

Zienswijzen

1	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Het Ontwerp heeft - kort gezegd - betrekking op het verplaatsen van de Aldi supermarkt van de Julianastraat naar het Floraplein. Op de betreffende locatie aan de Julianastraat worden vervolgens maximaal 42 appartementen gerealiseerd verdeeld over drie bouwmassa's (het 'Project'). Reclamant is eigenaar van een woning aan de Emmastraat, gelegen in de directe nabijheid van het plangebied aan de Julianastraat, en kan zich niet vinden in het Ontwerp vanwege de navolgende redenen.	► Dit is een inleidende zienswijze en opgenomen om de hiernavolgende ingebrachte punten in zijn volledigheid te kunnen beschouwen.
A. ► <u>Vermindering zon/licht achtertuin</u> Allereerst merk ik op dat het Ontwerp, maar ook de eerder ingediende stedenbouwkundige en programmatische studie waar de gemeente principemedewerking aan heeft gegeven, in het geheel niet in gaan op de gevolgen van de realisatie van het Project voor de bestaande woningen gelegen aan de Emmastraat (waaronder het perceel in eigendom van de reclamant). Als gevolg van de realisatie van het Project wordt (hoge) bebouwing toegestaan, gelegen pal achter de tuin van o.a. het perceel in eigendom van de reclamant. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse géén bebouwing toegestaan, want aldaar is geen bouwvlak aanwezig. Uit het Ontwerp (inclusief achterliggende documenten) volgt niet dat (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat van mijn woning. Dit is een flinke omissie. Immers, als gevolg van de realisatie van het Project, is het zo goed als zeker dat het zonlicht in mijn tuin (en die van de naastgelegen percelen) significant afneemt. Vanwege deze	► Het plangebied is gelegen in het centrum van Asten. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de huidige locatie van Aldi naar woningbouw. Daarmee wordt zowel programmatisch als ruimtelijk een kwalitatieve impuls aan het gebied gegeven. Het betreft de herontwikkeling van een stedelijke omgeving. Wij achten de beoogde herontwikkeling tot woningbouw zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als qua functie passend in de omgeving. Daarbij hebben wij uiteraard rekening gehouden met de omgeving. Zo is onder meer de toegestane bebouwing, bijvoorbeeld qua hoogte en massa, afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing. Wij hebben bovendien beoordeeld dat voor omwonenden een goed woon- en leefklimaat gehandhaafd blijft. Daarmee ontkennen wij niet dat de herontwikkeling, zeker ten opzichte van de huidige situatie, effecten heeft voor omwonenden zoals reclamant. Maar wij achten deze effecten aanvaardbaar. Daarbij hebben wij ook in aanmerking genomen dat het een herontwikkeling in een stedelijke

reden is het Ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	omgeving betreft. Juist op een dergelijke locatie moet rekening gehouden worden met het feit dat er wijzigingen kunnen optreden in de omgeving die effecten kunnen hebben op aspecten als uitzicht en privacy. Bovendien heeft de herontwikkeling ook positieve effecten. De ruimtelijke uitstraling van een supermarkt met bijbehorend parkeerterrein en loszone, is geheel anders dan de ruimtelijke uitstraling van woningbouw. Wij hechten ten slotte een groot belang aan de realisatie van de woningbouw waarin het bestemmingsplan voorziet. Wij hebben daarnaast in aanmerking genomen dat binnen het plangebied op grond van het geldende bestemmingsplan al ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden gelden. Wij benadrukken dat wij de beoogde herontwikkeling zelfstandig hebben beoordeeld en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening hebben geacht. De bestaande planologische mogelijkheden waren daarvoor niet doorslaggevend. Dat laat onverlet dat wij van oordeel zijn dat deze bestaande planologische mogelijkheden relevant zijn. Specifiek voor reclamant geldt inderdaad dat het bestemmingsplan bebouwing mogelijk maakt achter zijn perceel waar op grond van het huidige bestemmingsplan nog geen bebouwing is toegestaan. Wij achten dit in de stedenbouwkundige context passend en aanvaardbaar. Wij merken in dit kader nog op dat juist ook vanwege de woningen van onder meer reclamant, gekozen is om het bouwvlak niet op het volledige perceel te leggen. De afstand van het bouwvlak en het perceel van reclamant bedraagt ongeveer 15 meter. Dit betreft de afstand tot de tuin. De afstand tot de woning bedraagt meer dan 25 meter. Zeker gelet ook op de maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing van 7.5 meter, leidt de nieuwe woningbouw (2-laags met kap) niet tot een
---	--

	onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant. Van een onaanvaardbare afname van zonlicht zal, gelet op deze afstanden en bouwhoogte, (ook) geen sprake zijn. Dit wordt bevestigd door het bezonningsonderzoek dat – mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze – volledigheidshalve is uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat, ten opzichte van de bestaande situatie, alleen aan het einde van de dag sprake is van een minimale toename van schaduw.
B. ► <u>Vermindering woongenot door inkijk</u> Hetzelfde geldt voor wat betreft het aspect privacy. Als gevolg van de realisatie van het Project, te weten maar liefst 42 appartementen, wordt pal achter mijn perceel hoogbouw gerealiseerd (terwijl in de huidige situatie ter plaatse geen bebouwing is toegestaan). Vanwege verminderde privacy neemt mijn woongenot evident af. Er is namelijk rechtstreeks inkijk in mijn tuin, terwijl in de huidige situatie pal achter mijn tuin geen bebouwing is toegestaan. Met dit aspect is in het Ontwerp (inclusief achterliggende documenten) géén rekening gehouden, zodat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wellicht ten overvloede merk ik op dat, in ieder geval als gevolg van verminderd zonlicht en verminderd woongenot, mijn woning (veel) in waarde zal afnemen. Reden waarom ik te zijner tijd middels een verzoek om planschade deze waardevermindering zal opeisen bij uw gemeente.	► Wij verwijzen allereerst terug naar hetgeen wij hiervoor, bij de beantwoording van punt A, over de aanvaardbaarheid van de herontwikkeling hebben aangegeven. Specifiek ten aanzien van het aspect privacy merken wij op dat, zeker gelet op de stedelijke omgeving en de locatie en hoogte van de bebouwing (2-laags met kap), geen sprake zal zijn van een onevenredige afname van privacy ter plaatse van de woning van reclamant. Het staat reclamant uiteraard vrij na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.
C. ► <u>Parkeren</u> Verder heb ik geconstateerd dat het Project niet voldoet aan de Nota Parkeernormen 2016, omdat er binnen het plangebied een tekort is van 28 parkeerplaatsen. De Nota Parkeernormen schrijft voor dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen volledig moeten voorzien in de	► Wij benadrukken dat voor de ontwikkeling in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Om dit te borgen, is de in artikel 10.3 van het bestemmingsplan opgenomen parkeerregeling gewijzigd. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de voor de beoogde

parkeerbehoefte op eigen terrein. Ook het aantal parkeerplaatsen moet gehandhaafd blijven. De resultaten van de parkeeronderzoeken gaan uit van het salderen van het bestaande programma. Dit is echter alleen mogelijk door gebruik te maken van de afwijkingsbepaling die is opgenomen in de Nota Parkeernormen. In het Ontwerp is aangegeven dat geadviseerd wordt om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid uit de Nota Parkeernormen. Hieruit maak ik op dat dit nog niet gebeurd is. Met andere woorden, kennelijk heeft het College hierover nog geen besluit genomen. Gelet hierop is het plan niet uitvoerbaar.	ontwikkeling noodzakelijke parkeerplaatsen te realiseren. Daarbij is, overeenkomstig een eerder besluit van burgemeester en wethouders om op dit punt af te wijken van de Nota Parkeernormen 2016, uitgegaan van saldering van het huidig (te vervallen) programma. Dit komt ook ten goede aan de inrichting van het onbebouwde deel van het plangebied. Zonder saldering zouden immers veel meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden dan noodzakelijk. Een deel van het plangebied zal verder tot het openbaar gebied (gaan) behoren. Om die reden is besloten om in lijn met de in de Nota Parkeernormen 2016 opgenomen mogelijkheden voor maatwerk, toe te staan dat, net als in de bestaande situatie, de parkeerplaatsen niet (volledig) op eigen terrein worden gerealiseerd, maar dat ook gebruik wordt gemaakt van (aan te leggen) parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Voor een nadere onderbouwing van de parkeerbehoefte en de wijze waarop hierin wordt voorzien, verwijzen wij naar de plantoelichting. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, is paragraaf 4.3 aangevuld.
D. ► Parkeren Het College kán ook helemaal niet besluiten om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid uit de Nota Parkeernormen, want in paragraaf 3.4 van de Nota Parkeernormen is bepaald dat het College alléén voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor de gemeente Asten gebruik kan maken van deze afwijkingsbevoegdheid. In de toelichting van het Ontwerp is getracht te onderbouwen dat er sprake is van een belangrijke ontwikkeling voor de gemeente Asten. Ik ben echter van mening dat een belangrijke ontwikkeling niet per definitie betekent dat de ontwikkeling bijzonder waardevol is, terwijl op grond van de Nota Parkeernormen alleen in dat	► Wij menen dat wij voor deze nieuwbouwwontwikkeling, in redelijkheid ruimte kunnen bieden voor saldering van de parkeerbehoefte van de huidige, te vervallen functies. Het is juist dat hiermee strikt genomen wordt afgeweken van ons parkeerbeleid. Wij achten deze afwijking redelijk. Voor deze afweging verwijzen wij ook naar (de aangevulde) paragraaf 4.3 van de toelichting. Daarbij hebben wij in aanmerking genomen dat, anders dan reclamant stelt, wel degelijk sprake is van een voor Asten bijzondere waardevolle ontwikkeling. Het betreft een herontwikkeling van bestaand vastgoed waarmee zowel programmatisch als ruimtelijk een kwalitatieve impuls aan het gebied

laatste geval gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Er wordt in het Ontwerp niet onderbouwd waarom het Project bijzonder waardevol is. Er worden slechts enkele zeer algemene argumenten genoemd die bij elk woningbouwproject aan de orde zijn. Ik concludeer daarom i) dat het Project in strijd is met de Nota Parkeernormen en ii) géén gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Ten aanzien van het aspect parkeren is er géén sprake van een goede ruimtelijke ordening.	wordt gegeven. Bovendien voorziet de ontwikkeling in een grote behoefte aan gelijkvloerse woningen. Wij benadrukken bovendien dat de aan ons parkeerbeleid ten grondslag liggende belangen zich niet tegen deze afwijking verzetten. Er wordt immers in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Wij verwijzen terug naar hetgeen wij hierover bij de beantwoording van punt C hebben opgemerkt.
E. ► Geur Ook ten aanzien van het aspect geur is onvoldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt simpelweg verwezen naar een uitsnede van de achtergrondbelasting geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Omdat er sprake zou zijn van een niet-concentratiegebied, en een gering aantal veehouderijen (op afstand) in de omgeving, zou een goede kwaliteit van de leefomgeving gegarandeerd zijn. Ik ben van mening dat ten onrechte niet is getoetst of voldaan wordt aan de geurverordening. De gemeente Asten heeft (juist) een hoog aantal (intensieve) veehouderijen, als gevolg waarvan geuroverlast wordt veroorzaakt. Hier wordt volledig aan voorbij gegaan in het Ontwerp. Ook ten aanzien van dit aspect is het plan strijdig met een goede ruimtelijke ordening.	► Wij stellen voorop dat het bestemmingsplan niet voorziet in functies die geuroverlast veroorzaken. Ter plaatse van de nieuwe woningen is bovendien, ook rekening houdend met het aspect geur, sprake van een goed woon- en leefklimaat. Uit de 'achtergrondbelasting geurkaart' van de Omgevingsdienst volgt dat de kwaliteit van de leefomgeving vanwege het aspect geur, ter plaatse van het plangebied zeer goed is. Wij hebben, gelet op het geringe aantal veehouderijen en de afstand van het plangebied tot deze veehouderijen, geen enkele reden aan de juistheid van deze conclusie te twijfelen.
F. ► Natuur In het Ontwerp wordt onderbouwd dat er als gevolg van stikstofdepositie geen nadelige invloed zal plaatsvinden op de beschermde flora en fauna. Verzuimd is echter om te onderbouwen of er, behalve stikstofdepositie, nog andere effecten zijn te verwachten op de (instandhoudingsdoelstellingen) van nabij gelegen Natura 2000- gebieden. Wederom een omissie.	► De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied bedraagt meer dan 5 kilometer. Andere nadelige effecten op dit gebied (bijvoorbeeld als gevolg van geluid, licht, etc) zijn, ook gelet op de aard van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, ook uitgesloten.

G. ► <u>Overlast</u> Uit het Ontwerp maak ik op dat het de bedoeling is om een bijbehorend afgeschermd parkeerterrein te realiseren. Het is voor mij onduidelijk op welke manier dit parkeerterrein afgeschermd wordt en hoe ervoor gezorgd wordt dat dit terrein geen hangplek wordt, met alle overlast diensgevolge. Het feit dat hierover met geen woord gerept wordt in het Ontwerp maakt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	► De feitelijke inrichting van het onbebouwde deel van het plangebied, waaronder omheining/afsluiting van het parkeerterrein, betreft een uitvoeringsaspect dat niet in het bestemmingsplan geregeld wordt. Wij merken op dat overlast als gevolg van een hangplek niet wordt voorzien. Dit kan indien nodig voorkomen worden door het plaatsen van een hekwerk.
H. ► <u>Cultuurhistorie</u> Emmastraat 56 behoort, samen met vier andere huizen, tot de oudste arbeidershuisjes van Asten. Deze huizen worden ook wel de Vijf Gebooi genoemd. In de toelichting behorende bij het Ontwerp is uiteengezet dat de beoogde ontwikkeling vanuit eenzelfde sfeer (aard/omvang, bouwhoogte, afstand en behoud van zichtlijnen) wordt opgezet als de bebouwing in de direct omgeving. Dit is pertinent onjuist. Anders dan gesteld wordt in het Ontwerp is er op geen enkele acceptabele manier rekening gehouden met de uitstraling van de Vijf Gebooi. Immers, gezien vanuit de straatkant zal er een enorme massa aan hoogbouw worden gerealiseerd, waardoor de volledige uitstraling van deze - vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien - bijzondere arbeidershuisjes volledig zal verdwijnen. Het voorgaande is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	► Wij benadrukken dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt uiteraard rekening is gehouden met de betreffende woningen. Dit blijkt ook uit de plantoelichting en het beeldkwaliteitsplan. Door de gekozen stedenbouwkundige opzet, waaronder de hoogte en massa van de nieuwe bebouwing en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de betreffende gemeentelijke monumenten, is geen sprake van een onevenredige benadeling van de omliggende cultuurhistorische waarden. Wij delen zeker niet de opvatting van reclamant dat de volledige uitstraling van de bijzondere arbeidershuisjes, die overigens niet zijn aangewezen als monument, zal verdwijnen.
► <u>Conclusie</u> Gelet op al het voorgaande kan het Ontwerp niet (althans niet in deze vorm) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Zoals hiervoor betoogd is het Ontwerp wegens verschillende aspecten in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze toe te lichten. Ik ga ervan uit dat u deze zienswijze meeneemt bij de vaststelling van het bestemmingsplan.	► Wij delen de conclusie van reclamant niet. Zoals hiervoor uitgebreid is toegelicht, is de ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
- Artikel 11.3 (10.3 oud) van de planregels (parkeerregeling) is gewijzigd;	

- Paragraaf 4.3 van de toelichting (parkeren) is aangevuld;
- Paragraaf 4.16 (inzake het bezonningsonderzoek) is aan de plantoelichting toegevoegd.

2	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Voorop gesteld staan wij niet negatief ten opzichte van een herontwikkeling van het terrein maar we voelen ons genoodzaakt om gebruik te maken van het indienen van onze zienswijze omdat de eerder ingediende bezwaren (zie het schrijven van o.a. 21 oktober 2023) niet of onvoldoende zijn meegenomen in de aanpassing van de plannen. Om bovenstaande redenen doen we een dringend beroep op de Gemeente om in samenspraak met de initiatiefnemer de plannen kritisch te bekijken en te heroverwegen om voor huidige omwonenden en toekomstige bewoners een prettige leefomgeving te creëren. Tijdens de inloophmiddag (io ten onrechte genoemd als een omgevingsdialoog) waar de plannen gepresenteerd werden is dit al door meerdere personen aangegeven. Dit heeft niet geleid tot voldoende aanpassingen in de plannen. Ook het gesprek op datum. 4 dec 2023 wat op ons initiatief met de initiatiefnemer heeft plaatsgevonden heeft niet onze geuite zorgen kunnen wegnemen, integendeel. De gespreksnotities zijn u eerder toegestuurd.	► Dit is een inleidende zienswijze en opgenomen om de hiernavolgende ingebrachte punten in zijn volledigheid te kunnen beschouwen.
A. ► Wij vinden dat er te weinig aandacht en ruimte is voor groen en natuur (vogels, beestjes, insecten, enzovoorts). In de huidige plannen is vooral aandacht uitgegaan naar het creëren van zoveel mogelijk wooneenheden en daaromheen groen accenten. Dit zou eigenlijk andersom moeten zijn. Kijken wat de omgeving nodig heeft aan groen en daar de bebouwing op aanpassen. Deze hoek van Asten heeft al heel veel steen en bebouwing. Zeker in de zomer met de huidige temperatuurstijgingen is veel meer groen een noodzaak. Dit is inmiddels	► Wij stellen voorop dat sprake is van een herontwikkeling van bestaande bebouwing in stedelijk gebied. Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard. Anders dan reclamanten stellen, hebben wij bij de herontwikkeling wel degelijk oog gehad voor onder meer groen. Wij verwijzen korthedshalve naar paragraaf 2.2.3 van de plantoelichting. Daaruit volgt dat voorzien is in verschillende groenvoorzieningen. Het bestemmingsplan biedt ook voldoende mogelijkheden om deze groenvoorzieningen te realiseren. Juist om voor groen extra ruimte te

