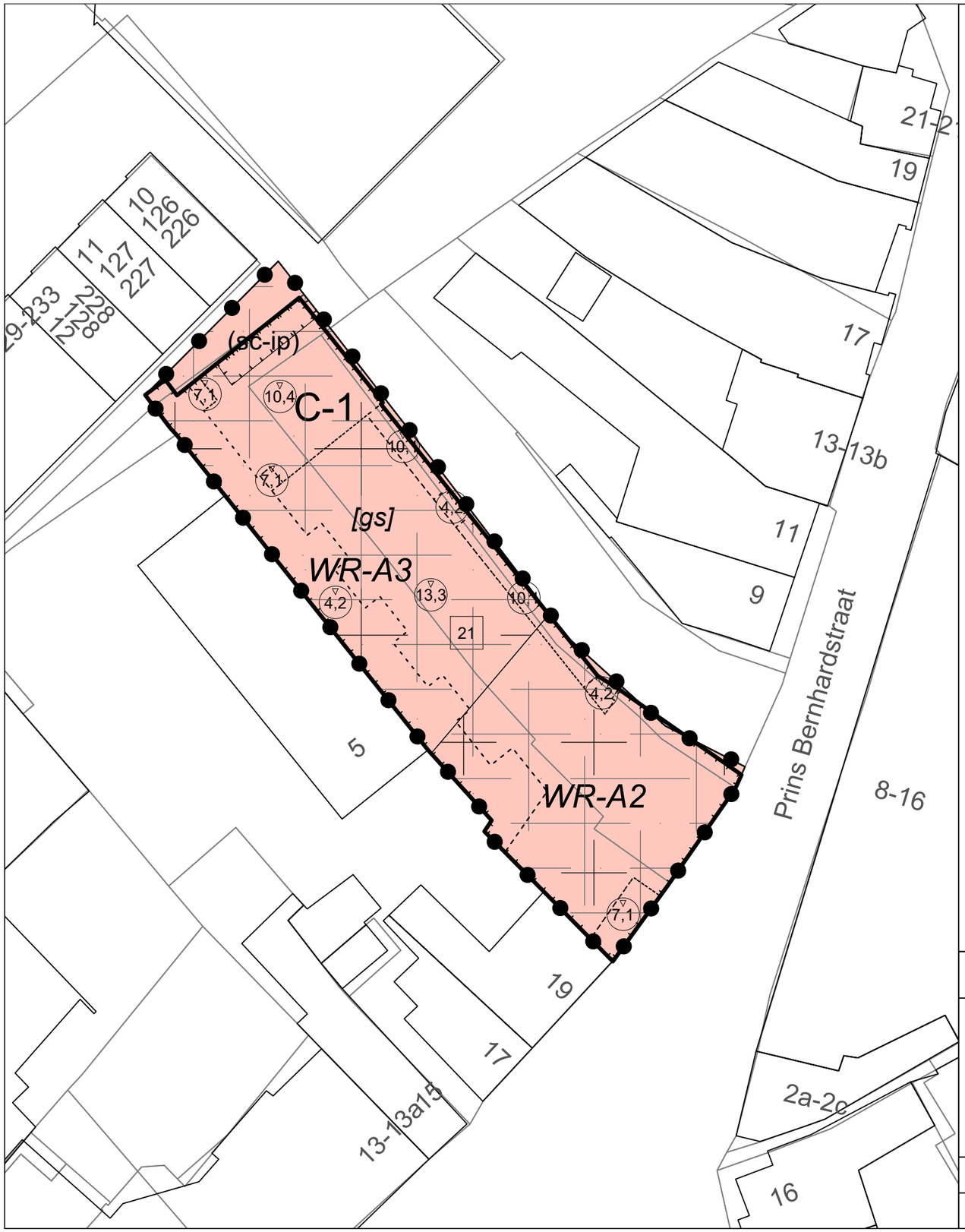
Hierbij worden de volgende situaties onderscheiden:

1 U geeft een vervangende private parkeerruimte op.
2 U realiseert vervangende parkeerruimte in de openbare ruimte.
3 U koopt de parkeereis af.

Nadere uitleg over de voorwaarden beschrijft paragraaf 3.2 van de Nota Parkeernormen. Wanneer u, na goedkeuring van de gemeente, in aanmerking komt voor afkoop van de parkeereis, dan maakt u gebruik van het mobiliteitsfonds, zoals beschreven in hoofdstuk 4 van de nota.

Afwijkingsbepaling en overgangsregeling

Nadere informatie over de afwijkingsbepaling en overgangsregeling is te vinden in de paragrafen 3.3 en 3.4 van de Nota Parkeernormen.



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

C-1 — Centrum - 1

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

overige zone - voorwaardelijke verplichting geluid

overige zone - voorwaardelijke verplichting parkeervoorzieningen

Functieaanduidingen

(sc-ip) — specifieke vorm van centrum - in-/uitgang parkeervoorziening

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[gs] — gestapeld

Maatvoeringen

21 — maximum aantal wooneenheden

13,3 — maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:

Asten Prins Bernhardstraat 1 2022

Gemeente Asten

Opdrachtgever: Pittiger in planologie

Status: vastgesteld

Noordpijl

Get.: WDK

Datum: 08-07-2025

Formaat: A3

Schaal: 1:500

Tekeningnummer: NL.IMRO.0743.BP02022003-VS02

BraGIS GIS/CAD Ondersteuning en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl