Driessen
Advies&Beheer

Advies, bemiddeling en management bij:
- ruimtelijke ordening, bouw- en grondzaken.
- ontwikkeling, realisatie en beheer van vastgoed.

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
26 JAN. 2024
ZAAKNR. 202400475
AAN: RL
BEHANDELD DD: PAR: AK

Postadres : Postbus 66
5710 AB Someren

Kantoor : Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

telefoon : 0493 - 495152
e-mail : info@dab-someren.nl
internet : www.dab-someren.nl

AAN Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Uw brief van:	*Uw kenmerk:*	*Ons kenmerk:*	*Bijlage(n)*	Someren
		[redacted]	2	25 januari 2024

Onderwerp: Beroep inzake bestemmingsplan "Asten Prins Bernhardstraat 1" van de gemeente Asten t.n.v. [redacted]

Edelachtbaar college,

Als adviseur en vastgoedbeheerder van de commanditaire [redacted] gevestigd [redacted], stelt ondergetekende hierbij beroep in tegen het besluit van de gemeenteraad van Asten van 31 oktober 2023 tot (gewijzigde) vaststelling van het bovengemelde bestemmingsplan.

Van de machtiging tot vertegenwoordiging van cliënte treft u een kopie aan in bijlage 1.
Van de publicatie van het betreffende bestemmingsplan treft u een kopie aan in bijlage 2.

Cliënte wenst als belanghebbende c.q. onterecht benadeelde bij dit bestemmingsplan tegen het voormelde besluit beroep aan te tekenen omdat zij het niet eens is met de inhoud c.q. onderbouwing van dit plan. Speciaal niet met alle negatieve gevolgen voor de huurexploitatie en toekomstwaarde van het door haar geëxploiteerde winkelcentrum 't Kompas dat nagenoeg direct aansluit op het bouwproject waarvoor het betrokken bestemmingsplan een bouwtitel beoogt te leveren in afwijking van het geldende plan resp. de planologische en contractuele afspraken met de gemeente Asten van vóór de realisatie van het gemelde winkelcentrum.
Samen met de juridisch eigenaar van het winkelcentrum die tevens beherend vennoot is van de exploiterende vennootschap voelt cliënte zich in deze door de gemeente niet goed behandelt in de voorbereiding van het plan en vervolgens de belangenafweging die naar aanleiding van de zienswijze tegen het ontwerp werd ingediend. De bezwaren tegen het ontwerp en de thans vastgestelde worden in beroep dan ook gehandhaafd, zo nodig uitgebreid over de wijzigingen in het plan.

In eerste instantie is dit een **pro forma beroep** met het verzoek om voor aanvulling hiervan een termijn te stellen van 4 weken.

Namens cliënte bij voorbaat dankend voor uw bemoeienis in deze zaak en in afwachting van uw berichten verblijvend,

[redacted]

Volmacht tot vertegenwoordiging

De ondergetekenden:

1. [redacted] **geboren** [redacted] **wonend** [redacted]

2. [redacted] **gevestigd** [redacted]

3. [redacted], **gevestigd** [redacted]

hierbij bevoegd vertegenwoordigd door [redacted] *voornoemd, handelend voor zichzelf in privé, als enig beherend vennoot van de voormelde commanditaire vennootschap, en als directeur van de voormelde holding*

verstrekt hierbij tot wederopzegging aan zijn vastgoedbeheerder en zaakwaarnemer

[redacted] **gevestigd** [redacted]

een doorlopende machtiging voor het jaar 2024 om namens voormelde volmachtgevers 1 t/m 3 in woord, daad en geschrift bindend op te treden in alle zaken, situaties, discussies, procedures met huurders, opdrachtnemers, leveranciers, makelaars, notarissen, gemeenten, dienst kadaster en andere overheidsinstanties, nutsbedrijven, Verenigingen van Eigenaren en de bestuurders of beheerders daarvan. Deze machtiging betreft in elk geval doch niet uitsluitend:

a. Het gunnen en bevestigen van opdrachten, leveringscontracten en andere rechten en verplichtingen van volmachtgevers, inclusief het tekenen van (huur)overeenkomsten bij afwezigheid van [redacted] voornoemd.
b. Het doen van posthandelingen, tekenen van inspectierapporten en processen verbaal, het geven van kwijtingen, het invorderen namens volmachtgevers van verplichtingen en vorderingen op bankgaranties en waarborgsommen van huurders, het procederen en/of getuigen en/of het afleggen van verklaringen en doen van aangiften namens volmachtgevers.
c. Het vertegenwoordigen en eventueel stemmen in besturen en/of algemene vergaderingen van Verenigingen of Stichtingen van (appartements)eigenaren, mandeligheden, weg- en parkeervoorzieningen, park- of centrummanagement etc.
d. Het vertegenwoordigen in rechterlijke procedures en (comparitie)zittingen en overigens naar alle overheidsinstanties, opdrachtnemers en andere partijen of rechtspersonen en instanties in zaken waar volmachtgevers belang bij hebben.

[redacted] wordt hierbij tevens bevoegd verklaard om zich voor het onderdeel van de vertegenwoordiging en eventuele stemming in besturen en/of algemene vergaderingen van Verenigingen en Stichtingen waarin volmachtgevers belang hebben te laten vervangen door [redacted] en hen ter zake onderliggende volmachten te verstrekken.

Aldus opgemaakt en getekend te Someren, **14 december 2023**

[redacted]

Gemeente Asten

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Asten

Nr. 531798
14 december
2023

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Asten Prins Bernhardstraat 1 2022"

Burgemeester en wethouders van Asten maken bekend dat de gemeenteraad op 31 oktober 2023 het bestemmingsplan "Asten Prins Bernhardstraat 1 2022" gewijzigd heeft vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan verschilt op de volgende punten van het ontwerpbestemmingsplan:

1. De toelichting is op onderdelen aangescherpt. Zo is er een nieuwe parkeerberekening gemaakt en is er een bezonningsstudie uitgevoerd.
2. De bouwhoogtes op de verbeelding zijn in lijn gebracht met de bouwhoogtes van het beoogde bouwplan.
4. Er zijn een aantal kleine omissies hersteld.

Bestemmingsplan inzien

Het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken liggen vanaf 15 december 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. U kunt het bestemmingsplan inzien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer is: NL.IMRO.0743.BP02022003-VS01. Op de gemeentelijke website vindt u nadere informatie: www.asten.nl/bouwen-en-verbouwen/bestemmingsplannen.

Wilt u de papieren versie van het bestemmingsplan inzien? Of hebt u vragen over de ter inzage liggende stukken? Neem dan contact op met het Klant Contact Centrum voor het maken van een afspraak. Dit kan via telefoonnummer (0493) 671 212. Bij verschillen tussen de digitale en de papieren versie van het bestemmingsplan is de digitale versie doorslaggevend.

Beroep instellen

Tegen het vaststellingbesluit kan vanaf16 december 2023 gedurende 6 weken een beroepschrift worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze hebben ingediend

Inwerkingtreding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt daags na de beroepstermijn in werking. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift tevens een verzoek is ingediend om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het besluit van de gemeenteraad niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

Driessen
Advies&Beheer
Postbus 66, 5710 AB Someren

R **BRIEF AANGETEKEND NL** D
NL Frankering betaald €9.8 PostNL
21 gr. 208989 25-01-2024 17:10
NL

3SRPKS895072016 2500EA 20019

Driessen
Advies&Beheer

Advies, bemiddeling en management bij:
- ruimtelijke ordening, bouw- en grondzaken.
- ontwikkeling, realisatie en beheer van vastgoed.

Postadres : Postbus 66
5710 AB Someren

Kantoor : Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

telefoon : 0493 - 495152
e-mail : info@dab-someren.nl
internet : www.dab-someren.nl

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
5 MAART 2024
ZAAKNR. 202400475
AAN: R2 3Ande
BEHANDELD DD: PAR:

AAN Afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State
t.a.v. mevr. A.M. Kisoensingh
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Verzonden per post en per e-mail 1 maart 2024

Someren	:	1 maart 2024.
Betreft	:	**Beroep AWB** t.n.v. [redacted] tegen Bestemmingsplan Asten Prins Bernhardstraat 1
Uw brief	:	**5 februari 2024 proc.nr. 202300296/1/R2**

Edelachtbaar college,

Als gemachtigde van appellant [redacted] laat ondergetekende u het volgende weten, aansluitend op uw bovengemelde brief.

Cliënt kan zich niet verenigen met het vastgestelde bestemmingsplan. Ook niet in de gewijzigde vorm zoals door de raad van Asten vastgesteld. We hebben ergens begrepen dat het lelijke ontwerp voor het beoogde bouwproject op de locatie van het bestemmingsplan in kwestie nog is/wordt aangepast qua vormgeving, omdat de raad het (deels) eens was met de opgevoerde diskwalificatie daarvan in de procedure die sommige verstandige raadsleden kennelijk deels (jammer) ter harte hebben genomen. Voor wat het nu zou moeten worden qua beeldkwaliteit laat cliënt de verantwoording onverkort bij de raad, maar handhaaft onverkort het belangrijkste element van bezwaar dat niet is weggenomen bij de vaststelling. Dat is de nogal willekeurige afwijking van de parkeernormen zoals die voor het aanliggende flinke Winkelcentrum 't Kompas wèl werden toegepast bij de ontwikkeling en planologische inpassing in 2003, die destijds resulteerde in de realisatie van dat winkelcentrum in 2004-2005.

[redacted] is van het begin af aan de belegger-verhuurder van genoemd winkelcentrum van ca. 6.500 m2 winkelruimten (op een enkele unit na) met onder andere 2 supermarkten en diverse andere winkels in de dagelijkse of verzorgende goederensector. Bij de verwerving vóór de bouw uit in 2003 werd van de verkopende ontwikkelaar-bouwer Wijnen Bouwgroep de rechten en verplichtingen overgenomen die deze met de gemeente was overeengekomen in een samenwerkingsovereenkomst. Daarin werd expliciet geregeld dat er specifiek voor de nieuwe winkelruimten in dit winkelcentrum tenminste ca. 200 parkeerplaatsen moesten worden gerealiseerd en dus mee bekostigd, aan te leggen op openbaar gebied, hetgeen vervolgens bij de uitwerking en realisatie ook zo geschiedde.
De gerealiseerde parkeerplaatsen zijn als zodanig tenminste planologisch maar zeker ook feitelijk gelinkt aan 't Kompas, voor de winkels daarbinnen, en in combinatie ofwel via uitwisseling in het gebruik zijn zij ook bestemd voor het bezoekersparkeren van alle bovenwoningen in het complex. Die woningen hebben zelf op eigen terrein c.q. in een grote parkeerkelder 1 of meer eigen parkeerplaats(en) per woning voor de bewoners zelf en indien mogelijk als ze meerdere plaatsen hebben gekocht ook voor hun bezoekers. Gezien het intensieve gebruik van de totale bestaande parkeercapaciteit op openbaar gebied voor het winkelcentrum zelf tijdens winkelopeningstijden, en voor het voormelde bezoekersparkeren tijdens en buiten die tijden, is het afwentelen van parkeerbehoefte van andere latere

nieuwbouwprojecten in de omgeving op de beperkte capaciteit zoals bij het voorliggende plan, not done, niet reëel of niet redelijk en billijk voor de eigenaar en huurders in 't Kompas, aangezien dit ten koste zal gaan van de beschikbaarheid van hun eigen parkeercapaciteit. Daarmee ten koste van de bezoekers, verkoopcijfers en bestaande en toekomstige gezonde exploitatie van het winkelcentrum die bedoeld is duurzaam goed en verzorgd te kunnen voortbestaan.

Bij het geprojecteerde bouwproject dat vervat is in het voorliggend bestemmingplan is de parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers van de woningen respectievelijk de toekomstige gebruiker(s) en bezoekers van de voorziene winkelruimte evident onvoldoende respectievelijk deels zelfs afwezig (voor de winkelruimten). Het project c.q. het daarvoor vastgestelde bestemmingsplan voldoet daarmee niet aan de huidige parkeernormen die de gemeente regulier hanteert, en niet voor niets natuurlijk. Dat afwijken geeft de gemeente volgens ons ook zo aan in de belangenafweging, maar onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd met parkeertellingen en -cijfers, waarbij ook volledig voorbij is gegaan aan de historische en planologisch-juridische context van de parkeergelegenheid bij 't Kompas. Dat is al hoogst onzorgvuldig, waar bijkomt dat voor de nieuwbouw van het geprojecteerde winkelgedeelte dus helemaal geen parkeerruimte is voorzien, terwijl die er in de oude situatie bij de voormalige Blokker wel enigszins het geval was, en er bij nieuwbouw sowieso de actuele normen kunnen c.q. moeten worden toegepast, zeker bij aanwezige krapte in de aanwezige parkeercapaciteit, zoals hier bij gelabelde parkeercapaciteit voor een ander bestaand winkelproject.

Bij het voorgaande komt verder nog bij dat de gemeente Asten thans nota bene ook nog voorbereidingen treft voor beoogde verkeersmaatregelen waarbij onder andere de Prins Bernhardstraat waar de locatie aan gelegen autovrij kan/zal worden gemaakt, omdat enkele roeptoeters zonder enig/eigen commercieel belang bij het centrum dat wel leuker en gezelliger vinden dan wanneer er ook auto's mogen blijven komen zoals het altijd is geweest, als ze dan eens in het centrum een terrasje komen pikken. En zo'n gemeente gaat dat dan kennelijk vrij lichtvaardig opvolgen zonder partijen vooraf goed te horen die ze eerder zwaar hebben laten investeren in het centrum zoals het nu functioneert, zoals een belegger zoals cliënt en zijn winkelhuurders. Gewoon nog meer parkeerplaatsen weghalen, want buiten functie stellen, die er juist voor de winkels op andere locaties al waren, zoals voor de beoogde bouwlocatie, nadat er in een eerder ronde al de nodige parkeergelegenheid "voor de gezelligheid" moest wijken, wat veel ondernemers toen al met lede ogen moesten aanzien, maar zich toch maar schikkend naar de volkswil zoals die via de gemeente zijn beslag kreeg bij een herinrichting van het centrum met marktplein.

Bij deze optelling van feiten speelt verder een rol dat de gemeente eerder al zonder voorafstemming een aantal parkeerplaatsen van 't Kompas zomaar uit de parkeerregulering voor kort parkeren heeft gehaald, waardoor een serie parkeerplaatsen feitelijk voor een belangrijk deel werd onttrokken voor winkelbezoekers, want sindsdien vaak bezet door langparkeerders met ander belang in of buiten 't Kompas, zoals bewoners van woningen en hun bezoekers. Daar kunnen huurders en hun personeel van de winkelruimten ook bij zitten natuurlijk, maar ook dat is eigenlijk ongewenst kijkend naar de afgesproken bedoelingen vanaf de ontwikkeling van het winkelcentrum. In de voormelde samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente zich namelijk expliciet verplicht om een parkeerregiem in te voeren en te handhaven in het belang van de exploitatie van het winkelcentrum: de parkeerplaatsen werden immers specifiek voor de winkelruimten aangelegd, en het vrij maken voor lang parkeren door wie dan ook uit de omgeving is absoluut strijdig met de contractuele afspraak over parkeerduurbeperking en de verplichting van de gemeente tot handhaving daarvan. Voor lang parkeren zou de gemeente elders een voorziening moeten treffen was duidelijk de opzet van de regeling waaraan partijen zich contractueel conformeerden.
Dit feit van het eenzijdig afwijken van afspraken waaraan de burger normaal rechtszekerheid en zorgvuldigheid mag ontlenen maakt voorop de nieuwste besluitvorming die nu voorligt

extra onredelijk voor cliënt en diens huurders. Daarnaast vormt het voorliggende bestemmingsplan dus een nieuwe tweede aanslag op de parkeercapaciteit van 't Kompas, een extra inbreuk die niet (goed) gemotiveerd is. Het bestemmingsplan kan daarom naar onze mening geen stand houden en cliënt verzoekt u het besluit tot vaststelling met het plan erbij in beroep te vernietigen.

Als nadere toelichting op deze grond van beroep kunt u binnenkort nog een aanvulling tegemoet zien met documenten tot bewijs van de gemelde feiten en omstandigheden die hier als onderbouwing reeds zijn aangevoerd.

Ingeval van honorering van dit beroep in een uitspraak van uw Afdeling wordt namens cliënt verzocht tot veroordeling van de gemeente Asten in vergoeding van griffierecht en proceskosten

Ik vertrouw erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zie verder bericht over de behandeling van dit beroep tegemoet.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

[redacted]

Raad van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

SCHUTBLAD-R2

Driessen
Advies&Beheer
Postbus 66, 5710 AB Someren

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9.8
39 gr.
161291
D
PostNL
01-03-2024 19:21
NL

3SRPKS518107192 2500EA 20019

Afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Raad van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

SCHUTBLAD-R2

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 maart 2024 22:50
Aan: Bestuursrechtspraak veiligmailen
Onderwerp: 202300296/1/R2 beroep [redacted] Bp Asten Prins Bernhardstraat 1
Bijlagen: 20240301 brief aanvulling beroep [redacted] zaaknr. 202300296.pdf

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

ⓘ This message was submitted via Bastion 365 Webform "Nieuwe zaak of stukken bij bestaande zaak insturen"

L.S.,

Ik verwijs naar de bijlage die ook per post naar u is verstuurd.

Mvg, [redacted]

Voeg het beroepschrift en/of aanvullende stukken als bijlage toe aan dit bericht. Voor de snelle verwerking is het noodzakelijk dat de bestanden die u bijvoegt voorzien zijn van een logische, beschrijvende naam met een volgnummer waar van toepassing.

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
01 MAART 2024
ZAAKNR: 202400475
AAN: R2 SAnde
BEHANDELD DD: PAR:

Driessen
Advies&Beheer

Advies, bemiddeling en management bij:
- ruimtelijke ordening, bouw- en grondzaken.
- ontwikkeling, realisatie en beheer van vastgoed.

Postadres : Postbus 66
5710 AB Someren

Kantoor : Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

telefoon : 0493 - 495152
e-mail : info@dab-someren.nl
internet : www.dab-someren.nl

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
01 MAART 2024
ZAAKNR:
AAN:
BEHANDELD DOOR:

AAN Afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State
t.a.v. mevr. A.M. Kisoensingh
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Verzonden per post en per e-mail 1 maart 2024

Someren	:	1 maart 2024.
Betreft	:	**Beroep AWB** t.n.v. [redacted] tegen Bestemmingsplan Asten Prins Bernhardstraat 1
Uw brief	:	**5 februari 2024 proc.nr. 202300296/1/R2**

Edelachtbaar college,

Als gemachtigde van appellant [redacted] laat ondergetekende u het volgende weten, aansluitend op uw bovengemelde brief.

Cliënt kan zich niet verenigen met het vastgestelde bestemmingsplan. Ook niet in de gewijzigde vorm zoals door de raad van Asten vastgesteld. We hebben ergens begrepen dat het lelijke ontwerp voor het beoogde bouwproject op de locatie van het bestemmingsplan in kwestie nog is/wordt aangepast qua vormgeving, omdat de raad het (deels) eens was met de opgevoerde diskwalificatie daarvan in de procedure die sommige verstandige raadsleden kennelijk deels (jammer) ter harte hebben genomen. Voor wat het nu zou moeten worden qua beeldkwaliteit laat cliënt de verantwoording onverkort bij de raad, maar handhaaft onverkort het belangrijkste element van bezwaar dat niet is weggenomen bij de vaststelling. Dat is de nogal willekeurige afwijking van de parkeernormen zoals die voor het aanliggende flinke Winkelcentrum 't Kompas wèl werden toegepast bij de ontwikkeling en planologische inpassing in 2003, die destijds resulteerde in de realisatie van dat winkelcentrum in 2004-2005.

[redacted] is van het begin af aan de belegger-verhuurder van genoemd winkelcentrum van ca. 6.500 m2 winkelruimten (op een enkele unit na) met onder andere 2 supermarkten en diverse andere winkels in de dagelijkse of verzorgende goederensector. Bij de verwerving vóór de bouw uit in 2003 werd van de verkopende ontwikkelaar-bouwer Wijnen Bouwgroep de rechten en verplichtingen overgenomen die deze met de gemeente was overeengekomen in een samenwerkingsovereenkomst. Daarin werd expliciet geregeld dat er specifiek voor de nieuwe winkelruimten in dit winkelcentrum tenminste ca. 200 parkeerplaatsen moesten worden gerealiseerd en dus mee bekostigd, aan te leggen op openbaar gebied, hetgeen vervolgens bij de uitwerking en realisatie ook zo geschiedde.
De gerealiseerde parkeerplaatsen zijn als zodanig tenminste planologisch maar zeker ook feitelijk gelinkt aan 't Kompas, voor de winkels daarbinnen, en in combinatie ofwel via uitwisseling in het gebruik zijn zij ook bestemd voor het bezoekersparkeren van alle bovenwoningen in het complex. Die woningen hebben zelf op eigen terrein c.q. in een grote parkeerkelder 1 of meer eigen parkeerplaats(en) per woning voor de bewoners zelf en indien mogelijk als ze meerdere plaatsen hebben gekocht ook voor hun bezoekers. Gezien het intensieve gebruik van de totale bestaande parkeercapaciteit op openbaar gebied voor het winkelcentrum zelf tijdens winkelopeningstijden, en voor het voormelde bezoekersparkeren tijdens en buiten die tijden, is het afwentelen van parkeerbehoefte van andere latere

nieuwbouwprojecten in de omgeving op de beperkte capaciteit zoals bij het voorliggende plan, not done, niet reëel of niet redelijk en billijk voor de eigenaar en huurders in 't Kompas, aangezien dit ten koste zal gaan van de beschikbaarheid van hun eigen parkeercapaciteit. Daarmee ten koste van de bezoekers, verkoopcijfers en bestaande en toekomstige gezonde exploitatie van het winkelcentrum die bedoeld is duurzaam goed en verzorgd te kunnen voortbestaan.

Bij het geprojecteerde bouwproject dat vervat is in het voorliggend bestemmingplan is de parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers van de woningen respectievelijk de toekomstige gebruiker(s) en bezoekers van de voorziene winkelruimte evident onvoldoende respectievelijk deels zelfs afwezig (voor de winkelruimten). Het project c.q. het daarvoor vastgestelde bestemmingsplan voldoet daarmee niet aan de huidige parkeernormen die de gemeente regulier hanteert, en niet voor niets natuurlijk. Dat afwijken geeft de gemeente volgens ons ook zo aan in de belangenafweging, maar onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd met parkeertellingen en -cijfers, waarbij ook volledig voorbij is gegaan aan de historische en planologisch-juridische context van de parkeergelegenheid bij 't Kompas. Dat is al hoogst onzorgvuldig, waar bijkomt dat voor de nieuwbouw van het geprojecteerde winkelgedeelte dus helemaal geen parkeerruimte is voorzien, terwijl die er in de oude situatie bij de voormalige Blokker wel enigszins het geval was, en er bij nieuwbouw sowieso de actuele normen kunnen c.q. moeten worden toegepast, zeker bij aanwezige krapte in de aanwezige parkeercapaciteit, zoals hier bij gelabelde parkeercapaciteit voor een ander bestaand winkelproject.

Bij het voorgaande komt verder nog bij dat de gemeente Asten thans nota bene ook nog voorbereidingen treft voor beoogde verkeersmaatregelen waarbij onder andere de Prins Bernhardstraat waar de locatie aan gelegen autovrij kan/zal worden gemaakt, omdat enkele roeptoeters zonder enig/eigen commercieel belang bij het centrum dat wel leuker en gezelliger vinden dan wanneer er ook auto's mogen blijven komen zoals het altijd is geweest, als ze dan eens in het centrum een terrasje komen pikken. En zo'n gemeente gaat dat dan kennelijk vrij lichtvaardig opvolgen zonder partijen vooraf goed te horen die ze eerder zwaar hebben laten investeren in het centrum zoals het nu functioneert, zoals een belegger zoals cliënt en zijn winkelhuurders. Gewoon nog meer parkeerplaatsen weghalen, want buiten functie stellen, die er juist voor de winkels op andere locaties al waren, zoals voor de beoogde bouwlocatie, nadat er in een eerder ronde al de nodige parkeergelegenheid "voor de gezelligheid" moest wijken, wat veel ondernemers toen al met lede ogen moesten aanzien, maar zich toch maar schikkend naar de volkswil zoals die via de gemeente zijn beslag kreeg bij een herinrichting van het centrum met marktplein.

Bij deze optelling van feiten speelt verder een rol dat de gemeente eerder al zonder voorafstemming een aantal parkeerplaatsen van 't Kompas zomaar uit de parkeerregulering voor kort parkeren heeft gehaald, waardoor een serie parkeerplaatsen feitelijk voor een belangrijk deel werd onttrokken voor winkelbezoekers, want sindsdien vaak bezet door langparkeerders met ander belang in of buiten 't Kompas, zoals bewoners van woningen en hun bezoekers. Daar kunnen huurders en hun personeel van de winkelruimten ook bij zitten natuurlijk, maar ook dat is eigenlijk ongewenst kijkend naar de afgesproken bedoelingen vanaf de ontwikkeling van het winkelcentrum. In de voormelde samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente zich namelijk expliciet verplicht om een parkeerregiem in te voeren en te handhaven in het belang van de exploitatie van het winkelcentrum: de parkeerplaatsen werden immers specifiek voor de winkelruimten aangelegd, en het vrij maken voor lang parkeren door wie dan ook uit de omgeving is absoluut strijdig met de contractuele afspraak over parkeerduurbeperking en de verplichting van de gemeente tot handhaving daarvan. Voor lang parkeren zou de gemeente elders een voorziening moeten treffen was duidelijk de opzet van de regeling waaraan partijen zich contractueel conformeerden.
Dit feit van het eenzijdig afwijken van afspraken waaraan de burger normaal rechtszekerheid en zorgvuldigheid mag ontlenen maakt voorop de nieuwste besluitvorming die nu voorligt

extra onredelijk voor cliënt en diens huurders. Daarnaast vormt het voorliggende bestemmingsplan dus een nieuwe tweede aanslag op de parkeercapaciteit van 't Kompas, een extra inbreuk die niet (goed) gemotiveerd is. Het bestemmingsplan kan daarom naar onze mening geen stand houden en cliënt verzoekt u het besluit tot vaststelling met het plan erbij in beroep te vernietigen.

Als nadere toelichting op deze grond van beroep kunt u binnenkort nog een aanvulling tegemoet zien met documenten tot bewijs van de gemelde feiten en omstandigheden die hier als onderbouwing reeds zijn aangevoerd.

Ingeval van honorering van dit beroep in een uitspraak van uw Afdeling wordt namens cliënt verzocht tot veroordeling van de gemeente Asten in vergoeding van griffierecht en proceskosten

Ik vertrouw erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zie verder bericht over de behandeling van dit beroep tegemoet.

[redacted] ***met vriendelijke groet,***

Sumrin advocaten

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

Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

AANTEKENEN

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
22 JAN. 2024
ZAAKNR. 202400478
AAN:
BEHANDELD DD: PAR:

Datum : Someren, 19 januari 2024
Ons kenmerk : [redacted] / gemeente Asten - BP - D2022265
Uw kenmerk : N.v.t.
Betreft : Beroep gewijzigd bestemmingsplan
Behandelaar : [redacted]

Hoogedelgestrenge heer, mevrouw,

Tot mij heeft zich gewend, [redacted] (hierna: appellant), eigenaar van de [redacted] ter zake het hiernavolgende.

Appellant heeft kennisgenomen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Asten, Prins Bernhardstraat 1". Dit bestemmingsplan ligt vanaf 15 december 2023 gedurende zes weken ter inzage (**bijlage 1**).

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

Appellant kan zich niet verenigen met het vastgestelde bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling en tekent hierbij beroep aan tegen het bestemmingsplan "Asten, Prins Bernhardstraat 1".

Leeswijzer.

1. In de inleiding zal worden stilgestaan bij de belangen van appellant. Tevens wordt ingegaan op de vigerende bestemming.
2. In paragraaf 2 zal worden ingegaan op het beleid in relatie tot de bestemmingsplanwijziging.
3. Paragraaf 3 spitst zich toe op de milieuhygiënische aspecten en de onderzoeken welke ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan.
4. In paragraaf 4 worden enkele planregels besproken.
5. Afgesloten zal worden met een conclusie.

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

1. Inleiding.

[redacted]

1.1. Belangen van appellant.

Appellant is van mening dat niet dan wel onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen als omwonende maar ook als eigenaar / verhuurder van zijn panden aan de [redacted]

Als bewoner van de woning aan [redacted] vreest hij een aanzienlijke aantasting van zijn woongenot door de komst van een 21 woningen en een aanzienlijke toename van winkelruimte.

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

1.2. Voorheen geldende plan.

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

Zoals ook uit de plantoelichting was het voorheen geldende bestemmingsplan het bestemmingsplan "Asten, Centrumgebied" van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan gold voor het plangebied de enkel bestemming 'Centrum-1' met daarbij een aanduidingen 'Bouwvlak', maatvoering 'maximum bebouwingspercentage terrein: 80%'.

Er is tot een wijziging van het bestemmingsplan overgegaan omdat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en wel om de volgende redenen:

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

1.3. Bestemmingsplan "Asten Prins Bernhardstraat 1 2022".

In het vastgestelde bestemmingsplan is aan de gronden de bestemmingen 'Centrum-1', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde-archeologie 2' toegekend. Daarnaast zijn de aanduidingen 'Bouwvlak', bouwaanduiding 'gestapeld', maatvoering 'maximum bebouwingspercentage 95%', maatvoering 'maximumaantal wooneenheden: 21', maatvoering 'maximum bouwhoogte (m) 10,8 alsmede bouwhoogte 4m en 13.3 m, opgenomen. Tot slot is op een gedeelte van het perceel een gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied' opgenomen. In dit kader verwijst appellant naar de plankaart op de volgende pagina.



2. Beleid.

2.1. Ladder duurzame verstedelijking.

In het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

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

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

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

Commerciële ruimte.

Zoals reeds in de zienswijzen is aangegeven zal ook het aantal vierkante meters aan winkelgebied worden uitgebreid met dit bestemmingsplan. In reactie op de zienswijzen overweegt de Raad als volgt:

> *"Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling voor 19 van de 21 woningen en niet voor de commerciële ruimte.*
> *...*

Overal in de toelichting is opgenomen dat het bouwplan bestaat uit 1040 m2 BVO commerciële ruimte. Het kan zijn dat er verwarring is ontstaan over de m2's commerciële ruimte die op dit moment feitelijk aanwezig zijn. 403 en 425 m2 BVO zijn hiervoor in de toelichting door elkaar gebruikt. 425 m2 BVO is juist. Dit zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden aangepast. Met het bouwplan wordt 615 m2 aan commerciële ruimte toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het al mogelijk om deze hoeveelheid vierkante meters toe te voegen. Vrijwel het hele plangebied is namelijk voorzien van een bouwvlak dat voor 80% mag worden bebouwd en conform de bestemming 'Centrum – 1' op de begane grond mag worden gebruikt voor 'detailhandel'. Dit resulteert in totale oppervlakte aan commerciële ruimte van circa 1170 m2. Dit is minder dan het bouwplan in zijn totaliteit aan commerciële ruimte beoogt (1040 m2). Gezien voorgaande is toetsing aan het afsprakenkader Detailhandel in de Peel en bespreking in het RACD dan wel het bestuurlijk economisch overleg De Peel niet aan de orde.

In het bestemmingsplan "Asten Centrumgebied" was opgenomen onder welke voorwaarde het bouwvlak mag worden bebouwd tot 80%. In de planregel was het volgende opgenomen:

4.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

a. *Hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.*
b. *Het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste het aangeduide bebouwingspercentage worden bebouwd,* ***mits daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.*** *Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking.*

Appellant merkt op dat in tegenstelling tot wat verweerder doet voorkomen, de planregels van bestemmingsplan "Asten Centrumgebied" niet zonder meer toelieten dat het bebouwingspercentage van 80% volledig werd benut ten behoeve van een commerciële plint.

Gelet op artikel 4.2.2. van bestemmingsplan "Asten Centrumgebied" was het niet mogelijk om extra m2 aan bebouwing op te richten. In de toelichting van dit bestemmingsplan is het volgende opgenomen:

5.3 Bestemming Centrum - 1
Het beleid
Detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen zijn van oorsprong in het centrum van Asten gelegen. Het beleid is gericht op:

1. Onderlinge uitwisseling van de diverse functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoren, consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven en wonen is mogelijk*. Horeca is uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen horeca toegestaan. De onderlinge uitwisselbaarheid is wel aan voorwaarden gebonden. Alleen wanneer de situatie met betrekking tot parkeren, laden en lossen en opslag verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Met de mogelijkheid tot uitwisseling wordt bijgedragen aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen*

in Asten en is het ook altijd mogelijk om de functies af te stemmen op het aanwezige draagvlak. Extra woningen kunnen alleen na afwijking worden gerealiseerd.

...

4. Uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waarmee rekening moet worden gehouden. Op de begane grond worden niet langer beperkingen gesteld aan de diepte van de hoofdgebouwen. Wel is een maximum bebouwingspercentage van toepassing, met daarbij de voorwaarde dat de situatie met betrekking tot parkeren, laden en lossen en opslag bij een toename van de bebouwing niet mag verslechteren.

...

Het bouwvlak
Binnen de bestemming Centrum -1 is alleen een bouwvlak opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. In tegenstelling tot deze regeling zijn de uitbreidingsmogelijkheden in de meeste gevallen groter, doordat op de begane grond niet langer een maximum bebouwingsdiepte voor de hoofdgebouwen geldt.

Appellant is dan ook van mening dat er in het voorheen geldende bestemmingsplan geen sprake was van een commerciële ruimte van 1.170 m². Sterker nog, appellant is van mening dat iedere vergroting van de commerciële ruimte ten opzichte van hetgeen aanwezig was tijdens de inwerkingtreding van bestemmingsplan "Asten Centrumgebied" strijdig zou zijn met de voornoemde planregel.

Uit reactie op de zienswijze volgt dat verweerder van mening is dat er 425 m² BVO feitelijk aan commerciële ruimte op dit moment aanwezig is. Tevens volgt dat er met dit bestemmingsplan beoogd wordt om 615 m² extra toe te voegen aan commerciële ruimte (waarbij appellant opmerkt dat deze 615 m² uitgaat van wat beoogd wordt toegevoegd niet wat planologisch mogelijk is). Hetgeen uiteindelijk dus resulteert in een totale oppervlakte aan commerciële ruimte van 1.040 m².

Appellant is van mening dat, gelet op artikel 4.4.2 van bestemmingsplan "Asten Centrumgebied", er moet worden uitgegaan van hetgeen aanwezig was ten tijde van vaststelling van het oude plan. Nu dit tevens hetgeen is dat planologisch maximaal mogelijk was, dient 425 m² BVO als uitgangspunt te gelden voor de bepaling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het voorgaande is appellant van mening dat sprake is van een uitbreiding van de commerciële ruimte van 615 m².

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

Plantoelichting ladder.
Zoals reeds in de zienswijzen is aangevoerd is in de plantoelichting de toevoeging van het aantal vierkante meters winkelgebied niet aan de hand van de Ladder duurzame verstedelijking gemotiveerd. Wel volgt uit de plantoelichting dat er sprake is van een

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

aanzienlijke toename van het winkelgebied ten opzichte van het voorheen aanwezige winkelgebied.

In de plantoelichting bij het vastgestelde bestemmingsplan is hierop nog steeds geen toelichting gegeven. Waarschijnlijk is dat ingegeven door het feit dat verweerder van mening is dat de Ladder niet van toepassing is op de uitbreiding van het plan ten aanzien van commerciële ruimte. Letterlijk overweegt verweerder in de nota van zienswijzen:

> *"Gezien voorgaande is toetsing aan het afsprakenkader Detailhandel in de Peel en bespreking in het RACD dan wel het bestuurlijk economisch overleg De Peel niet aan de orde".*

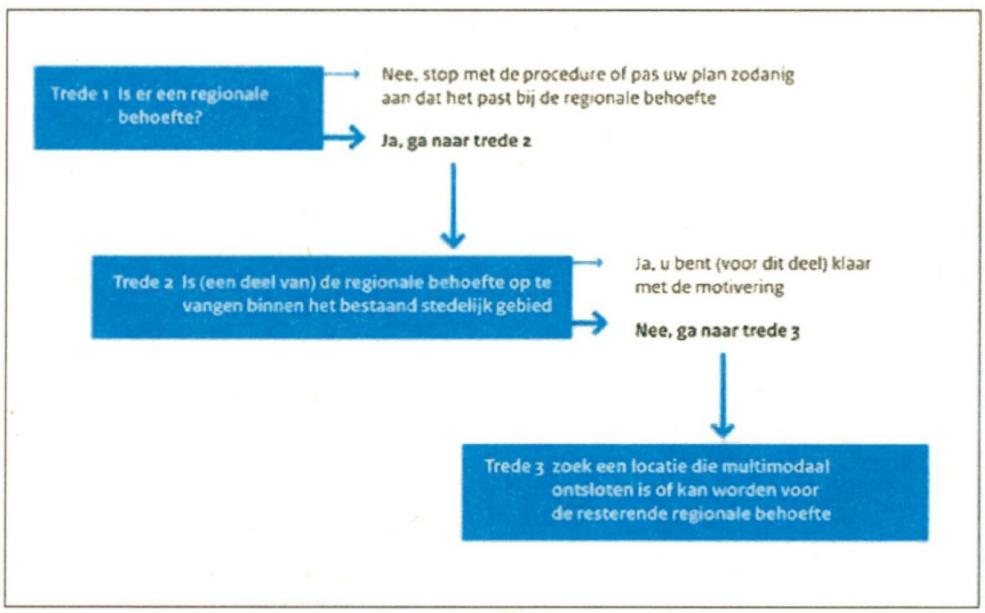
Gelet op hetgeen hiervoor is aangegeven over de toename van m² aan winkelgebied is appellant van mening dat sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De uitbreiding van het winkelgebied dient dan ook te worden onderbouwd aan de hand van de Ladder duurzame verstedelijking. Uit het afsprakenkader Detailhandel blijkt dat er voor Asten geen behoefte is aan nieuwe winkelmeters, waardoor niet kan worden voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

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

> *2.7 Ladder van duurzame verstedelijking*
> *De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Deze handreiking ondersteunt decentrale overheden bij de toepassing van de ladder. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. (Ministerie voor infrastructuur en milieu, 2013)*
>
> *6.2 Detailhandelsgebieden in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden worden geaccommodeerd.*
> ***Hiermee kunnen herstructureringsopgaven worden gerealiseerd en wordt de bestaande winkelstructuur versterkt. Bij nieuwe planologische ontwikkelingen moet sprake zijn van een regionale behoefte en mogen geen blijvende negatieve effecten hebben op de bestaande detailhandelsstructuur. Door middel van onderzoek, motivering en afweging moet dit worden aangetoond. Een dergelijke ontwikkeling zal worden afgestemd op subregionaal niveau***
>
> ...
> *6.5 Per saldo worden geen extra winkelmeters toegevoegd*
> ***Om verder groei van de leegstand niet te stimuleren, worden er per saldo geen extra winkelmeters (met uitzondering van de thans bestaande harde plannen)***

aan het winkelaanbod in de Peel toegevoegd. Gemeenten spannen zich in om te komen tot afname van het aantal winkelmeters.

Figuur 8. De ladder van duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie voor infrastructuur en milieu

...

...

7.1 Detailhandelsontwikkelingen die onderbouwd moeten worden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking, tot een maximum van 3.500 m2 bvo. Uiteraard gaat het dan ook alleen om initiatieven die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De toetsing geldt niet voor alle initiatieven. Gemeenten moeten immers ook zelf de regie kunnen houden over kleinschalige detailhandelsprojecten waarbij geen bovenlokale effecten te verwachten zijn. Dit bevordert tevens de lokale dynamiek.

...

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

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

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

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

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

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

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

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

Gelet op dit beleid ten aanzien van de toepassing van de Ladder duurzame verstedelijking voldoet het initiatief niet aan dit beleid. Bestudering van het beleid moet erin resulteren dat al bij trede 1 van het beleid moet worden gestopt met de procedure waardoor het plan niet vastgesteld had mogen worden. Uit het kader volgt namelijk dat als er geen behoefte is aan vierkante meters winkelgebied het plan moet worden aangepast zodat er wel wordt voldaan. Nu voor Asten is bepaald dat uitbreiding van vierkante meters winkelgebied niet gewenst is, dient van uitbreiding te worden afgezien.

Overigens wenst appellant hierop aan te vullen dat de HEMA in september 2023 heeft aangekondigd weg te gaan uit het huidig pand. Dit brengt een ontzettend groot vrijkomend winkelvloeroppervlak met zich mee in het centrum van Asten. Dat er nu wordt voorzien in nieuwe winkelmeters is dan ook onbegrijpelijk. In onderhavig plan is op geen enkele wijze rekening gehouden met de ontwikkelingen binnen het centrum van Asten.

Uit de thans bekende stukken volgt niet dat het plan is besproken in het RACD dan wel in het bestuurlijk economisch overleg De Peel. Doordat dit niet is gebeurd, voldoet het plan niet aan het Afsprakenkader. Appellant blijft dan ook van mening dat in de plantoelichting onvoldoende is aangetoond dat er kan worden voldaan aan de Ladder duurzame verstedelijking en het beleid hieromtrent van de gemeente Asten. De plan is in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro en met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

2.2. Provinciaal beleid.

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



Reeds in de zienswijzen is namens appellant aangevoerd dat de ruimtelijke onderbouwing onzorgvuldig is.

In de plantoelichting is overwogen dat de ontwikkeling moet passen in de regionale afspraken. Voor de motivatie daaromtrent wordt in de toelichting verwezen naar paragraaf 3.3.2 (moet zijn 3.3.4). Niet is gemotiveerd in de plantoelichting (in deze paragraaf 3.3.2/3.3.4) of de toevoeging van het aantal vierkante meters aan winkelgebied passend is. Niet is gemotiveerd aan de hand van regionale afspraken hieromtrent of en in hoeverre hieraan wordt voldaan. In de zienswijzen is dit standpunt van appellant volledig onbesproken gelaten.

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

2.3. Gemeentelijk beleid.

Ongeacht of de Ladder Duurzame verstedelijking van toepassing is, is appellant van mening dat het initiatief in strijd is met regionale afspraken en het eigen gemeentelijk beleid van de gemeente Asten.

2.3.1. Toekomstagenda 2030.

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

2.3.2. Omgevingsvisie Asten.

In de Omgevingsvisie is het volgende opgenomen:

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

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

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

> ***"Centrumontwikkeling***
> *Behouden van het voorzieningenniveau in het centrum van Asten met een samenhangend aanbod van winkelvoorzieningen, horeca, welzijn en cultuur. Gelet op de ontwikkelingen in het winkelen wordt het centrum steeds meer een gemengd gebied waar, naast winkels en horeca en evenementen, ook ruimte is voor groen, wonen en dienstverlening. Zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum, waar zowel de Astenaar als de bezoeker graag komt en verblijft en waar jaarrond wat te beleven valt."*

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

In reactie op de zienswijzen is door verweerder overwogen dat er 615 m² aan commerciële ruimte wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige feitelijke situatie maar niet de

planologische mogelijkheden. Verweerder geeft aan dat er geen sprake is van strijd met de Omgevingsvisie omdat er geen sprake is van nieuwe detailhandelsmeters.

Appellant is van mening dat, gelet op de reactie van verweerder op de zienswijzen, niet in geschil is dat op basis van de Omgevingsvisie van de gemeente Asten, het strijdig is met gemeentelijk beleid als er m² aan detailhandel wordt toegevoegd. Wat partijen verdeeld, is enkel de vraag of met het onderhavige bestemmingsplan er sprake is van een toevoeging van m² detailhandel ten opzichte van bestemmingsplan "Asten Centrumgebied".

Verweerder is van mening (zie hiervoor de nota van zienswijzen) dat planologisch was toegestaan dat 80% van het bouwperceel mocht worden bebouwd voor detailhandel. Hetgeen neer komt op 1.170 m² aan commerciële ruimte. Daarnaast is verweerder van mening dat in het nieuwe plan 1.040 m² aan commerciële ruimte wordt beoogd. Verweerder komt dan ook tot de conclusie dat er een afname is van m² commerciële ruimte.

Appellant is van mening dat verweerder met bovenstaande redenering met twee maten meet. Voor de beoordeling aan het oude bestemmingsplan gaat verweerder uit van hetgeen planologisch maximaal mogelijk was, voor de beoordeling aan het nieuwe bestemmingsplan gaat verweerder uit van hetgeen beoogd wordt (dus kijkt verweerder niet naar de planologisch maximale mogelijkheden). Als verweerder consequent was geweest, had verweerder geconcludeerd dat met het onderhavige plan 95% van het bouwvlak (plangebied) kan worden gebruikt ten behoeve van detailhandel. Dit is per definitie meer dan de 80% die voorheen was toegestaan. Daarnaast wijst appellant erop (zoals reeds hiervoor aangevoerd ten aanzien van de Ladder Duurzame Verstedelijking) dat onder bestemmingsplan "Asten Centrumgebied" een uitbreiding van de commerciële ruimte niet meer mogelijk was. Appellant blijft dan ook van mening dat het initiatief in strijd is met de Omgevingsvisie.

2.3.3. Afsprakenkader detailhandel in de Peel (2015).

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

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

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

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

Zoals hiervoor aangegeven is appellant van mening dat bij een ontwikkeling ook rekening dient te worden gehouden met de regionale afspraken. Door verweerder is op voornoemd punt, dat reeds in de zienswijzen was aangevoerd, niet ingegaan omdat geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Appellant is van mening dat niet alleen bij toetsing aan de Ladder rekening moet worden gehouden met regionale afspraken, maar ook dat bij toetsing aan de Interim Omgevingsverordening en het eigen gemeentelijk beleid een regionale afspraken een belangrijke rol spelen. Zoals hiervoor reeds aangegeven wordt namelijk in de eigen gemeentelijk omgevingsvisie (p.5) verwezen naar het Afsprakenkader detailhandel in de Peel (zie tevens onderstaande afbeelding).

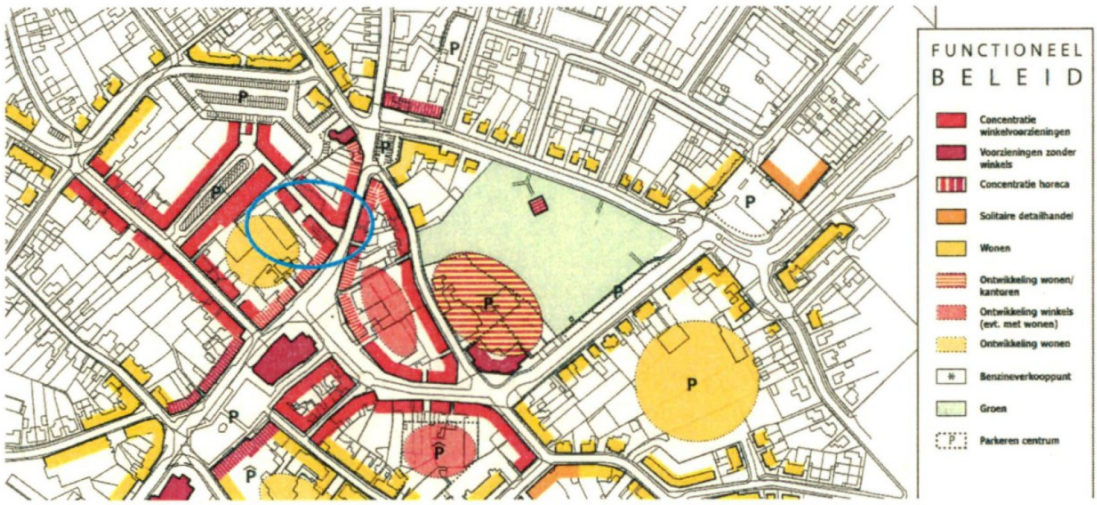


Bron: P. 5 Omgevingsvisie

2.3.4. Centrumvisie Asten.

Blijkens de plantoelichting is de Centrumvisie Asten een beleidsdocument waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden (zie paragraaf 3.3. plantoelichting). Dit volgt bovendien ook uit de Omgevingsvisie van de gemeente Asten.

In de plantoelichting is aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen de Centrumvisie Asten (2007). In de plantoelichting is aangegeven dat specifiek voor de onderhavige locatie in de Centrumvisie is aangegeven dat deze plek zich leent voor nieuwbouw/herontwikkeling.



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

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

> *"Hoek Burgemeester Wijnenstraat/Prins Bernhardstraat e.o.*
> *Onderhavige locatie betreft onder meer de locatie 'De Wit', waar een voormalig garagebedrijf is gesitueerd en een grootschalige verontreiniging aanwezig is. Momenteel vormt de locatie een gat in de bebouwingswand van zowel de Burgemeester Wijnenstraat als de Prins Bernhardstraat. Verder in noordelijke richting zijn aan de Prins Bernhardstraat een aantal winkels en horecagelegenheden gesitueerd. De doorsteek tussen het Kompas en de Prins Bernhardstraat wordt ruimtelijk niet begeleid.*
>
> *Omdat over de gehele breedte van het plangebied een kwaliteitssprong gemaakt kan worden en er meerdere initiatiefnemers aanwezig zijn, wordt een voorstel gedaan voor het gehele gebied, zodat een afgerond geheel ontstaat.* ***De volgende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden*** *zijn op het gebied van toepassing:*
>
> *Programma*
> - *Aan de buitenzijde van het gebied dient detailhandel mogelijk gemaakt te worden, zodat een aaneengesloten winkelcircuit ontstaat;*
> - *Aan de Markt dienen, zoals in de huidige situatie, horecagelegenheden mogelijk gemaakt te worden;*
> - ***Aan het binnenterrein en boven de winkels kan voorzien worden in appartementen en stadswoningen voor diverse doelgroepen;***
> - ***Ondergronds dient een parkeergarage gerealiseerd te worden.***

Bebouwing

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

Openbare ruimte

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

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

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

Door verweerder is, in reactie op de zienswijze, aangegeven dat de voornoemde 'programmatische en ruimtelijke randvoorwaarde' slechts een suggestie zijn en bedoeld zijn tot een uitnodiging om tot de gewenste kwaliteitsslag te komen.
Appellant vraagt zich af wat de bedoeling is van 'randvoorwaarden' als aan nagenoeg geen enkele van deze voorwaarde wordt voldaan. De parkeergarage en diens ontsluiting zijn niet

geborgd, het aantal bouwlagen is niet overgenomen en ook is er geen borging van groene inpassing. Appellant is van mening dat op geen enkele wijze is voldaan aan de Centrumvisie. Zelfs al zou het een suggestie zijn, wat niet blijkt uit de woorden 'programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden', dan nog dient verweerder gedegen te motiveren waarom op geen enkele wijze is voldaan aan de suggestie.

2.3.5. Woonbeleid.

Kwantitatief

In de plantoelichting bij het *ontwerp*bestemmingsplan was in paragraaf 3.3.4 verwezen naar woonbeleid. Het woonbeleid van de gemeente Asten bestond volgens de toelichting (bij het ontwerp) uit:

- de Woonvisie 2015-2024;
- de Woningbouwmonitor 2022-2031;
- de Versnellingsagenda woningbouw gemeente Asten.

Ingevolge dit woonbeleid is het uitgangspunt dat in aansluiting op de behoefte wordt gebouwd. Zowel kwantitatief als kwalitatief.

In de plantoelichting van het vastgestelde bestemmingsplan is in paragraaf 3.3.4 verwezen naar het woonbeleid. Het woonbeleid van de gemeente Asten bestaat volgens de plantoelichting bij het vastgestelde plan uit:

- de woonvisie 2015-2024;
- de Woningbouwmonitor 2022-2031;
- de Versnellingsagenda woningbouw gemeente Asten.

Kortom, het woonbeleid bestond in de ontwerpfase uit exact hetzelfde beleid als bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Vervolgens was in het *ontwerp*bestemmingsplan overwogen dat er in de komende 10 jaar 304 woningen (kunnen) worden toegevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is de plantoelichting aangepast (p.24).

Thans is in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen dat *de kwantitatieve taakstelling voor Asten is dat tot 2023 690 woningen worden toegevoegd.* Ook zijn in de plantoelichting van het vastgestelde plan de volgende twee uitsneden uit de Woningbouwmonitor 2022-2031 opgenomen:

	2022-2031
Asten	
Harde (harmonisatie) / 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

In reactie op de zienswijzen is overwogen dat in de regionale woondeal is vastgelegd dat de gemeente Asten tot en met 2030 minimaal 690 woningen toevoegt.

Appellant is van mening dat het woonbeleid en de behoefte aan woningen op zeer onzorgvuldige wijze is gemotiveerd. Volgens verweerder en plantoelichting is het beleid waaraan wordt getoetst gelijk gebleven maar is op (onverklaarde) wijze de kwantitatieve opgave ineens gewijzigd. De daarbij aangeleverde uitsneden laten bovendien de eerdergenoemde 304 woningen zien.

Appellant is van mening dat met de nieuwe plantoelichting wel bevestigd wordt dat met het plan (om 21 woningen te realiseren) niet wordt voldaan aan de kwantitatieve doelstelling van 304. Zoals in de plantoelichting van het vastgestelde plan is overwogen zijn reeds 304 woningen geprogrammeerd. Dit betekent dat met de toevoeging van 21 woningen er meer woningen worden bestemd dan geprogrammeerd. Zulks is dan ook niet meer in geschil.

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

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is op geen enkele wijze gemotiveerd waarom het initiatief voldoet aan de kwalitatieve afspraken over woningbouw. In reactie op de zienswijzen wordt erkend dat er in dit bestemmingsplan geen enkele borging plaatsvindt van de woningtypologie. Verweerder is van mening dat het wel mogelijk is om via een anterieure-/ exploitatie overeenkomst locatie-eisen te stellen. Op deze wijze is er volgens verweerder sprake van borging van de ca 25% sociale huurwoningen.

Appellant is van mening dat verweerder ten onrechte verwijst naar een anterieure overeenkomst voor de borging van sociale huurwoningen. In dit verband wijst appellant erop dat door een derde geen beroep kan worden gedaan op een dergelijke overeenkomst. Als verweerder alsnog besluit geen nakoming te vorderen van deze overeenkomst, staan omwonenden met lege handen (als blijkt dat de parkeerdruk is verhoogd ten opzichte van wat beoogd was).

Appellant heeft gewezen op het aspect van de kwalitatieve taakstelling in verband met de onderzoeken naar onder meer de parkeerbehoefte van het initiatief. Als namelijk geen borging plaatsvindt van het type woningen dan kan de initiatiefnemer er uiteindelijk voor kiezen om enkel appartementen in een duurder segment te realiseren. Hiermee zal hij namelijk de hoogste opbrengst genereren. Appartementen in het hoger segment kennen een hogere parkeernorm, waar bij planvaststelling dan geen rekening mee is gehouden.

Bovendien geldt dat als er geen borging plaatsvindt van de woningbouwcategorie, aan de kwalitatieve taakstelling van de gemeente niet kan worden voldaan.

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

In artikel 3.4 van de planregels is het volgende bepaald:

> *"3.4.1 Afwijken voor het realiseren van extra woningen*
> *Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van extra woningen, onder de voorwaarden dat:*
> *a. De woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognose;*
> *b. De woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;*
> *c. Aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;*
> *d. Geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;*
> *e. Op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);*
> *f. Geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;*
> *g. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is;*
> *h. Iedere woning een inhoud heeft van ten minste 350 m³."*

Met deze bevoegdheid staat verweerder het toe aan het college van B&W om op deze locatie middels een laagdrempelige vergunningsprocedure een onbekend aantal woningen (althans 690-304 = 386 woningen) toe te voegen.

In reactie op de zienswijzen wordt overwogen dat deze planregel volgt uit het bestemmingsplan "Asten Centrumgebied" en dat in tegenstelling tot wat appellant betoogt er niet een 'onbeperkt aantal woningen' wordt toegestaan maar dat dit aantal is beperkt door de provinciale prognoses en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Appellant is van mening dat een gemeenteraad bij iedere planvaststelling dient te overwegen of een plan overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening is. De gemeenteraad had dan ook in dit geval moeten beoordelen of het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor woningbouw voor een onbekend aantal woningen op deze locatie en voor dit plangebied ruimtelijk aanvaardbaar is.

Uit de reactie op de zienswijzen wordt overwogen dat de kwantitatieve woningbehoefte (inmiddels) is gesteld op 690 woningen waarvan er 304 zijn geprogrammeerd. Daarnaast volgt uit de reactie op de zienswijzen dat als beperking van de binnenplanse bevoegdheid geldt dat moet worden voldaan aan het woningbouwprogramma. In wezen komt dat, met de huidige motivering, neer op 386 woningen.

In artikel 3.4.1 van de planregels is niet voorzien in een aantal woningen waarvoor de afwijkingsbevoegdheid geldt. Met voornoemde planregel staat verweerder dus in wezen een onbeperkt aantal woningen (althans 690 (woning taakstelling volgens gemeente – 304 (de reeds geprogrammeerde) = 386 woningen toe. Appellant is van mening dat hier sprake is van onzorgvuldige besluitvorming welke tot rechtsonzekerheid leidt.

In dit verband wijst appellant op de vaste jurisprudentie van de Afdeling[2] waarin is bepaald dat een ontheffing/vrijstelling voldoende objectief begrensd dient te zijn. Het niet opnemen van het aantal toegestane woningen maakt dat de planregel geen begrenzing kent in dit geval.

2.3.6. Beeldbepalend pand Markt 19.

Het valt appellant op dat met onderhavig plan geen enkele rekening is gehouden met het beeldbepalend pand op Markt 19. Dit pand grenst direct tegen het te ontwikkelingen perceel Prins Bernhardstraat 1. Het perceel aan de Markt 19 heeft ingevolge het vigerend bestemmingsplan 'Asten Centrum' de bestemming 'Centrum -1', de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie, de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Op basis van het bestemmingsplan 'Asten Centrum' kon ingevolge artikel 4.4.2 van de planregels het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter aantal bouwlagen en een grotere goot- en bouwhoogte, onder de voorwaarden dat:

a. geen sprake is van monumentale of beeldbepalende bebouwing;
b. het verschil in aantal bouwlagen met een belendend perceel, in geval op dat belendend perceel monumentale of beeldbepalende bebouwing aanwezig is, niet meer dan 1 mag bedragen;
c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
d. de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving, waaronder het straatbeeld, en het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig worden aangetast;
e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
g. het aantal bouwlagen ten hoogste 3 mag bedragen en de goot- en bouwhoogte maximaal 10 respectievelijk 15 m mogen bedragen.

Indien naast een perceel een beeldbepalend pand aanwezig was, mocht er maar 1 bouwlaag verschil tussen de panden zitten. Met onderhavig bestemmingsplannen wordt van dit beleid afgeweken en wordt op geen enkele wijze verwezen naar het beeldbepalend pand gelegen aan Markt 19.

In paragraaf 5.11.2. van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan 'Asten Centrum' staat het volgende over de 'Waarde-Cultuurhistorie'.

> *"Het beleid*
> *Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:*
>
> *1. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.*

[2] AbRvS 31 mei 2001, ECLI:NL:RVS:2001:AB2265.

2. Op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.

3. Voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale en beeldbepalende gebouwen en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijks- of gemeentelijk monument en beeldbepalend pand. De bepalingen in de Welstandsnota gelden bij aanpassingen en verbouwingen als uitgangspunt. Daarnaast dient bij wijzigingen van monumenten advies ingewonnen te worden bij Monumentenzorg en/of een deskundige.

4. Naast de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.

Ook uit dit beleid volgt dat niet alleen naar het beeldbepalend pand zelf moet worden gekeken maar ook hoe omliggende panden en ontwikkelingen de cultuurhistorisch en beeldbepalendheid van een pand kan aantasten (Markt 19).

Bovenstaand beleid is overigens ook verwoord in de Omgevingsvisie van Asten. Hierin staat immers dat één van de speerpunten is het behouden en beter zichtbaar maken van cultuurhistorisch waardevolle panden en structuren, zoals oude bebouwingslinten en -clusters en de daaraan gelegen langgevelboerderijen.

Appellant is van mening dat onderhavige ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid over beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden. De ontwikkeling tast het straatbeeld volledig aan. Deze aantasting heeft ook invloed op het pand van appellant welke in dezelfde straat is gelegen.

3. Milieu hygiënische aspecten.

3.1. Geluid.

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

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

Door verweerder is overwogen dat er geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van nieuwe detailhandelsmeters nu er volgens verweerder sprake is van een afname (in de beoogde situatie) van het aantal vierkante meters ten opzichte van het bestaande planologisch toegestane aantal m². Zoals reeds hiervoor aangegeven meet verweerder met bovenstaande redenering met twee maten en klopt het standpunt van verweerder niet.

Appellant is dan ook van mening dat ten onrechte geen onderzoek heeft plaatsgevonden. Als motivering dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt aangegeven dat de planregels zijn opgesteld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Appellant is van mening dat voor bedrijven uit categorie A en B wordt voldaan aan het uitgangspunt van de handreiking ten opzichte van de woning van appellant, deze is per slot van rekening bouwkundig gescheiden. Appellant blijft echter van mening dat daarmee nog niet kan worden gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op een zeer korte afstand is er een geluidgevoelig object aanwezig (ca. 8 meter). Aangezien de VNG-brochure een handvat is, is niet uit te sluiten dat met de komst van meerdere winkels en daarbij gevoegde ondergeschikte horeca er een aantasting zal plaatsvinden van zijn woongenot. De in VNG-brochure opgenomen richtafstanden zijn indicatief en de raad dient deze gemotiveerd toe te passen[3].

Appellant is ook van mening dat het niet had kunnen volstaan naar verwijzing naar de VNG-brochure voor het accepteren van ruimtelijke aanvaardbaarheid. Zoals aangegeven wordt niet slechts één winkel toegevoegd maar meerdere winkels met ondersteunende horeca. Hierbij kan en mag derhalve worden gevreesd voor cumulatie van geluid. Ten onrechte is verweerder in onderhavig plan hieraan voorbij gegaan.

3.2. Parkeergarage.

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

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

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

Appellant ziet in de planregels geen enkele bepaling opgenomen waaruit volgt dat het college enige controle kan uitoefenen op deze werkzaamheden. Daarnaast heeft verweerder geen enkel inzicht in de gevolgen van de parkeergarage op het (grond)water. Appellant vreest aanzienlijke schade als de werkzaamheden niet dan wel onzorgvuldig worden uitgevoerd.

In reactie op de zienswijzen wordt aangegeven dat in geval van schade appellant dit in de privaatrechtelijke sfeer dient op te lossen. Dit aspect is volgens verweerder geen ruimtelijk relevant onderdeel.

---

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

Appellant wijst in dit verband op artikel 3.1.6 onder b. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan een toelichting bevat waarin een beschrijving is neergelegd van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In dit geval is een duidelijke vraag gesteld in verband met de komst van een parkeerkelder en de gevolgen hiervan voor de grondwaterstand. Niet valt in te zien waarom dit geen ruimtelijk relevant onderdeel is.

In het kader van het realiseren van een parkeergarage wijst appellant op hetgeen in artikel 7.2 van de planregels is opgenomen. Uit deze bepalingen volgt onder meer dat voor een bouwdiepte tot 4m. er geen onderzoeken hoeven plaats te vinden naar de waterhuishouding. Dit is anders als een afwijking (op grond van artikel 7.2.3 planregels) moet worden verleend voor een bouwdiepte tot 10m. Appellant verbaast zich er over dat voor ondergronds bouwen dieper dan 4m. er kennelijk wel ruimtelijke relevantie is voor waterhuishouding en bouwen onder een diepte van 4m. niet.

3.2.1. Parkeergarage.

Reeds in de zienswijzen is aangevoerd dat er in de planregels geen enkele borging is opgenomen dat ook daadwerkelijk de parkeergarage zal worden gerealiseerd.

Door verweerder is hierop aangegeven dat het juist is dat hiervoor geen voorwaarde is opgenomen. Letterlijk reageert verweerder in de nota van zienswijze als volgt:

> *"Dat klopt. Er hoeft ook geen parkeergarage te worden gerealiseerd als op andere wijze voldaan wordt aan de geldende parkeernota. Het ontwerp van het bouwplan beoogt op dit moment echter om via het realiseren van een parkeergarage invulling te geven aan de geldende parkeernota. Via de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat alleen een vergunning kan worden verleend als voldaan wordt aan de – op het moment van aanvraag geldende – parkeernota en is geregeld dat een parkeergarage kan worden gerealiseerd."*

Appellant is van mening dat verweerder met deze motivering in strijd handelt met de wet- en regelgeving. Bij een bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernorm en op welke wijze dit is beoogd te doen. Uit de plantoelichting volgt duidelijk dat om te kunnen voldoen aan de parkeereisen, er een parkeergarage zal moeten worden gerealiseerd. Als er, zoals door verweerder thans gesteld, geen vereiste is om een parkeergarage te realiseren dan is met de plantoelichting op geen enkele wijze gemotiveerd dat kan worden voldaan aan de vereisten uit de Nota parkeernormen 2016. Het plan is in dat geval onzorgvuldig gemotiveerd, onzorgvuldig voorbereid en bovendien is niet aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Het plan is dan ook in strijd met artikel 3.1.6 Bro en niet overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening.

In dit kader wijst appellant nog op de beantwoording van de zienswijzen op het punt van 'type appartement' (p.12/ p.13 van de nota van zienswijzen). Verweerder verwijst hierin naar de plantoelichting waarin is opgenomen op welke wijze het parkeren ten behoeve van het bouwplan waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld plaatsvindt. Verweerder geeft letterlijk aan dat hiermee de uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Juist het feit dat verweerder thans stelt dat een parkeergarage niet hoeft te worden vastgelegd omdat parkeren ook anders

kan worden opgelost, maakt dat de plantoelichting niet overeenkomt met hetgeen door verweerder is bestemd en wordt beoogd. Niet is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

3.2.2. Ingang.

Uit de stukken volgt dat de ingang van de parkeergarage zal worden gerealiseerd aan de zijde van het Burgemeester Ruttenplein. In paragraaf 2.4 van de plantoelichting is uitgebreid gemotiveerd hoe wordt omgegaan met de gevolgen van het plan op de verkeersstructuur. Onderdeel van dit plan is dat er (om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte) een parkeergarage zal worden gerealiseerd.

Daar het realiseren van een in-en uitrit voor verkeer gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat van appellant (geluid van auto's maar ook het inschijnen van koplampen die in-en uitrijden), is het zeer relevant om te weten waar de ontsluiting van een dergelijke parkeergarage is beoogd. Eveneens vraagt appellant zich af hoe het zit met de verkeersveiligheid, daar er gereden zal worden over een voetgangers- en fietspad. Dit is immers het feitelijk gebruik van het reeds aanwezige pad.

Reeds in de zienswijzen is aangevoerd dat in het bestemmingsplan geen borging van ontsluiting van de parkeergarage is opgenomen op de plek waar deze nu is beoogd.

Door verweerder is hierop aangegeven dat het juist is dat hiervoor geen voorwaarde is opgenomen. Letterlijk reageert verweerder in de nota van zienswijze als volgt:

> *"Dat klopt. Het gaat hier om een bestemmingsplan en geen omgevingsvergunning. Met een bestemmingsplan worden kaders gesteld om bouwplannen te kunnen vergunnen. Omdat parkeren op verschillende manieren kan worden uitgevoerd, vinden wij het niet relevant om in het bestemmingsplan de ingang van de parkeergarage van het beoogde bouwplan vast te leggen".*

Indien een gemeenteraad ervoor kiest om niet vast te leggen waar een ingang van een mogelijke parkeergarage is beoogd, dient ervan te worden uitgegaan dat een mogelijke parkeergarage kan ontsluiten op iedere (door de initiatiefnemer) gewenste locatie. Hiermee staat verweerder dus toe dat een parkeergarage bijvoorbeeld in de winkelstraat ontsluit. Appellant gaat ervan uit dat verweerder niet de intentie heeft om zulks toe te staan en wil voorkomen dat ontsluiting elders dan beoogd gaat plaatsvinden. Met het opnemen van een aanduiding voor de ontsluiting verplicht verweerder een initiatiefnemer niet automatisch dat er een parkeergarage komt, maar wel dat als er een ontsluiting komt de ontsluiting ervan slechts op één plek mag. Voor appellant is een dergelijke aanduiding ook gewenst. In het geval de ontsluiting namelijk tegenover zijn woning wordt gerealiseerd heeft dit aanzienlijke gevolgen voor zijn woongenot.

Door geen aanduiding op te nemen en uitgaande van een planmaximalisatie, dient voor de ruimtelijke onderbouwing van het plan ervan te worden uitgegaan dat een parkeergarage op iedere mogelijke plek kan worden ontsloten. In dat geval dient, uitgaande van een planmaximalisatie berekend te worden voor vele verschillende scenario's wat de ruimtelijke gevolgen daarvan zijn op verkeersveiligheid maar ook op het goed woon- en leefklimaat van omwonenden. Dit is ten onrechte niet gebeurd, waardoor ook op dit onderdeel het plan in strijd is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

3.3. Evident privaatrechtelijke belemmering.

Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering doordat de gemeente Asten de gemaakte afspraken tussen partijen bij vaststellingsovereenkomst van 27 augustus 2002 (**Bijlage 2**) naast zich neer legt. Partij bij deze vaststellingsovereenkomst was onder andere de gemeente Asten (burgemeester en wethouders van Asten en de Gemeenteraad van Asten). Tussen partijen zijn diverse afspraken gemaakt. Daar de afspraken in de vaststellingsovereenkomst nog steeds geldend zijn, dient verweerder de gemaakte afspraken in acht te nemen.

In reactie op de zienswijzen is aangevoerd dat over deze privaatrechtelijke belemmering nog een procedure loopt. Inmiddels is op 10 januari 2024 (**Bijlage 3**) vonnis gewezen. Uit dit vonnis blijkt dat niet in geschil is dat sprake is van een tussen partijen geldende vaststellingsovereenkomst. Appellant is van mening dat met de uitkomst van deze procedure rekening dient te worden gehouden en dat de gemeenteraad het plan derhalve niet op deze wijze had kunnen vaststellen. Appellant zal nog middels een nader schrijven toelichten welke afspraken met onderhavig plan niet worden nagekomen. In ieder geval meent cliënt dat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

3.4. Parkeren/ verkeersaantrekkende werking.

In de plantoelichting is een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte en de verkeersaantrekkende werking. Namens appellant is reeds in de zienswijzen aangevoerd dat niet wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Nota parkeernormen 2016. Naar aanleiding van de zienswijzen is de plantoelichting aangepast. In de plantoelichting is eerst de parkeerbehoefte van het initiatief berekend.

Type appartement en parkeernorm

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

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

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

Afwijken Nota Parkeernormen ten behoeve van 'salderen'
Niet in geschil is (zoals volgt uit de plantoelichting bij het vastgestelde bestemmingsplan) dat het plangebied geen ruimte biedt voor de berekende 57 parkeerplaatsen. In de plantoelichting is het volgende opgenomen:

> *"In het plangebied is geen ruimte voor 57 parkeerplaatsen. Het college van B&W wil het planvoornemen echter graag mogelijk maken. Volgens paragraaf 3.4 van de Nota Parkeernormen 2016 kan het college van B&W voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor Asten, en die niet passen binnen de parkeernormen en/of het maatwerk, besluiten gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4:84 Algemene wet Bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022', 31 oktober 2023 15 bestuursrecht (Awb)*
>
> *Op grond van deze afwijkingsbevoegdheid heeft het college van B&W besloten om van de Nota Parkeernormen 2016 af te wijken en in onderhavige situatie – waarbij het gaat om sloop/nieuwbouw en geen interne functieverandering – het principe 'salderen' toe te passen. Dit houdt in dat de vigerende situatie (zie de tabel hieronder) tegen de nieuwe situatie (zie de tabel hierboven) wordt weggestreept."*

In deze bepaling is het volgende opgenomen:

> *"3.4 Afwijkingsbepaling*
> *Het college kan voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor Asten, die niet passen binnen de parkeernormen en/of het maatwerk, besluiten gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (Awb).*
>
> *In dit artikel is geregeld dat gehandeld wordt conform een vastgestelde beleidsregel tenzij, wegens bijzondere belangen, de gevolgen van toepassing onevenredig zouden zijn met de door de beleidsregel te dienen doelen. In dat geval is er dus de mogelijkheid om van de beleidsregel af te wijken in bijzondere en onvoorziene omstandigheden die bij het opstellen van het beleid niet konden worden voorzien. Deze afwijkingsbepaling is van toepassing op de gehele nota en wordt slechts gebruikt indien het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit."*

Om te motiveren dat met het bestemmingsplan geen onevenredige parkeerdruk ontstaat en dat overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2016 wordt gehandeld, geeft de gemeenteraad aan dat het college van B&W (op grond van artikel 4:84 Awb) bereid is om af te wijken van de in het beleid opgenomen regels over 'salderen'. Niet wordt afgeweken van andere in de Parkeernota opgenomen uitgangspunten. Met andere woorden, de gemeenteraad acht het bestemmingsplan uitvoerbaar omdat het college (zonder verder bekende toezegging) zich bereid heeft verklaard om af te wijken van het parkeerbeleid (op het punt van 'saldering').

