

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022'

1. Driessen Advies&Beheer, namens Van de Laar C.V.	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Reclamant is het er niet mee eens dat een hogere goot- en bouwhoogte wordt toegestaan en meer bouwlagen dan ter plaatse van winkelcentrum 't Kompas gelden. Daarbij wordt volgens reclamant niet goed inzichtelijk gemaakt hoe de aansluiting / de massa- en volumeverhouding er ten opzichte van winkelcentrum 't Kompas uit komt te zien.	► Het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied' staat ter plaatse van winkelcentrum 't Kompas een bouwhoogte van 13 en 16 meter met een goothoogte van respectievelijk 10 en 13 meter toe. Verder zijn respectievelijk 4 en 3 bouwlagen toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan is de bouwhoogte (tevens de goothoogte) aan de zijde van winkelcentrum 't Kompas begrensd op 4, 10 (in het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit veranderd naar 10,8) en 11 meter (slechts een heel klein deel). De bouwhoogtes uit het nieuwe bestemmingsplan (en dus van het bouwplan) sluiten daarmee aan op de bouwhoogtes die – op grond van het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied' – zijn toegelaten ter plaatse van winkelcentrum 't Kompas. In paragraaf 2.2 van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan zijn impressies opgenomen waarop de massa- /volumeverhouding van het bouwplan ten opzichte van Winkelcentrum 't Kompas zichtbaar is.
► Voor het bebouwingspercentage en -programma dat op het perceel wordt toegestaan, wordt niet voldaan aan de normen voor parkeren/worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl hier bij de bouw van Winkelcentrum 't Kompas wel aan moest worden voldaan. Dit leidt tot een parkeertekort en toenemende parkeerdruk in het openbare gebied.	► Ieder bouwplan wordt getoetst aan de Nota Parkeernormen 2016. Zo ook het bouwplan waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Uit de toetsing blijkt dat het bouwplan niet kan voldoen aan de Nota Parkeernormen 2016. Voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor Asten, en die niet passen binnen de parkeernormen en/of het maatwerk, bestaat voor het college van B&W de mogelijkheid om te besluiten om van de Nota Parkeernormen af te wijken. Dit besluit heeft het college van B&W in onderhavige situatie genomen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit besluit en de argumentatie voor dit besluit verwerkt.

► Het bestemmingsplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan dat nog geen 10 jaar oud is en de omgeving beschermt tegen onder andere de toename van het aantal woningen.	► Het vigerende bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied' heeft een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan vooral is opgesteld met de gedachte de bestaande situatie juridisch-planologisch vast te leggen en niet om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het bouwplan past niet rechtstreeks binnen het vigerende bestemmingsplan en om die reden wordt gebruikgemaakt van de <u>mogelijkheid</u> om het bestemmingsplan te herzien / een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Er is uitgebreid gemotiveerd (toelichting en bijbehorende onderzoeken) dat de herziening ruimtelijk aanvaardbaar is / dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Juist omdat het vigerende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is afwijken van dit plan voor ontwikkelingen die we ten tijde van het opstellen niet hebben of konden voorzien een logische stap.
► Het is onduidelijk of de commerciële plint bestaat uit 1040 m² VWO of BVO en wat er precies in deze ruimte gaat komen. Gevraagd wordt of elders vloeroppervlak voor commerciële ruimte wordt weggenomen. Het planvoornemen is in het bestemmingsplan onvoldoende verantwoord.	► In de toelichting van het bestemmingsplan zijn inderdaad de termen BVO (bruto vloeroppervlak) en VWO (verhuurbaar winkeloppervlak) gebruikt, waarbij dezelfde m²'s zijn aangeduid. Het gaat hier om BVO. De term VWO zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden geschrapt. 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). Er is derhalve geen sprake van nieuwe detailhandelsmeters.

	Gezien voorgaande is het niet aan de orde om vierkante meters aan commerciële ruimte uit de markt te halen. Bovendien geldt dat het aantal m²'s aan commerciële ruimte in Asten de laatste jaren is afgenomen (negatief saldo), omdat diverse detailhandelslocaties zijn omgezet naar andere functies.
► Het plan voldoet niet aan de parkeernormen van de gemeente en het CROW en wel om de volgende redenen: 1. er ontbreken tekeningen van de bestaande situatie, zowel van de bebouwing als aanwezige parkeerplaatsen; 2. de saldering die wordt toegepast is: - toegerekend naar een positief resultaat; - er is in de nieuwe situatie niet uitgegaan van 100% aanwezigheid van gebruikers en bezoekers, terwijl dit zeker op piekmomenten wel de praktijk is; 3. bij winkelcentrum 't Kompas is er geen mogelijkheid om overloop van behoefte van de nieuwe winkel- en woonbebouwing op te vangen, bovendien zijn deze parkeervoorzieningen bekostigd door de ontwikkelaar van Winkelcentrum 't Kompas; 4. het parkeren voor de sociale huurwoningen wordt in strijd met het parkeerbeleid afgewenteld op het openbaar gebied. Onduidelijk is waar in het openbaar gebied de bewoners met parkeeronthefingen parkeren.	► Het bestemmingsplan voldoet inderdaad niet aan de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente. Voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor Asten, en die niet passen binnen de parkeernormen en/of het maatwerk, bestaat voor het college van B&W de mogelijkheid om te besluiten om van de Nota Parkeernormen af te wijken. Dit besluit heeft het college van B&W in onderhavige situatie genomen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit besluit en de argumentatie voor dit besluit verwerkt. 1. Er is in het bestemmingsplan geen tekening van de bestaande situatie opgenomen, omdat de situatie afdoende is beschreven. Een tekening van de bestaande situatie vinden wij daarom niet noodzakelijk. 2. Saldering conform de Nota Parkeernormen 2016 zal geen onderdeel meer uitmaken van de motivatie van het onderdeel parkeren, omdat het hier feitelijk over sloop en nieuwbouw gaat en het geen functiewijziging betreft. Aanwezigheidspercentages zullen geen onderdeel meer uitmaken van de motivering van het parkeren, omdat geen sprake is van dubbelgebruik. 3. Voor de vigerende situatie zijn in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen aanwezig, de parkeerbehoefte die met die situatie gepaard gaat blijft onveranderd. Voor de extra parkeerbehoefte worden nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied en de openbare ruimte aangelegd. De parkeerplaatsen nabij Winkelcentrum 't Kompas zijn in eigendom van de gemeente en daarmee openbaar gebied. Als hier ruimte is kan hier geparkeerd worden, anders zullen

	andere parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangewend moeten worden. 4. Het parkeren voor de sociale huurwoningen wordt in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
► Er wordt een regeling voor parkeren gemist.	► In de regels van het bestemmingsplan is een regeling voor parkeren opgenomen. Zie artikel 3.1 onder f, artikel 3.2.2 onder b en artikel 7.4.
► Het bezoekersparkeren wordt afgewenteld op de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte. Dit is in strijd met de afspraken die gemaakt zijn in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar van Winkelcentrum 't Kompas.	► We hebben als gemeente te maken met veranderde omstandigheden sinds de vaststelling van de Nota Parkeernormen 2016. We zien grote opgaves op ons afkomen zoals klimaatverandering, hittestress, de opgaves en wensen voor behoud van groen, de opgaves op het gebied van hydrologisch neutraal ontwikkelen en de toename van leegstand binnen centrumgebieden, etc. Naast deze grote opgaven verwachten we de komende jaren enkele grote (her)ontwikkelingen in het centrum. Het is goed denkbaar dat we daarbij tegen dezelfde problematiek aanlopen. Willen we grootschalige opgaves en ontwikkelingen in ons centrum mogelijk blijven maken, dan kunnen we niet anders dan flexibeler omgaan met ons beleid ten aanzien van salderen. Daarnaast wordt de ruimte voor het realiseren van (nieuwe) parkeerplaatsen steeds schaarser. Dit heeft te maken met het toepassen van nieuwe beleidsregels en de (hoge) ambities uit de Toekomstagenda Asten 2030 en het coalitieakkoord. Dit vraagt om maatwerk. Verder zien we in den lande een trendbreuk ten aanzien van parkeren waarbij de auto steeds minder ruimte krijgt. De verwachting is dat we deze trendbreuk/ontwikkeling meenemen bij het opstellen van de nieuwe parkeernota in 2024 (parkeernota wordt onderdeel van het nieuwe Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan). Gelet op het grote belang van deze ontwikkeling voor met name ook de bedrijvigheid en levendigheid van ons centrumgebied achten wij het voorstelbaar dat het parkeren als gevolg van deze ontwikkeling deels wordt afgewikkeld op

	bestaande parkeerplaatsen in de omgeving. Hierdoor kan de parkeerdruk in de omgeving op bepaalde (piek)momenten toenemen, maar de hiervoor genoemde belangen prevaleren boven een eventuele toename van parkeerdruk. Afwijken van de Nota parkeernormen 2016 is noodzakelijk om invulling te kunnen geven aan deze ontwikkeling.
► Reclamant vindt het ontwerp niet mooi.	► Smaken verschillen. Daarom is voor het beoordelen van bouwplannen op hun uiterlijke verschijningsvorm een welstandscommissie ingesteld die beoordeeld of wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is reeds informeel besproken (er zijn toen enkele suggesties gedaan die zijn doorgevoerd in het bouwplan), maar dient nog formeel aan de welstandscommissie te worden voorgelegd. Dit gebeurt in het kader van de op een later tijdstip in te dienen aanvra(a)g(en) omgevingsvergunning. Voor het vaststellen van een bestemmingsplan is de precieze uitwerking van het bouwplan niet noodzakelijk.
► Onduidelijk is of de ontsluiting van de parkeergarage duurzaam is voorzien via de Prins Bernhardstraat en niet via 't Kompas. Gevraagd wordt om een garantie hiervoor van de gemeente.	► De ontsluiting van de parkeergarage is voorzien via de Frits de Bruijnstraat. De verbinding tussen de Prins Bernhardstraat en 't Kompas is een langzaamverkeersverbinding. Om hier gemotoriseerd verkeer toe te kunnen laten, moet een verkeersbesluit genomen worden. Het nemen van een dergelijk besluit ligt op dit moment niet in de rede. Mocht dit veranderen, dan staan tegen dat besluit rechtsmiddelen open.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt de paragraaf over parkeren aangepast.	
De in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen term 'WVO' zal in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden verwijderd.	

2. Sumrin Advocaten, namens reclamant	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► De ladder voor duurzame verstedelijking is onvoldoende gemotiveerd. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling voor de woningen en de commerciële ruimte. Voor de woningen is de behoefte niet aangetoond. Voor de commerciële ruimte worden verschillende getallen genoemd als het gaat om de toevoeging van het aantal m2's (wat duidt op onzorgvuldigheid) en de ladder voor duurzame verstedelijking is door de hoeveelheid toevoeging aan m2's onterecht niet doorlopen. Doordat uit het afsprakenkader Detailhandel in de Peel blijkt dat er voor Asten geen behoefte is aan nieuwe winkelmeters kan niet voldaan worden aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Ook voldoet het initiatief niet aan het Afsprakenkader detailhandel in de Peel (2015) en volgt uit het bestemmingsplan niet dat het plan is besproken in het RACD, dan wel in het bestuurlijk economisch overleg De Peel. In het kader van de regionale afspraken en afstemming wordt ook verwezen naar de verplichting tot motivering hiervan die volgt uit het provinciale beleid. Verder meldt de reclamant dat de HEMA in 2023 weggaat uit het huidige pand, wat een groot vrijkomend winkelvloeroppervlak met zich mee brengt en daarmee onbegrip voor het toevoegen van nieuwe winkelmeters.	► Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling voor 19 van de 21 woningen en niet voor de commerciële ruimte. De 19 nieuwe woningen zijn nieuw ruimtebeslag ten opzichte van wat er reeds in de vigerende situatie planologisch is toegelaten. In de toelichting is in paragraaf 3.1.2 een ladderverantwoording opgenomen voor de 19 nieuwe woningen, de behoefte is gemotiveerd aan de hand van het gemeentelijke woningbouwbeleid dat is gebaseerd op de provinciale behoefteprognose en regionaal gemaakte afspraken. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee voldoende gemotiveerd. Overall 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 is opgenomen dat er 100 m2 aan detailhandel ondergeschikte horeca mag worden uitgeoefend. Verder is – net als in het vigerende bestemmingsplan – een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van horeca. Dit levert nadelen op voor het woongenot van reclamant. Reclamant wil dat het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat geen sprake meer kan zijn van aan detailhandel ondergeschikte horeca en wil ook dat de wijzigingsbevoegdheid wordt verwijderd.	► Het plangebied is gelegen in het centrum van Asten. Voor dit gebied beogen we, zoals vastgelegd in de Toekomstagenda Asten 2030 en de Omgevingsvisie Asten, een aantrekkelijk kernwinkelgebied. Om dit te behouden/creëren is een diversiteit aan functies belangrijk. In de centrumvisie is hierover het volgende opgenomen: <i>"Een laatste locatie waar een (her)ontwikkeling met winkels zeer wenselijk is, is op locatie 'De Wit' tot aan de doorsteek tussen de Prins Bernhardstraat en het Kompas. Aan beide zijden van deze doorsteek kan met de situering van winkels of horeca een aantrekkelijke en functionele verbinding gecreëerd worden."</i> Naar aanleiding van bovenstaande hebben we in het bestemmingsplan een rechtstreekse mogelijkheid voor ondergeschikte horeca opgenomen. Gezien voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering en gelet op het ondergeschikte karakter van de horeca, is van aantasting van het woongenot geen sprake. Verder is – met dezelfde reden - de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vestiging van zelfstandige horeca overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor dit laatste geldt dat alvorens daadwerkelijk zelfstandige horeca kan worden gevestigd, eerst moet worden aangetoond dat geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan. Daarmee is het voorkomen van eventuele nadelen voor de reclamant voldoende zeker gesteld. De gevolgen zijn ook niet anders dan op grond van het vigerende bestemmingsplan.
► De vergroting van het aantal vierkante meters winkelgebied is op basis van de Omgevingsvisie Asten niet toegestaan. Het plan is daarom in strijd met het eigen gemeentelijke beleid.	► 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). Omdat geen sprake is van nieuwe detailhandelsmeters, is strijdigheid met de Omgevingsvisie Asten niet aan de orde.
► Er wordt niet voldaan aan de centrumvisie. Er worden in tegenstelling tot de visie meer dan twee 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 uit de centrumvisie 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. Ook is de groene inpassing, zoals voorgesteld in de centrumvisie, niet geborgd. Het plan is daarom in strijd met het eigen gemeentelijk beleid.	► De centrumvisie bevat onder andere voor de hoek Burgemeester Wijnenstraat /Prins Bernhardstraat een <u>suggestie</u> voor herontwikkeling. Er worden schetsen gepresenteerd en <u>voorstellen</u> gedaan voor de herontwikkeling van deze locatie en het maken van een kwaliteitssprong ter hoogte van de doorsteek. De visie is bedoeld als <u>uitnodiging</u> naar initiatiefnemers om de gewenste kwaliteitsslag op de benoemde locaties te realiseren. Voor de hoek Burgemeester Wijnenstraat/Prins Bernhardstraat is in de visie duidelijk aangegeven dat het eigendom is versnipperd / er meerdere initiatiefnemers zijn. Van een 'in beton gegoten' plan is zeer zeker geen sprake. Dat geen sprake is van een vastomlijnd plan dat gerealiseerd moet worden, maar van een visie / mogelijke ontwikkelingsrichting, blijkt ook duidelijk uit de tekst van de centrumvisie: - "In de ontwikkelingsschets worden op <u>hoofdpijnen voorstellen</u> gedaan voor de inrichting van diverse ontwikkelingslocaties en de openbare ruimte, waardoor een samenhangend totaalbeeld ontstaat" (pagina 47 centrumvisie). - "Omdat over de gehele breedte van het plangebied een kwaliteitssprong gemaakt <u>kan</u> worden en er meerdere initiatiefnemers aanwezig zijn, <u>wordt een voorstel gedaan</u> voor het gehele gebied, zodat een afgerond geheel ontstaat" (pagina 55 centrumvisie).

	Er is geen sprake van strijdigheid met de centrumvisie.
► De motivering van het woonbeleid is niet volledig en niet meer actueel. Kwantitatief: van de woningbouwopgave van 306 woningen tot 2031 zijn er 133 reeds gerealiseerd en 171 voorzien in andere plannen dan voorliggend bestemmingsplan. Derhalve is er geen ruimte om 21 woningen toe te voegen. Kwalitatief: er is op geen enkele wijze in de stukken geborgd dat er circa 25% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Op basis van artikel 3.1 lid 1 Wro is het toegestaan om in een bestemmingsplan woningbouwcategorieën om te nemen, als deze regels uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied. Doordat er geen borging is van het woningbouwprogramma kan niet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de kwalitatieve taakstelling van de gemeente. Dit heeft ook gevolgen voor de berekeningen van o.a. de parkeerbehoefte.	► De motivering van het woonbeleid in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt aangepast. Kwantitatief: in de regionale Woondeal is vastgelegd dat de gemeente Asten tot en met 2030 minimaal 690 woningen toevoegt. Om dit aantal te halen, moet nog een forse inspanning worden geleverd. Het aantal benodigde harde plannen om minimaal dit aantal woningen te realiseren, is op dit moment nog volstrekt onvoldoende. Kwalitatief: in de Wro is inderdaad bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan – ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen – percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen. De categorieën die in het bestemmingsplan mogen worden gehanteerd zijn nader bepaald in het Bro. Sociale huurwoningen zijn hierin ook benoemd. Echter, alvorens dit mag worden gedaan geldt de eis dat de gemeente een doelgroepenverordening moet vaststellen. Wij hebben een dergelijke verordening niet vastgesteld en kunnen om die reden in het bestemmingsplan de bedoelde regels niet opnemen. Omdat het wel mogelijk is om via een anterieure-/exploitatieovereenkomst locatie-eisen te stellen, is via dit instrument de sociale woningbouw in het plangebied geborgd.
► De reclamant vindt de opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van meer woningen opmerkelijk. Hiermee staat de gemeenteraad in wezen meer woningen toe dan thans aan woonbehoefte aanwezig is in de gemeente, omdat in de planregel niet is voorzien in een maximaal aantal toe te voegen woningen. Hierdoor staat de gemeenteraad op voorhand de bouw van een onbekend aantal woningen toe, dit onbekende aantal moet worden meegenomen in de huidige	► De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het gaat hier dus niet om het toevoegen van een nieuwe regeling. De suggestie dat de gemeenteraad met de afwijkingsbevoegdheid rechtstreeks een 'onbekend aantal woningen' toestaat, is onjuist. Om van de regeling gebruik te kunnen maken, moet onder andere worden gemotiveerd dat de toevoeging van de woningen passend is binnen de provinciale prognoses en het gemeentelijke woningbouwprogramma. Op deze manier is

beoordeling van de kwalitatieve plancapaciteit. Uit de voorwaarden volgt een dynamische verwijzing naar de begrippen 'woningbouwprognose' en 'woningbouwprogramma'. Omdat beide verwijzingen niet zijn ingekaderd kan dit tot gevolg hebben dat als het programma wijzigt dan wel de prognose wijzigt er een onbekend aantal woningen kan worden toegevoegd aan het plangebied. Tegen het programma en/of de prognose kan geen bezwaar worden gemaakt. Omdat het hier een afwijking van de bouwregels betreft, betekent dit bovendien dat de bouwhoogte van de eventueel via deze mogelijkheid toe te voegen woningen onbekend is.	juridisch geborgd dat het toevoegen van extra woningen alleen mogelijk is, als dit aansluit bij de woonbehoefte. Het is bovendien onjuist dat het "onbekende aantal woningen" nu al zou moeten worden meegenomen in de beoordeling van de plancapaciteit. Op het moment dat er een beroep op de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt gedaan (in de vorm van een aanvraag omgevingsvergunning), wordt - aan de hand van de op dat moment geldende provinciale prognoses en het gemeentelijke woningbouwprogramma - beoordeeld of afwijken van het bestemmingsplan (ruimtelijk) aanvaardbaar is. De eventueel te verlenen omgevingsvergunning is appellabel. Het gaat inderdaad om een afwijking van de bouwregels. De afwijkingsbevoegdheid ziet echter alleen op het realiseren van extra woningen en niet op het afwijken van de maatvoeringseisen (goot-, bouwhoogte, etc.). Met andere woorden: De maatvoeringseisen uit het bestemmingsplan blijven gewoon gelden bij toepassing van de bedoelde afwijkingsbevoegdheid.
► Uit de toelichting volgt dat er geen enkel onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de komst van detailhandel op het woon- en leefklimaat van de reclamant. De reclamant is daardoor van mening dat sprake is van een onzorgvuldig voorbereid plan.	► 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). Omdat geen sprake is van nieuwe detailhandelsruimtes, is onderzoek naar de gevolgen van de komst van detailhandel op het woon- en leefklimaat niet aan de orde. Er is immers geen sprake van een

	verslechtering ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden.
► In de toelichting is verwezen naar de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Daarbij wordt aangegeven dat slechts categorie A-functies worden toegelaten. Dit blijkt echter niet uit de regels, omdat andere functies dan van categorie A niet zijn uitgesloten. In dit kader is het van belang dat ondergeschikte horeca rechtstreeks wordt toegestaan. Verder voldoet het bestemmingsplan niet aan de 'Handreiking milieuzonering nieuwe stijl' die de VNG met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft geïntroduceerd. Aangezien de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een handvat is en de toepassing hiervan gemotiveerd dient te worden toegepast, is niet uit te sluiten dat met de komst van meerdere winkels en daarbij gevoegde ondergeschikte horeca er een aantasting zal plaatsvinden van het woongenot van reclamant. Er kan en mag derhalve gevreesd worden voor cumulatie van geluid. Er kan met die reden niet volstaan worden met een verwijzing naar de VNG-brochure voor het aannemen van ruimtelijke aanvaardbaarheid.	► Het klopt dat in de regels is opgenomen dat zowel categorie A- als B-functies zijn toegestaan. In het vast te stellen plan zijn de regels overigens iets aangescherpt / gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. In het vast te stellen plan is opgenomen dat voor detailhandel, aan detailhandel ondergeschikte horeca en dienstverlening geldt dat bedrijvigheid in categorie A en B is toegestaan. Voor overige bedrijvigheid (lees: aan huis gebonden beroepen, bedrijven en ambachtelijke bedrijven) geldt dat ten hoogste categorie A is toegestaan. Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting in lijn gebracht met de planregels. De Omgevingswet is nog niet in werking getreden. Dit bestemmingsplan is onder de Wro in procedure gebracht en wordt ook als zodanig afgehandeld. Gebruik is daarom gemaakt van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De toelichting is op dit punt aangescherpt. Zoals reeds aangegeven worden in het plangebied slechts categorie A- en B-functies toegelaten. Voor categorie A-functies geldt in zijn algemeenheid dat deze aanpandig aan woningen (en andere gevoelige functies) kunnen worden uitgevoerd (zonder hinder te veroorzaken). Voor categorie B-functies geldt dat deze kunnen worden uitgevoerd, mits sprake is van bouwkundige scheiding óf het treffen van bouwkundige maatregelen. Gemotiveerd is dat hier aan wordt voldaan. Tot slot: op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn alle door reclamant bedoelde functies – uitgezonderd ondergeschikte horeca - en zelfs milieubelastendere functies reeds toegestaan.
► In verband met het realiseren van een parkeergarage zijn ingrijpende bouwactiviteiten nodig. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat er nog niet duidelijk is hoe en op welke wijze werkzaamheden gaan plaatsvinden. Omdat	► De afhandeling van eventuele schade door werkzaamheden is een kwestie die in privaatrechtelijke sfeer moet worden opgelost tussen de benadeelde en de veroorzaker van de schade. Dit is geen ruimtelijk relevant punt in het kader van

er in de regels hierover geen bepaling is opgenomen waaruit volgt dat het college hierop controle kan uitoefenen, vreest de reclamant voor aanzienlijke schade als werkzaamheden niet of niet zorgvuldig worden uitgevoerd.	de bestemmingsplanprocedure. Derhalve is het niet aan de orde hiervoor bepalingen in de regels van het bestemmingsplan op te nemen.
► Er is in de regels geen borging opgenomen dat er daadwerkelijk een parkeergarage wordt gerealiseerd.	► 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 een bouwplan alleen vergund kan worden als voldaan wordt aan de – op het moment van aanvraag geldende – parkeernota en is geregeld dat een parkeergarage kan worden gerealiseerd.
► Er is geen sprake van borging van de ontsluiting van de parkeergarage waar deze nu is beoogd.	► Dat klopt. Het gaat hier om een bestemmingsplan en geen omgevingsvergunning. Met een bestemmingsplan worden kaders gesteld om bouwplannen te kunnen vergunnen. Omdat het 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.
► Onduidelijk is hoe het zit met de verkeersveiligheid, omdat het verkeer dat van en naar de parkeergarage over een voetgangers- en fietspad rijdt.	► De openbare ruimte is ingericht voor langzaam verkeer, waardoor de automobilist duidelijk het gevoel heeft dat de auto te gast is. Tussen het plangebied en de Frits de Bruijnstraat is een doorsteek voor voetgangers/fietsverkeer gelegen. Onder andere met die reden is de deur van de parkeergarage niet gelijk met de gevel ontworpen, maar is vanaf de gevel gezien eerst een vlakke opstelplek van 6 meter diep aanwezig, waarna de deur van de parkeergarage is gesitueerd waarachter de hellingbaan aanwezig is. Langs de opstelplek is aan één zijde sprake van een grote gevelopening, waardoor zicht is op één zijde van de straat. Voor de andere zijde moet een maatregel (borden, spiegels, attentieverhogende markering o.i.d.) getroffen worden om het zicht te

	optimaliseren. De benodigde maatregel zullen de initiatiefnemer en gemeente samen in het kader van de verdere civieltechnische uitwerking van het planvoornemen uitwerken. De opstelplek en de nog uit te werken maatregel geven ruimte aan de automobilist om de omgeving te scannen op voetgangers en fietsers voordat hij de parkeergarage uitrijdt. Uit voorgaande blijkt dat de verkeersveiligheid door het planvoornemen – mits de maatregelen zoals nu zijn beoogd worden uitgevoerd - niet in het geding komt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal hierop worden getoetst en bij de uitvoering gecontroleerd.
► De ontsluiting van de parkeergarage is beoogd via een route die hiervoor niet volledig gebruikt kan worden. De reclamant is van mening deels van deze route eigenaar te zijn. Het eigendom is gebaseerd op een vaststellingsovereenkomst tussen de reclamant en de gemeente Asten. De 5,5 meter brede ontsluitingsweg die 'overblijft' is te smal voor een veilige afwikkeling van het verkeer.	► In de zienswijze wordt gesteld dat er evident sprake is van een privaatrechtelijke belemmering op grond van een eerder gesloten vaststellingsovereenkomst. Over de werkingssfeer en uitleg van de bedoelde vaststellingsovereenkomst – waaronder ook de vraag of de indiener van de zienswijze überhaupt partij is bij deze overeenkomst – loopt een gerechtelijke procedure. Naar onze mening is er geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering op grond van de eigendomssituatie van het in de zienswijze aangegeven stuk grond. Gezien het feit dat hier nog een gerechtelijke procedure over loopt, is er in ieder geval geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.
► De maximaal toegelaten goothoogte van 13 meter in het plangebied is in strijd met de vaststellingsovereenkomst die de reclamant met de gemeente gesloten heeft in het kader van de herontwikkeling van de percelen aan de Prins Bernhardstraat 9-11 en 1-3, waarin een maximale goothoogte van 7 meter vanaf maaiveld is vastgelegd.	► Zie de reactie op het zienswijzepunt hiervoor, nu de vraag of de indiener van de zienswijze überhaupt partij is bij de bedoelde vaststellingsovereenkomst voorligt bij de rechter, kan de indiener van de zienswijze geen aanspraak maken op de door hem gestelde afspraken die in de bedoelde overeenkomst zouden staan.
► Reclamant stelt vast dat niet is vastgelegd welk type appartementen in het plangebied worden gerealiseerd en is derhalve van mening dat bij de berekening van de parkeerbehoefte moet worden uitgegaan van een worst-case benadering (hoogste parkeernorm). Nu dit niet is	► Er is inderdaad in het bestemmingsplan niet vastgelegd welk type appartementen er in het plangebied worden gerealiseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen op welke wijze het parkeren ten behoeve van het bouwplan waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld

gedaan is onduidelijk of het plan uitvoerbaar is, waardoor medewerking aan de bestemmingsplanwijziging moet worden geweigerd.	plaatsvindt. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. In geval op basis van het bestemmingsplan uiteindelijk een ander bouwplan wordt aangevraagd geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan dat dat bouwplan alleen vergund kan worden als voldaan wordt aan de – op het moment van aanvraag geldende – parkeernota.
► Uit de toelichting blijkt dat de parkeerruimte van de huurappartementen is voorzien in het openbaar gebied. Dit voldoet niet aan parkeernota, waarin staat dat de minimale grens de ondergrens is en er niet minder parkeerplekken mogen worden gerealiseerd. Omdat er voor zes woningen geen parkeerplekken worden gerealiseerd voldoet het plan niet aan de parkeernota en moet de gemeenteraad medewerking weigeren. Als wel medewerking wordt verleend, moet op zijn minst worden aangetoond dat er kan worden voorzien in voldoende parkeerplekken en vergunningen in de openbare ruimte.	► Het bestemmingsplan voldoet inderdaad niet aan de Nota parkeernormen 2016 van de gemeente. Voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor Asten, en die niet passen binnen de parkeernormen en/of het maatwerk, bestaat voor het college van B&W de mogelijkheid om te besluiten om van de Nota Parkeernormen af te wijken. Dit besluit heeft het college van B&W in onderhavige situatie genomen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit besluit en de argumentatie voor dit besluit verwerkt.
► Uit de in de toelichting opgenomen schetstekening blijkt niet dan wel onvoldoende dat kan worden voldaan aan de eisen voor een volwaardige parkeerplek (afmetingen uit Bijlage 2 van de parkeernota), omdat in de schetstekening geen maten zijn opgenomen.	► De parkeerplaatsen in het plangebied voldoen aan de afmetingen zoals voorgeschreven in de parkeernota. De plattegrond van de parkeergarage is bijgevoegd bij deze zienswijzennota. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.
► De ingang van de parkeergarage zoals aangegeven in de plantoelichting klopt niet met de schetstekening.	► De ingang van de parkeergarage is in de toelichting juist weergegeven. Ook op de schetstekening. Wellicht dat de lezer op het verkeerde been is gezet, omdat de schetstekening een plattegrond van de parkeergarage bevat en de inrit van de parkeergarage zich op de begane grond bevindt. Daarvan is in de toelichting geen schets opgenomen. De schets zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden toegevoegd.
► In de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van dubbelgebruik. Dit kan volgens de parkeernota alleen als de parkeerplaatsen vrij toegankelijk zijn. Uit de stukken volgt niet dat de parkeergarage vrij toegankelijk is.	► Dit klopt. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de motivering voor het onderdeel parkeren aangepast.

► In de berekening van de parkeerbehoefte wordt gesaldeerd. Dit kan volgens de parkeernota alleen als sprake is van functiewijziging, wat aan de orde is als een gebouw blijft staan maar een andere functie krijgt. Het gaat hier om het realiseren van een nieuw gebouw.	► Dit klopt. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de motivering voor het onderdeel parkeren aangepast.
► Er kunnen onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, waardoor het plan niet uitvoerbaar is en medewerking moet worden geweigerd.	► De parkeereis kan inderdaad niet in zijn totaliteit op eigen terrein worden opgelost. Voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor Asten, en die niet passen binnen de parkeernormen en/of het maatwerk, bestaat voor het college van B&W de mogelijkheid om te besluiten om van de Nota Parkeernormen af te wijken. Dit besluit heeft het college van B&W in onderhavige situatie genomen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit besluit en de argumentatie voor dit besluit verwerkt.
► In artikel 7.4 van de regels 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. Nu een parkeergarage wordt gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, is het niet voor te stellen dat in geval van een gebruikswijziging of een binnenplanse afwijking voor meer woningen, er meer parkeerplekken op eigen terrein kunnen en zullen worden gerealiseerd. De regel is met die reden een dode letter.	► Hier zijn wij het niet mee eens. Artikel 7.4 borgt dat ieder (bouw)plan moet voldoen / moet worden getoetst aan de op het moment van aanvraag geldende parkeernormen. Het schrappen van de regeling zou betekenen dat het bouwplan (na vaststelling van het bestemmingsplan) niet meer aan de parkeernota hoeft te worden getoetst en dat er aan ieder plan – mits het voor het overige in het bestemmingsplan past – medewerking moet worden verleend, zonder dat aan de parkeernota voldaan moet worden.
► In de regels wordt verwezen naar de ten tijde van de aanvraag geldende parkeernorm. Op basis van de algemene leer over de toepasselijke wet- en regelgeving bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag, dient niet het moment van aanvraag maar verlening te gelden. Verder is de verwijzing te rechtsonzeker, omdat gelet op de geldende parkeernota het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden afgekocht. De eventuele parkeerproblematiek die hierdoor ontstaat,	► Het is vaste rechtspraak dat bij het nemen van een besluit in beginsel het recht moet worden toegepast zoals dat op dat moment geldt. Daarop is in de rechtspraak echter ook een uitzondering gemaakt. Het bevoegd gezag – in dit geval wij als gemeente – moet namelijk het recht toepassen zoals dat gold op het moment van het indienen van een vergunningaanvraag, maar niet meer op het moment van het besluit daarop, als op het moment van het indienen van de aanvraag sprake was van een rechtstreekse aanspraak op het verkrijgen

tast het woon- en leefklimaat van omwonenden en de reclamant aan.	van een omgevingsvergunning bouwen. In verband met het rechtszekerheidsbeginsel en het legaliteitsbeginsel mag de aanvrager er in beginsel op vertrouwen dat de regels niet achteraf – nadat hij zijn aanvraag omgevingsvergunning op basis van de op dat moment geldende regels heeft gedaan – in zijn of haar nadeel worden gewijzigd. Verder is bij de opstelling van het parkeerbeleid en de mogelijkheden die daarin staan (onder meer de 'afkoopregeling') al rekening gehouden met de parkeersituatie in Asten. Juist het niet toepassen van dit beleid en de daarin opgenomen mogelijkheden zou leiden tot rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid. Ten overvloede wordt nog vermeld dat de 'afkoopregeling' niet betekent dat er vervolgens geen maatregelen meer worden getroffen. Van het te storten bedrag realiseren wij als bevoegd gezag namelijk parkeerplaatsen in openbaar gebied en/of nemen we flankerende maatregelen die ten doel hebben om parkeerdruk tegen te gaan of te verminderen.
► Uit de toelichting blijkt dat er in gestelde perioden nader onderzoek naar beschermde diersoorten moet worden gedaan. Uit de stukken blijkt niet dat er nader onderzoek is verricht. Daarnaast volgt uit de regels niet dat er een (voorwaardelijke) verplichting is opgelegd om deze onderzoeken in de gestelde periodes te verrichten.	► In de toelichting is opgenomen dat nader onderzoek naar beschermde soorten nodig is en dat dit onderzoek in gang is gezet. De rapportage van het onderzoek naar beschermde diersoorten was op het moment van afronding van het ontwerpbestemmingsplan nog niet opgeleverd, omdat het veldwerk recent was afgerond. De rapportage is daarom niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de rapportage van het onderzoek toegevoegd. In artikel 3.7 van de regels is opgenomen dat aannemelijk moet worden gemaakt dat geen sprake is van strijdigheden met de Wet natuurbescherming voor het aspect soortbescherming alvorens een omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken kan worden verleend. In deze regeling is inderdaad niet specifiek opgenomen dat in bepaalde perioden onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit is echter ook niet nodig, omdat niet aannemelijk gemaakt kan worden dat geen sprake is van strijdigheden met de Wet

	natuurbescherming voor het aspect soortbescherming als niet in de juiste periodes onderzoek is uitgevoerd.
► Er is enkel een voortoets in het kader van de Wnb uitgevoerd ten aanzien van de gebruiksfase van het bouwplan en niet ten aanzien van de bouwfase. Uit de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 volgt dat de generieke bouwvrijstelling zoals opgenomen in artikel 2.9a Wnb in strijd is met wet- en regelgeving. Als gevolg daarvan moet ook een beoordeling (stikstof) worden gemaakt van de bouwfase.	► Het ontwerpbestemmingsplan dateert van 13 oktober 2022, toen was de uitspraak inzake Porthos door de Raad van State nog niet gedaan. Nog niet duidelijk was in hoeverre ook in het kader van de bouwfase een voortoets moest worden gedaan. Nu dit het geval blijkt én de Aeriusscalculator is vernieuwd, is in het vast te stellen bestemmingsplan de voortoets voor de gebruiksfase geactualiseerd en een voortoets voor de bouwfase toegevoegd.
► De initiatiefnemer heeft er – onder andere door niet in te gaan op het onderwerp heien – geen blijk aan gegeven dat er sprake is van een dialoog. De plannen zijn gepresenteerd en dat was het. Hiermee is niet voldaan aan de vereiste van het voeren van een omgevingsdialoog.	► De initiatiefnemer heeft met direct omwonenden/eigenaren één op één gesproken. Daarnaast heeft een bredere, meer algemene omgevingsdialoog plaatsgevonden. De opmerkingen van de omgeving gaven geen aanleiding voor de initiatiefnemer om het bouwplan te wijzigen of nader onderzoek uit te voeren. De gemeente vraagt een initiatiefnemer een omgevingsdialoog te voeren, verstrekt hierbij een handreiking en beoordeelt of dit redelijkerwijs (procesmatig) heeft plaatsgevonden. De gevoerde omgevingsdialoog is op basis van de overlegde stukken als voldoende beoordeeld. Overigens is het voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een bestemming niet noodzakelijk dat iedereen het met de ontwikkeling eens is.
► De regels ten behoeve van het realiseren en in stand houden van retentie-/infiltratievoorzieningen, borgen hetgeen hierover in de toelichting is opgenomen onvoldoende. Dit omdat in de regel het woord 'als' is opgenomen en niet duidelijk is wat onder 'hydrologisch neutraal' moet worden verstaan. Ook is de wijze waarop de retentie zou moeten plaatsvinden (bijlage 7 van de toelichting), niet vastgelegd.	► In artikel 7.5.1 is opgenomen dat bij nieuw-, verbouw of wijziging van het gebruik voldaan moet worden aan de eisen van het GRP (Gemeentelijk Rioleringsplan). Vervolgens wordt in artikel 7.5.1. aangegeven dat indien er maatregelen moeten worden getroffen om de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats te kunnen laten vinden (vereiste uit GRP) - het kan namelijk ook zo zijn dat dat niet nodig is als bijvoorbeeld de hoeveelheid verharding in het plangebied niet toeneemt - de initiatiefnemer of aanvrager verplicht is om deze maatregelen te realiseren en in stand te houden.

	Op basis hiervan is in de regels geborgd dat een bouwplan alleen vergund kan worden als wordt voldaan aan het GRP. In de toelichting is gemotiveerd dat het nu voorgenomen bouwplan aan de vereisten van het GRP kan voldoen. Hieruit blijkt dat het bouwplan uitvoerbaar is. Indien het uiteindelijk de bedoeling is een ander bouwplan te realiseren, zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan het GRP om dat specifieke bouwplan te kunnen vergunnen. Dit biedt zekerheid en flexibiliteit ten opzichte van het strikt opnemen van de beoogde retentievoorziening.
► Gevraagd wordt hoe een dakinfiltratie ertoe leidt dat het water ook op de juiste wijze in de grond komt.	► Het beoogde retentiedak houdt hemelwater vast. In geval meer hemelwater valt dan er ruimte is op het dak, wordt het overtollige hemelwater afgevoerd naar de in het plangebied aan te leggen infiltratiekratten. Via deze kratten infiltreert het water langzaam in de grond. Bij hevige regenval kan het zijn dat ook de infiltratiekratten op een gegeven moment vol zijn, dan zal het overtollige hemelwater overstorten op het gemeentelijke (hemelwater)riool.
► Het bouwplan zorgt voor onevenredige aantasting van het woongenot van de reclamant, omdat het bouwplan voor minder daglichttoetreding in de woning en ook minder zonlicht op het perceel zorgt. Gelet op vaste jurisprudentie dient bij een wijziging van het bestemmingsplan een bezonningsstudie gedaan te worden. Er zit geen bezonningsstudie bij de stukken.	► Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. Dit kan met een bezonningsstudie of -diagram. Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd, maar niet bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Deze wordt inclusief motivatie nu wel toegevoegd aan de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.
► In de regels is ondersteunende horeca toegestaan. Blijkens de vigerende verkeersbestemming is een terras toegestaan. Met die reden dient bij de vaststelling het geluid afkomstig van een terras mee te worden gewogen in de ruimtelijke aanvaardbaarheid.	► De locatie waarop reclamant doelt maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Om die reden is het aspect geluid van de reeds bestaande planologische mogelijkheid van een terras niet meegenomen bij deze bestemmingsplanprocedure. Dit is immers reeds afgewogen in het kader van het vigerende bestemmingsplan.
► Onder enkele regels staat 'ter verduidelijking'. De reclamant is van	► De regels zijn een op een overgenomen uit het nu vigerende moederplan.

mening dat als de planwetgever iets voor ogen heeft, hij dit als zodanig in de regels moet verwerken.	
► In artikel 3.2.1 onder a. is opgenomen dat meergezinswoningen zijn toegestaan. De definitie hiervan ontbreekt. De definitie voor 'woning' (voor één huishouden) impliceert dat er hierdoor meer gezinnen in één woning mogen worden gehuisvest. De reclamant vindt dit niet wenselijk. Bovendien heeft dit ook gevolgen voor de te verrichten onderzoeken naar onder meer de parkeerbehoefte.	► Artikel 1.59 bevat het begrip meergezinswoningen/gestapelde woningen. Hieruit blijkt dat het gaat om woningen die naast en boven elkaar zijn gelegen en qua uiterlijke verschijningsvorm als één eenheid beschouwd kunnen worden. Geen sprake is van huisvesting van meerdere huishoudens in één woning. Sterker nog: dit is op grond van de definities voor wonen, woning en huishouden expliciet uitgesloten. Aangepast/aanvullend onderzoek is dus niet aan de orde.
► In artikel 3.3. van de regels is opgenomen dat het college van B&W nadere eisen kunnen stellen conform 5.3. Niet is aangegeven waarover nadere eisen kunnen worden gesteld. De regel leidt tot rechtsonzekerheid en dient om deze reden te worden geschrapt.	► Hier is per abuis een fout gemaakt. Verwezen had moeten worden naar artikel 7.3 in plaats van 5.3. Dit wordt hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.
► In artikel 3.6.1. van de regels 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 dat zonder verdere toetsing B- en C-functies mogelijk worden gemaakt. Dit leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant. De regel biedt onvoldoende rechtszekerheid voor omwonenden en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.	► Artikel 3.6.1. van de regels is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dat niet meer getoetst wordt is een aanname. Op basis van de voorwaarden voor afwijking moet aangetoond worden dat de toe te laten functie niet tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen leidt. De aanvrager zal een motivering aan moeten leveren, welke door het bevoegd gezag wordt beoordeeld alvorens een vergunning kan worden verleend.
► In artikel 3.8.1 van de regels is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet is het niet logisch dit op te nemen, omdat de wijzigingsbevoegdheid onder die wet komt te vervallen.	► In de Omgevingswet keert het instrument 'wijzigingsplan' inderdaad niet terug. Hierdoor kan geen gebruik worden gemaakt van bestaande wijzigingsbevoegdheden die op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn opgenomen. Het gevolg hiervan is dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet het college van B&W geen nieuw wijzigingsplan meer kan vaststellen.

	Wijzigingsbevoegdheden (en uitwerkingsplichten) die nog niet zijn gebruikt, worden echter niet waardeloos. Ze veranderen van karakter. De wijzigingsbevoegdheden en de uitwerkingsplichten uit bestaande bestemmingsplannen worden onder de Omgevingswet namelijk gelijkgesteld aan beoordelingsregels voor binnenplanse omgevingsplanactiviteitvergunningen voor bouwactiviteiten (artikel 22.32 Invoeringsbesluit Omgevingswet). Concreet betekent dit dat wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning (voor een bouwactiviteit) wordt ingediend, ook aan de bepalingen van de (oude) wijzigingsbevoegdheid en de uitwerkingsplicht moet worden getoetst. Als een vergunningaanvraag voldoet aan de beoordelingsregels, kan er vervolgens een omgevingsvergunning door het college van B&W worden afgegeven. De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen is o.a. met die reden vanuit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt de paragraaf over parkeren aangepast.	
De motivering van het woonbeleid in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt aangepast.	
De hoeveelheid vierkante meters aan commerciële ruimte in de vigerende situatie wordt in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan overal opgenomen als 425 m2 BVO.	
De tekst in de toelichting (paragraaf 4.4) ten aanzien van categorie A- en B-functies is aangepast/aangescherpt en in overeenstemming met de planregels gebracht.	
In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt een schets van de beoogde invulling van de begane grond van het bouwplan toegevoegd.	
In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden de conclusies van het nader onderzoek natuur (i.v.m. het aspect soortbescherming van de Wet natuurbescherming) toegevoegd in de paragraaf 'Natuur' van hoofdstuk 4. De rapportage van het onderzoek wordt bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.	
De voortoets (aeriusberekeningen en notitie van invoergegevens) in verband met het aspect gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de	

gebruiksfase wordt geactualiseerd. De realisatiefase (slopen en bouwen) wordt toegevoegd. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden de conclusies van de voortoets verwerkt in de paragraaf 'Natuur' van hoofdstuk 4. De geactualiseerde en aangevulde voortoets wordt bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is in hoofdstuk 4 een paragraaf toegevoegd 'bezonning'. De bij deze paragraaf behorende bezonningsstudie is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan is de verwijzing in artikel 3.3 naar artikel 5.3 hersteld naar 7.3.

Ambtshalve wijzigingen

De bouwhoogten op de verbeelding zijn in lijn gebracht met de bouwhoogten van het beoogde bouwplan, dit heeft geresulteerd in de wijziging van 10 meter naar 10,8 meter en 13 meter naar 13,3 meter.

Onder '2.4.1 Verkeersaantrekkende werking' van de toelichting is een alinea over verkeersveiligheid toegevoegd, er is onderscheid gemaakt tussen de onderwerpen 'Verkeersaantrekkende werking' en 'Verkeersveiligheid' en de verkeersaantrekkende werking is aangepast.

In paragraaf '4.3.1. Archeologie' van de toelichting is een verwijzing gemaakt naar een op basis van de beoordeling van het bevoegd gezag aangepast Programma van Eisen. Bijlage 1 is vervangen voor het aangepaste Programma van Eisen.

In paragraaf 4.8 Luchtkwaliteit is de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen geüpdatet.

Bijlagen bij zienswijzennota

1. Plattegrond parkeergarage