een landelijke prioriteit met het oog op de klimaatverandering. Met groen bedoelen we bijvoorbeeld bomen, struiken, waterpartij en gazon met natuurlijke schaduwplekken en ruimte zodat de natuur zich verder kan ontwikkelen. Het valt ons op dat er geen aandacht is voor groene recreatie en speelplek voor kinderen. Deze punten zijn erg belangrijk zeker als je zoveel wooneenheden plant, zij dienen ons inziens van het begin meegenomen te worden vanwege de belangrjkheid.	creëren, hebben we uitdrukkelijk beoordeeld dat er niet meer verharding ten behoeve van parkeren wordt aangelegd dan noodzakelijk is. In lijn met bovenstaande is aan een deel van het plangebied alsnog een bestemming 'Groen' toegekend. Ook is expliciet vastgelegd dat binnen de bestemming 'Wonen' groenvoorzieningen zijn toegestaan.
B. ► Ook de hoogte (lees aantal bouwlagen) en de hoeveelheid geplande wooneenheden van het geplande complex is een reden tot grote zorg. Dit ten aanzien van de privacy van de huidige bewoners en de aantasting van het uitzicht. Mensen die hier wonen hebben bewust gekozen voor het wonen in een dorp met een dorpskarakter en sfeer. Het geplande complex doet geweld aan deze zaken. Het terugbrengen van de bouw naar 2 lagen met een ondergrondse parkeergarage zou al een verbetering geven. Maar het creëren van huizen en hofjes zoals oorspronkelijk de bedoeling was zou op weinig of geen weerstand stuiten maar eerder toegejuicht worden.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij primair naar hetgeen wij hierover in het algemeen bij de beantwoording van punt A van zienswijze 1 hebben opgemerkt. Specifiek ten aanzien van reclamanten, voegen wij hieraan toe dat de nieuwe bebouwing op minimaal 20 meter van hun woningen is voorzien. De hoogte van de bebouwing is juist ter plaatse van deze zijde beperkt tot 7.5 meter. Daarmee zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy en het woon- en leefklimaat van reclamanten. Wij wijzen er bovendien op dat ter plaatse op grond van het geldende bestemmingsplan ook al bebouwing is toegestaan en ook feitelijk aanwezig was. De afstand tot de beoogde bebouwing op het huidige (onbebouwde) parkeerterrein bedraagt ongeveer 50 meter. Daarmee is van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy en het woon- en leefklimaat zeker geen sprake. Het door reclamanten voorgestelde alternatief is ten slotte niet haalbaar. Wij benadrukken dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening ook geen enkele reden bestaat om de omvang van het project te beperken. In dit kader benadrukken wij nogmaals dat wij een ook groot belang hechten aan de realisatie van de woningbouw waarin het bestemmingsplan voorziet.

C. ► Tot slot willen wij nog aangeven dat het complex op zich als lelijk ervaren wordt en absoluut niet past in deze omgeving van Asten wat als heel oud en historisch wordt aangemerkt. Er is al veel authentieke bebouwing verdwenen in de loop van de tijd maar in deze tijd is toch de tendens dat we zuinig moeten zijn met ons erfgoed en de bouw van nieuwe objecten moeten een aanwinst zijn en passend bij de historie en omgeving. Hieraan voldoet de geplande bebouwing niet.	► Wij delen de opvatting van reclamanten niet. Wij zijn van oordeel dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig passend is in de omgeving en, ten opzichte van de bestaande situatie, leidt tot een kwalitatieve impuls van het gebied. Daarbij nemen we ook in overweging dat de ontwikkeling moet voldoen aan de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.
D. ► Het terrein is een afgesloten terrein door de bebouwing en de 2 tunnels. Dit zou in de toekomst een prachtige hangplek kunnen worden omdat er van een groot anoniem complex geen sociale controle is.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hierover bij de beantwoording van punt G van zienswijze 1 hebben opgemerkt.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
- Artikel 7.1, onder b, is toegevoegd (groenvoorzieningen en groenelementen); - De verbeelding is gewijzigd. Aan een deel van het plangebied is de bestemming 'Groen' toegekend. In verband hiermee is ook de bestemming 'Groen' toegevoegd aan de planregels (artikel 5).	

3	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► De ingediende zienswijze is inhoudelijk hetzelfde als de zienswijze zoals opgenomen onder 1.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt primair verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1. Volledigheidshalve merken wij op dat ook voor reclamant geldt dat de nieuwe woningbouw (2-laags met kap), gelet op onder meer de tussenliggende afstand (vergelijkbaar aan de indiener van zienswijze 1) en de maximale bouwhoogte, niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de door reclamant verhuurde woning leidt. Van een onaanvaardbare afname van Zonlicht zal, gelet op deze afstanden en bouwhoogte, ook geen sprake zijn. Dit wordt bevestigd door het bezonningsonderzoek dat - mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze - volledigshalve is uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat, ten opzichte van de bestaande

	situatie, alleen aan het einde van de dag sprake is van een minimale toename van schaduw.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
- Voor de gevolgen voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar de "gevolgen voor het bestemmingsplan" zoals beschreven bij de indiener van zienswijze 1.	

4	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► De ingediende zienswijze is inhoudelijk hetzelfde als de zienswijzen zoals opgenomen onder 1 en 3.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1. Volledigheidshalve merken wij op dat ook voor reclamant geldt dat de nieuwe woningbouw (2-laags met kap), gelet op onder meer de tussenliggende afstand (vergelijkbaar aan de indiener van zienswijze 1) en de maximale bouwhoogte, niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van reclamant leidt. Van een onaanvaardbare afname van zonlicht zal, gelet op deze afstanden en bouwhoogte, ook geen sprake zijn. Dit wordt bevestigd door het bezonningsonderzoek dat - mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze - volledigheidshalve is uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat, ten opzichte van de bestaande situatie, alleen aan het einde van de dag sprake is van een minimale toename van schaduw.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
- Voor de gevolgen voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar de "gevolgen voor het bestemmingsplan" zoals beschreven bij de indiener van zienswijze 1.	