Uit de plantoelichting van het bestemmingsplan blijkt ook dat na 'saldering' er nog steeds onvoldoende parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd. In de parkeernota staat heel duidelijk dat de minimale grens de ondergrens is dat er niet minder parkeerplekken mogen worden gerealiseerd. Nu uit de parkeernota blijkt dat er zelfs na 'saldering' nog steeds 4pp. te

weinig worden gerealiseerd voldoet het plan niet aan de parkeernota. Nu de berekende 42 parkeerplekken niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd is het plan niet uitvoerbaar en in strijd met het eigen parkeerbeleid. Ten onrechte is verweerder tot de conclusie gekomen dat het plan overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening is.

3.4.1. Beschikbaarheid commerciële doeleinden

Uit de thans bekende stukken volgt nog steeds op geen enkele wijze dat de in de parkeergarage te realiseren parkeerplekken openbaar toegankelijk zullen zijn en of blijven. Sterker nog, met een aantal van 21 te realiseren appartementen is het veel eerder aannemelijk dat de 35 (met een parkeernorm van 1,6 per dure woning) te realiseren parkeerplekken bestemd zijn voor de huidige bewoners van het appartementencomplex en dus nimmer openbaar toegankelijk zullen worden.

Appellant is van mening dat, met een parkeerbehoefte van 26pp. voor de commerciële ruimte, aangetoond dient te worden dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte van de commerciële ruimte kan/zal worden voorzien. Dan wel dient de openbaarheid van de parkeerplekken planologisch te worden geborgd. Uit de huidige berekening volgt slechts dat er in de parkeergarage 35pp. en op eigen terrein 3pp. worden gerealiseerd. Deze parkeerplekken zullen in de ogen van appellant gebruikt worden voor de eigenaren van de appartementen met als gevolg dat de berekende 26 parkeerplekken voor de commerciële ruimte wordt afgewenteld op de huidige schaarse parkeerplekken in de omgeving.

3.4.2. Planregel parkeren.

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

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

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

Ten derde valt op dat in deze planregel wordt verwezen naar 'geldende gemeentelijke parkeernomen'. Appellant is van mening dat de verwijzing op deze wijze te rechtsonzeker is aangezien er geen enkel houvast is voor de omwonenden waarmee men rekening moet houden. Het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein kan gelet op de huidige parkeernota zelfs worden afgekocht als gevolg waarvan er geen parkeerplekken zullen worden gerealiseerd. Het gevolg van deze onzekere verwijzing naar de parkeernormen heeft tot

gevolg dat er mogelijk parkeerproblematiek ontstaat als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling. Deze parkeerproblematiek tast het woon- en leefklimaat van de omwonenden waaronder appellant aan.

3.5. Omgevingsdialoog.

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

Door niet in te gaan op hetgeen is aangevoerd over onder meer heien, zorgt de initiatiefnemer ervoor dat er voor de omwonenden veel onzekerheid bestaat en ook dat er kans is op schade aan de omliggende panden. Door in de dialoog-fase hier uitdrukkelijk niets mee te doen, heeft de initiatiefnemer geen blijk ervan gegeven dat er sprake is van een dialoog. Hiermee is dus niet aan de vereiste van het voeren van een omgevingsdialoog voldaan.
In reactie op de zienswijze geeft verweerder aan dat volgens hen één-op-één gesprekken hebben plaatsgevonden. Appellant bestrijdt dat met hem een één-op-één dialoog heeft plaatsgevonden. Bovendien wijst appellant erop dat bijlage 6 bij de plantoelichting ook laat zien dat er slechts één algemene digitale vergadering heeft plaatsgevonden. Bovendien blijft appellant van mening dat uit deze stukken op geen enkele wijze blijkt dat de initiatiefnemer iets met de op- en aanmerkingen heeft gedaan, er kan derhalve niet van een dialoog worden gesproken.

3.6. Water.

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

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

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

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

Appellant is van mening dat met deze bepaling onvoldoende uitwerking wordt gegeven aan hetgeen over retentie is opgenomen in de plantoelichting. Zo wordt in deze planregel gesuggereerd dat er geen retentie nodig is door op te nemen 'als'. Uit de plantoelichting volgt voldoende dat er retentievoorzieningen moeten worden opgenomen. Daarnaast laat de planregel op zichzelf nog ruimte voor interpretatie. Niet is in de planregels opgenomen wat onder hydrologisch neutraal moet worden verstaan. Gelet op hetgeen in de plantoelichting is

opgenomen, is er discussie mogelijk over de hoeveelheid aan compensatie er nodig is. Het waterschap zou uitgaan van het treffen van een voorziening vanaf 500 m² verharding, terwijl het college elke m² verharding gecompenseerd wenst te zien.

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

3.7. Bezonning / daglichttoetreding.

In de zienswijzen is er door appellant op gewezen dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de zonlicht- en daglichttoetreding op zijn perceel. Naar aanleiding van deze zienswijzen is een onderzoek verricht en dit onderzoek is toegevoegd aan de plantoelichting. Appellant wenst over dit onderzoek op te merken dat bij het onderzoek enkel data in het voorjaar (maart)/zomer(juni) zijn onderzocht. Daarnaast merkt hij op dat er in het onderzoek (bij de bestaande situatie) ervan is uitgegaan dat het perceel volledig kon worden bebouwd. Zoals hiervoor reeds aangegeven was dit op basis van de planregels niet mogelijk. De bezonningsstudie is op dit punt dan ook onzorgvuldig en had niet ter motivering aan het plan ten grondslag kunnen worden gelegd.

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

4. Planregels.

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

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

Verweerder is van mening dat nu terras reeds is toegestaan in het vigerende plan, met het onderhavige plan er geen onderzoek hoeft te worden gedaan naar de gevolgen van geluid. Appellant is van mening dat verweerder hiermee miskent dat onder bestemmingsplan "Asten Centrumgebied" ondersteunde horeca in het plangebied niet was toegestaan en derhalve er geen vrees was dat ter plaatse een terras zou worden gevestigd. Horeca wordt nu wel toegestaan en is een gevolg van deze planwijziging. Als gevolg hiervan dient derhalve wel

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

degelijk onderzoek te worden verricht. Daarbij komt dat bij elk nieuw plan altijd beoordeeld dient te worden of een bepaalde functie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Onder enkele planregels staat opgenomen 'ter verduidelijking'. Appellant vraagt zich af wat de waarde is van deze 'ter verduidelijking'. Appellant is van mening dat als de planwetgever iets voor ogen heeft, hij dit als zodanig in de planregels moet verwerken. Verweerder stelt zich op het standpunt dat dit letterlijk is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Appellant is van mening dat niet relevant is of het onder het oude plan op gelijke wijze was opgenomen. Bij de vaststelling van ieder bestemmingsplan dient een gemeenteraad te onderzoeken of het een juist plan is. Appellant is dan ook van mening dat in het belang van rechtszekerheid de planwetgever, indien men iets wenst te bestemmen, dit als zodanig moet worden opgenomen (en niet ter verduidelijking).

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

> *"1.59 meergezinswoningen/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."*

Uit deze definitie zou volgen dat het gaat om meerdere woningen die één verschijningsvorm hebben. De definitie leidt volgens appellant tot rechtsonzekerheid. In deze definitie zijn 'meergezinswoningen' en 'gestapelde woningen' een gebouw. Met andere woorden meerdere woningen zijn volgens de planwetgever een enkelvoud. Dit is voor appellant niet duidelijk en rechtsonzeker.

In artikel 3.2.2 sub b. van de planregels is bepaald:

> *"Het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste het aangeduide bebouwingspercentage worden bebouwd, mits daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan."*

Het betreft hier een bouw-regel in het bestemmingsplan. Deze regel zal moeten worden getoetst bij een aanvraag omgevingsvergunning. Aangezien de toevoeging van bebouwing (m²) aan detailhandel per definitie een vergroting betekent van de belasting voor parkeren (aangezien de parkeerkelder niet voor bezoekers is) en laden en lossen en/of opslag, is het niet mogelijk om de bebouwing rechtstreeks te vergunnen. Op dit moment is slechts, volgens de toelichting, 425 m² aan bebouwing aanwezig. De beoogde situatie is 1.040 m². Dit is een aanzienlijk uitbreiding en betekent per definitie een belasting voor parkeren, laden/lossen

opslag. Het bevreemdt appellant dat met de wijziging van het bestemmingsplan meer detailhandelsoppervlak is beoogd terwijl de voornoemde planregel dit niet rechtstreeks toestaat. Ofwel de gemeenteraad bestemd een beoogd gebruik dat niet door de planregels wordt gedragen ofwel de planregel dient anders te worden geïnterpreteerd.

In artikel 3.3 van de planregels is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen conform 7.3. Het ontgaat appellant waarom onder 3.3 wordt verwezen naar een algemeen geldende bouwregel. Dit lijkt dubbelop.

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

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

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

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

In dit verband wijst appellant op een uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018[5]. Hierin is als volgt overwogen:

> *18.2. De Afdeling overweegt dat ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels. Met deze bepaling kan het bevoegd gezag de bevoegdheid worden gegeven op ondergeschikte onderdelen van het plan af te wijken.* ***Een***

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

afwijkingsregeling kan slechts betrekking hebben op planregels. Niet kan worden afgeweken van de in de verbeelding opgenomen bestemmingen. Toepassing van een afwijkingsregeling mag evenmin het effect hebben dat feitelijk de bestemming van gronden wordt gewijzigd. Afwijkingsbevoegdheden dienen door voldoende objectieve normen te worden begrensd.

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

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

Artikel 9
In artikel 9 is bepaald:

> *"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. ...*
> *b. de aanleg of aanpassing van parkeer-,weg-, water- en/of groenvoorzieningen;*
> *c. ...*
> *d. ..."*

Appellant is van mening dat deze bepaling tot rechtsonzekerheid leidt. Appellant leest deze bepaling als dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor de aanleg van 'parkeervoorzieningen'. Appellant vreest dat deze bepaling zal worden gebruikt om af te wijken van de parkeereisen uit artikel 7.4. De planregel leidt dan ook tot rechtsonzekerheid.

5. Conclusie.

Het moge duidelijk zijn dat appellant vindt dat sprake is van een onduidelijk en daarmee rechtsonzeker plan. Het plan voldoet niet aan het provinciaal beleid en voldoet ook niet aan het gemeentelijk beleid. Ook wordt in onderhavig plan op geen enkele wijze rekening gehouden met de belangen van appellant en de afspraken welke appellant met verweerder in het verleden heeft gemaakt. Appellant zal nog in een nader schrijven in gaan op de gemaakte afspraken tussen partijen en zal dan ook toelichten welke consequenties deze afspraken hebben voor onderhavig plan. Het plan is op diverse onderdelen in strijd is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Sumrin advocaten

Ik verzoek u het beroep gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen. Tevens verzoek ik u daarbij om verweerder te veroordelen in vergoeding van de proceskosten.

Hoogachtend,
Sumrin advocaten

[redacted]

Raad van State

RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.