5	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Binnen het ontwerp op de locatie aan de Julianastraat worden 42 appartementen gerealiseerd verdeeld over drie bouwlagen. Reclamant is eigenaar van een woning aan de Emmastraat en kan zich niet vinden in	► Dit is een inleidende zienswijze en opgenomen om de hiernavolgende ingebrachte punten in zijn volledigheid te kunnen beschouwen.

het ontwerp vanwege de navolgende redenen.	
A. ► <u>Vermindering zonlicht</u> Allereerst merk ik op dat het Ontwerp, maar ook de eerder ingediende stedenbouwkundige en programmatische studie waar de gemeente principemedewerking aan heeft gegeven, in het geheel niet in gaan op de gevolgen van de realisatie van het Project voor de bestaande woningen gelegen aan de Emmastraat (waaronder het perceel in eigendom van de reclamant). Als gevolg van de realisatie van het Project wordt (hoge) bebouwing toegestaan, gelegen pal achter de tuin van o.a. het perceel in eigendom van de reclamant. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse géén bebouwing toegestaan, want aldaar is geen bouwvlak aanwezig. Uit het Ontwerp (inclusief achterliggende documenten) volgt niet dat (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat van mijn woning. Dit is een flinke omissie. Immers, als gevolg van de realisatie van het Project, is het zo goed als zeker dat het zonlicht in mijn tuin (en die van de naastgelegen percelen) significant afneemt. Vanwege deze reden is het Ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij primair naar hetgeen wij hierover in het algemeen bij de beantwoording van punt A van zienswijze 1 hebben opgemerkt. Volledigheidshalve merken wij op dat ook voor reclamant geldt dat de nieuwe woningbouw (2-laags met kap), gelet op onder meer de tussenliggende afstand en de maximale bouwhoogte, niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van reclamant leidt. De afstand tussen het bouwvlak en de woning bedraagt ongeveer 30 meter. De afstand tot de tuin van reclamant is korter. Wij achten dit, mede gelet op de diepte van de tuin en de locatie van de ontwikkeling, aanvaardbaar. Van een onaanvaardbare afname van zonlicht zal, gelet op deze afstanden en bouwhoogte, ook geen sprake zijn. Dit wordt bevestigd door het bezonningsonderzoek dat - mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze - volledigshalve is uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat, ten opzichte van de bestaande situatie, alleen aan het einde van de dag sprake is van een minimale toename van schaduw.
B. ► <u>Vermindering woongenot door inkijk</u> Hetzelfde geldt voor wat betreft het aspect privacy. Als gevolg van de realisatie van het Project, te weten maar liefst 42 appartementen, wordt pal achter mijn perceel hoogbouw gerealiseerd (terwijl in de huidige situatie ter plaatse geen bebouwing is toegestaan). Vanwege verminderde privacy neemt mijn woongenot evident af. Er is namelijk rechtstreeks inkijk in mijn tuin, terwijl in de huidige situatie pal achter mijn tuin geen bebouwing is toegestaan. Met dit aspect is in het Ontwerp (inclusief achterliggende	► Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij primair naar hetgeen wij hierover bij de beantwoording van punt B van zienswijze 1 hebben opgemerkt. Ook voor de woning van reclamant geldt dat geen sprake zal zijn van een onevenredige beperking van de privacy. Relevant is verder dat geen ramen of balkons in/aan de kopse gevel van het woonblok achter de woning van reclamant zijn voorzien. Dit is om reclamant tegemoet te komen ook geborgd in de planregels.

documenten) géén rekening gehouden, zodat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wellicht ten overvloede merk ik op dat, in ieder geval als gevolg van verminderd zonlicht en verminderd woongenot, mijn woning (veel) in waarde zal afnemen. Reden waarom ik te zijner tijd middels een verzoek om planschade deze waardevermindering zal opeisen bij uw gemeente.	
► <u>C. Parkeren</u> Verder heb ik geconstateerd dat het Project niet voldoet aan de Nota Parkeernormen 2016, omdat er binnen het plangebied een tekort is van 28 parkeerplaatsen. De Nota Parkeernormen schrijft voor dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen volledig moeten voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Ook het aantal parkeerplaatsen moet gehandhaafd blijven. De resultaten van de parkeeronderzoeken gaan uit van het salderen van het bestaande programma. Dit is echter alleen mogelijk door gebruik te maken van de afwijkingsbepaling die is opgenomen in de Nota Parkeernormen. In het Ontwerp is aangegeven dat geadviseerd wordt om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid uit de Nota Parkeernormen. Hieruit maak ik op dat dit nog niet gebeurd is. Met andere woorden, kennelijk heeft het College hierover nog geen besluit genomen. Gelet hierop is het plan niet uitvoerbaar.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hierover bij de beantwoording van punt C van zienswijze 1 hebben opgemerkt.
D. ► <u>Parkeren</u> Het College kán ook helemaal niet besluiten om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid uit de Nota Parkeernormen, want in paragraaf 3.4 van de Nota Parkeernormen is bepaald dat het College alléén voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor de gemeente Asten gebruik kan maken van deze afwijkingsbevoegdheid.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hierover bij de beantwoording van punt D van zienswijze 1 hebben opgemerkt.

In de toelichting van het Ontwerp is getracht te onderbouwen dat er sprake is van een belangrijke ontwikkeling voor de gemeente Asten. Ik ben echter van mening dat een belangrijke ontwikkeling niet per definitie betekent dat de ontwikkeling bijzonder waardevol is, terwijl op grond van de Nota Parkeernormen alleen in dat laatste geval gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Er wordt in het Ontwerp niet onderbouwd waarom het Project bijzonder waardevol is. Er worden slechts enkele zeer algemene argumenten genoemd die bij elk woningbouwproject aan de orde zijn. Ik concludeer daarom i) dat het Project in strijd is met de Nota Parkeernormen en ii) géén gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Ten aanzien van het aspect parkeren is er géén sprake van een goede ruimtelijke ordening.	
E. ► <u>Geluidsoverlast</u> Ook ten aanzien van het aspect geluidsoverlast is onvoldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De realisatie van 42 appartementen zal veel bedrijvigheid geven in en om het terrein. Het te realiseren bouwvolume is direct grenzend (<5 meter) aan het perceel in eigendom van de reclamant, waar eerder geen bebouwing toegestaan was. Dit zal dan ook ten alle tijden geluidsoverlast opleveren. Een grotere afstand behouden tussen de bebouwing en de perceelgrens van de reclamant kan hier een oplossing in bieden.	► Wij benadrukken dat ter plaatse enkel woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Van deze woningbouw zal geen geluidsbelasting uitgaan die maakt dat er bij woningen in de omgeving geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Wij benadrukken dat sprake is van een stedelijke omgeving in het centrum van Asten. Wij menen dat de ontwikkeling op dit punt juist zal leiden tot een verbetering. De geluidbelasting als gevolg van de supermarkt, inclusief parkeren (direct tegen de perceelgrens van reclamant) en laden en lossen, zal immers verdwijnen.
F. ► <u>Uitzichtbelemmering</u> In de huidige situatie is er vanuit het perceel van de reclamant vrij zicht. Door het ontwerp te realiseren zal dit vrij zicht gehinderd worden door een bouwvolume van 3 verdiepingen hoog. In het huidige bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 6 meter toegestaan. Men mag veronderstellen dat hier destijds bewust voor is gekozen. Een dergelijk hoog	► Wij merken nogmaals op dat de nieuwe woningbouw die achter de woning van reclamant is voorzien (2-laags met kap), gelet op onder meer de tussenliggende afstand en de maximale bouwhoogte, niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van reclamant leidt. Wij benadrukken in dit kader dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht geldt. En

bouwvolume past ook niet tussen de huidige bebouwing, die voornamelijk uit woningen bestaat. Een voorstel zou zijn om het gehele bouwvolume slechts 2 verdiepingen hoog te maken.	dat geldt zeker in onderhavig geval, in een stedelijke omgeving in het centrum van Asten.
► Gelet op al het voorgaande kan het ontwerp niet (althans niet in deze vorm) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Zoals hiervoor betoogd is het ontwerp wegens verschillende aspecten in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	► Wij delen de conclusie van reclamant niet. Zoals hiervoor uitgebreid is toegelicht, is de ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
- Voor de gevolgen voor het bestemmingsplan wordt primair verwezen naar de "gevolgen voor het bestemmingsplan" zoals beschreven bij de indiener van zienswijze 1; - Verder is artikel 7.2.2 onder g van de planregels (inzake kopgevel) toegevoegd.	

6	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Reclamant is eigenaar van en wonende op een perceel aan de Emmastraat te Asten. Direct gelegen achter zijn woning, ligt het perceel waar het ontwerpbestemmingsplan "Asten Floraplein en Julianastraat 2023" betrekking op heeft. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede te zien van het ontwerpbestemmingsplan. Voorheen was op de planlocatie volgens het bestemmingsplan "Asten Julianastraat, Emmastraat 11", vastgesteld op 25 juni 2012, de enkelbestemming "gemengd" van toepassing. Deze bestemming liet lichte horeca of detailhandel op de begane grond toe dan wel wonen op de verdiepingen. Daarbij was het niet mogelijk om direct achter het perceel van reclamant te bouwen aangezien daar geen bouwblok was gelegen. Met het ontwerpbestemmingsplan "Asten Floraplein en Julianastraat 2023" komt daar verandering in, en zal reclamant op zeer korte afstand achter zijn perceel worden geconfronteerd met woningbouw.	► Dit is een inleidende zienswijze en opgenomen om de hiernavolgende ingebrachte punten in zijn volledigheid te kunnen beschouwen.

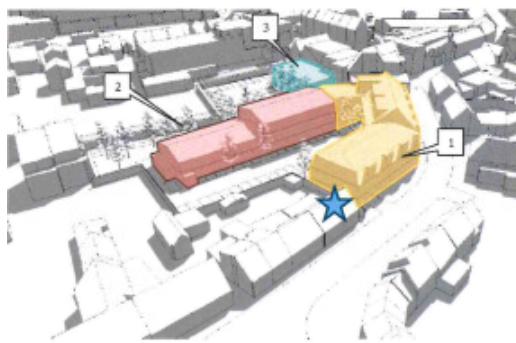
A. ► <u>Belangen van reclamant</u> Reclamant is woonachtig direct tegen het plangebied en kan zich niet verenigen met het plan voor de bouw van woningen. Het probleem zit met name in de gekozen vorm en uitvoering (het woningtype). Het karakter van de omgeving gaat verloren door de komst van het nieuwe bestemmingsplan en daarmee het appartementencomplex. Het appartementencomplex komt immers direct naast en achter zijn woning, direct grenzend aan zijn achtertuin, met alle overlast van dien. Behalve dat dit het woongenot van reclamant sterk zal beperken, is het ook niet passend in de dorpse uitstraling die de buurt nu heeft. Het nieuwbouwappartementencomplex past niet bij de rustieke woningen uit de Emmastraat waarvan enkele woningen al ruim voor 1900 zijn gebouwd (waaronder die van reclamant). Het betreft dan ook een karaktervolle en historisch waardevolle omgeving. Reclamant wenst dan ook geen hoogbouw naast en achter zijn perceel. Reclamant is van mening dat dit niet past bij de identiteit van de buurt en is van mening dat de buurt niet wezenlijk mag verschillen van hoe de omgeving nu is. Reclamant kan zich dan ook niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hierover in het algemeen bij de beantwoording van punt A van zienswijze 1 hebben opgemerkt.
B. ► <u>Goede ruimtelijke ordening</u> Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan, ontbeert een deugdelijke	► Wij benadrukken dat aan het bestemmingsplan wel degelijk een zorgvuldige afweging van alle relevante belangen ten grondslag ligt. Wij menen dat de ontwikkeling passend is in de omgeving. Dit is uitgebreid gemotiveerd in de plantoelichting.

motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op grond van het in artikel 3:2 van de Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 van de Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel. U hebt in het ontwerpbestemmingplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van reclamant onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming. Dat wordt hieronder verder uiteengezet.	
C. ► <u>Geen passende beoordeling</u> In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan te worden beoordeeld of de bestemming volgens dat plan, ook in geval de bestemming uit het vorige bestemmingsplan in grote lijnen wordt gehandhaafd, naar de alsdan geldende inzichten en aanwezige feiten en omstandigheden nog steeds een passende bestemming is, aldus de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State; uitspraak van 21 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3241. Op de beoogde locatie is de enkelbestemming "Wonen" voorzien. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn volgens artikel 6.1 van de planregels bestemd voor: a. wonen; b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang; c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; d. met de daarbij behorende voorzieningen.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt primair wederom verwezen naar de beantwoording van punt A van zienswijze 1. Specifiek voor reclamant wijzen wij nog op het volgende. Het is juist dat de nieuwe bebouwing zowel aan de zijkant als de achterkant van de woning van reclamant is voorzien. Wij achten dit stedenbouwkundig aanvaardbaar. Daarbij hebben wij ook betrokken dat ook in de huidige situatie al bebouwing aan de zijkant van de woning van reclamant aanwezig is. Het betreft bebouwing van ongeveer vergelijkbare hoogte. Deze bebouwing is aan de achterzijde gesitueerd - parallel aan de tuin van reclamant - en bovendien voorzien van een dakterras. Juist ook vanwege de woning van reclamant, is voor de beoogde bebouwing aan de zijkant voorzien in een trapsgewijze opbouw van de woningbouw, waarbij ter plaatse van

Deze bestemming laat het toe dat met dit bestemmingsplan een complex van 42 wooneenheden wordt gebouwd. De lichtgele kleur geeft het bouwvlak van het ontwerpbestemmingsplan aan.



Op onderstaande afbeelding is te zien hoe het beoogde appartementencomplex eruit komt te zien. De woning van reclamant is aangeduid met een blauwe ster.



Deze afbeelding laat zien dat de woning van de reclamant volledig wordt ingesloten door het appartementencomplex. Van zowel het appartementencomplex aan de zijkant als de achterkant is een volledig zicht op de tuin en woning van reclamant. Voorheen bestond deze mogelijkheid niet, omdat het bestemmingsplan deze vorm van hoogbouw niet toeliet.

Reclamant is van mening dat, gelet op de zeer korte afstand tussen het bouwperceel en zijn woning, geen sprake is van een passende bestemming. Direct gelegen tegen de perceelsgrens en op zeer korte afstand daarachter, kan een appartementencomplex van 10,5 respectievelijk 13 meter hoog worden

de woning van reclamant slechts sprake is van 3-laags bebouwing, waarbij de bovenste laag onder een kap is gelegen. Wij wijzen op het feit dat de maximaal toegestane bouwhoogte ten opzichte van het geldende bestemmingsplan juist wordt beperkt van 11.5 meter tot 10 meter.

De bebouwing aan de achterzijde is op een afstand van ongeveer 25 meter van de woning van reclamant gelegen. Zeker ook gelet op de maximale bouwhoogte van 7.5 meter, is dit stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Van een onaanvaardbare verdichting van het terrein is, gelet op de bouw mogelijkheden en de afstanden tot omliggende woningen, geen sprake. Volledigheidshalve zijn om deze reden de mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken alsnog beperkt.

Wij ontkennen niet dat de ontwikkeling effecten zal hebben voor reclamant. Maar van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant is geen sprake.

In dit kader wijzen wij ten slotte nog op het feit dat uit bezonningsonderzoek is gebleken dat van een onaanvaardbare afname van zonlicht zal geen sprake zal zijn. Uit dit onderzoek volgt dat, ten opzichte van de bestaande situatie, alleen aan het einde van de dag sprake is van een lichte toename van schaduw. Deze situatie achten wij aanvaardbaar.

gerealiseerd. Tot aan de perceelsgrens gelegen aan de tuin kan reclamant worden geconfronteerd met bijgebouwen, omdat artikel 6.2.1 van de planregels dit tot aan de perceelsgrens mogelijk maken. Kortom, het ontwerpbestemmingsplan heeft een grote negatieve impact op de woonomgeving van reclamant. Behalve de intensivering van het gebruik van gronden in de directe omgeving, is sprake van een onaanvaardbare mate van verdichting, die niet past bij het dorps karakter. De stedenbouwkundige onderbouwing voor deze planologische keuze is onvoldoende. De stedenbouwkundige studie die aan het plan (en het daaronder liggende principeverzoek) ten grondslag ligt, is hoofdzakelijk toegespitst op de vestiging van de Aldi aan het Floraplein. Voor wat betreft de achterblijvende locatie Emmastraat/Julianastraat wordt enkel gesteld dat hier 'aantrekkelijke woningbouw' wordt gecreëerd. Dit wordt niet onderbouwd en enkel verantwoord door een verwijzing naar de behoefte aan woningen en de stelling dat deze zich ook op gelijkvloerse woningen - wat niet gelijk te stellen is aan starterswoningen - zou toespitsen. Een inhoudelijke onderbouwing waarom tweedelijns woonbebouwing als hier wordt beoogd echter beleidsmatig en stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn, ontbreekt. Dit alles bij elkaar kan niet worden aangemerkt als een passende beoordeling.	
D. ► <u>Parkeren</u> Reclamant vreest voor ernstige parkeeroverlast door het onderhavige bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan verwijst weliswaar naar gemeentelijke parkeernormen maar kent géén voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van parkeerplaatsen. De toelichting op het bestemmingsplan geeft aan (par. 4.3.2.1.2) dat op basis van de Nota Parkeernormen 2016 de parkeerbalans niet voldoet. Daarbij	► Reclamant voert terecht aan dat in het bestemmingsplan geen parkeerregeling is opgenomen, althans dat de opgenomen regeling niet volstaat. Artikel 10.3 van de planregels is daarom alsnog gewijzigd. Daarmee is geborgd dat ook daadwerkelijk parkeergelegenheid moet worden aangelegd. Voor een nadere onderbouwing dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, wordt korthedshalve

wordt aangegeven dat door middel van de afwijkingsbepaling uit de Nota Parkeernormen 2016 een regeling voor het saneren van de huidige functie en het salderen van parkeerplaatsen kan worden gebruikt (par. 4.3.2.1.4). Daarmee kan wellicht worden gesteld dat het plan voorziet in de parkeerbehoefte doordat minimaal 62 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd, al is daarmee niet geborgd dat er ook voldoende parkeercapaciteit voor de eigen parkeerbehoefte van het plan overblijft. Verder borgt het plan niet dat de vereiste parkeerplaatsen überhaupt worden gerealiseerd. Uit de ontwerpbestemmingsplanregels, waarvan uit moet worden gegaan, blijkt niet dat 62 parkeerplaatsen (moeten) worden gerealiseerd. Het enkele feit dat de toelichting aangeeft dat parkeerplaatsen worden gerealiseerd, biedt geen juridische zekerheid waar reclamant op kan vertrouwen. Wat betreft een juridische waarborging heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 18 september 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3191) het volgende geoordeeld: <i>"Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, kan de juridische waarborg dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd met gebruikmaking van artikel 3.1.2, onder a, van het Bro, in het bestemmingsplan worden geregeld door in een planregel neer te leggen dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, de regel geldt dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in een gemeentelijke Parkeernota."</i>	verwezen naar de beantwoording van onderdeel C van zienswijze 1.
---	---

Kortom, het bestemmingsplan voorziet niet in een (voorwaardelijke) verplichting voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen terwijl deze parkeerplaatsen wel noodzakelijk zijn om parkeeroverlast te voorkomen. Graag zou reclamant willen zien dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen.	
E. ► Privacy Reclamant is van mening dat het onderhavige plan zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van zijn privacy. Door de ligging van het bouwvlak zal het mogelijk zijn om op een zeer korte afstand het appartementengebouw te realiseren. Ook kunnen bijgebouwen tot aan de perceelsgrens van reclamant worden gerealiseerd. De planregels borgen echter op geen enkele wijze hoe de privacy van reclamant wordt beschermd, bijvoorbeeld door vast te leggen dat geen ramen of balkons mogen worden gerealiseerd in de richting van de tuin van reclamant. Ook wordt niet gesproken over een zogenaamde voorwaardelijke verplichting die ervoor zorgt dat geen zicht is op en in de tuin van reclamant. Denk aan een voorwaardelijke verplichting tot het planten van leibomen. Het plan biedt alle ruimte voor de realisatie van appartementen met volledig zicht op de tuin en de woning van reclamant. Daarbij komt dat de woning van reclamant ten opzichte van andere woningen onevenredig wordt benadeeld aangezien geen rekening is gehouden met het feit dat zowel een appartementencomplex langs als achter de woning van reclamant wordt gerealiseerd.	► Specifiek ten aanzien van het aspect privacy merken wij op dat, zeker gelet op de stedelijke omgeving, geen sprake zal zijn van een onevenredige afname van privacy ter plaatse van de woning van reclamant. Voor wat betreft de bebouwing aan de achterzijde van de woning van reclamant geldt dat zicht op de woning en de tuin, gelet op de afstand en bouwhoogte, beperkt zal zijn. Voor de woningen aan de zijkant van de woning van reclamant, is relevant dat geen ramen of balkons in/aan de kopse gevel zijn voorzien. Dit is om reclamant tegemoet te komen alsnog geborgd in de planregels. Daarmee is het zicht vanuit deze woningen op de tuin van reclamant, voor zover al aanwezig, zeer beperkt. Er is in zoverre feitelijk zelfs sprake van een verbetering. In de huidige situatie is immers een volledig dakterras naast de tuin gelegen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze zijn de mogelijkheden tot realisatie van bijgebouwen beperkt. Daarmee kunnen deze niet meer tegen de perceelsgrens van reclamant worden gerealiseerd.
F. ► Verzakking Aangezien het pand van reclamant niet is voorzien van een fundering (aangezien het een bijzonder oude woning betreft) is reclamant bang voor verzakkingen en trillingsschade als	► Wij benadrukken dat dit een uitvoeringsaspect betreft dat niet in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Uiteraard zal tijdens de realisatie wel voldoende rekening

gevolg van het bouwen van de naastgelegen appartementengebouwen. Reclamant vreest voor fluctuaties in de grondwaterstand welke van invloed kunnen zijn op de grondwaterstand bij zijn nabijgelegen woning. Daardoor zouden verzakkingen en schade aan de woning kunnen optreden. Deze risico's zijn onvoldoende betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien het voor reclamant niet duidelijk is op welke manier het appartementencomplex zal worden gebouwd, vreest reclamant voor gevolgen, bijvoorbeeld scheurvorming aan zijn woning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening hadden deze niet in de beoordeling mogen ontbreken. Er heeft immers geen onderzoek plaatsgevonden.	worden gehouden met bebouwing in de omgeving.
G. ► <u>Waterhuishouding</u> Als gevolg van het appartementencomplex vreest reclamant voor de wateroverlast op zijn perceel. Het perceel van reclamant ligt lager dan de te ontwikkelen gronden en dientengevolge zal het water van daar in de toekomst op zijn perceel stromen en voor wateroverlast kunnen zorgen. Weliswaar gaat het ontwerpbestemmingsplan uit van de noodzaak van een waterberging. Maar niet is duidelijk gemaakt waar deze moet komen. Evenmin is dit geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Daar komt bij dat de enkele aanwezigheid van een waterberging niet voorkomt dat water afstroomt naar een lager gelegen perceel. Nu in de huidige situatie geen sprake is van mogelijke wateroverlast op de percelen van reclamant, kan niet anders worden geconcludeerd dan dat het belang van reclamant hierbij niet is betrokken.	► In de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op het aspect (hemel)water. Wij verwijzen kortheidshalve naar paragraaf 4.13.2.2 van de plantoelichting. In deze paragraaf is onder meer toegelicht dat voor de ontwikkeling een bergingsopgave geldt van 170,7 m³. Daarbij is, conform het gemeentelijk beleid, niet 'gesaldeerd' met de bestaande verharding. Daarmee leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de hemelwaterafvoer. Van overlast voor reclamant zal geen sprake zijn. Anders dan reclamant stelt, is de realisatie van waterberging wel in de planregels geborgd. Wij wijzen op artikel 10.4 van de planregels.
► <u>Conclusie</u> Ik verzoek u bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan rekening te houden met deze zienswijzen van reclamant. Reclamant verzoekt u dan ook om het bestemmingsplan niet, dan wel zodanig gewijzigd vast te stellen	► Wij delen de conclusie van reclamant niet. Zoals hiervoor uitgebreid is toegelicht, is de ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

dat met alle zienswijzen van reclamant rekening is gehouden.	
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
- Artikel 11.3 (10.3 oud) van de planregels (parkeerregeling) is gewijzigd; - Paragraaf 4.3 van de toelichting (parkeren) is aangevuld; - Artikel 7.2.2 onder g van de planregels (inzake kopgevel) is toegevoegd; - Paragraaf 4.16 (inzake het bezonningsonderzoek) is aan de plantoelichting toegevoegd; - De aanduiding bijgebouwen op de verbeelding is aangepast en ook de bijbehorende regeling in artikel 7.2.3 (6.2.3 oud) is gewijzigd.	

7	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► Ik verzoek u naar de hoogte van gebouw 1 te kijken die tegenover mijn pand aan de Emmastraat gesitueerd staat. Het gebouw tegenover mij wordt vier woonlagen hoog in de huidige plannen die gepubliceerd zijn. Dit betreft twee extra woonlagen ten opzichte van de huidige situatie. Hier maak ik om diverse redenen bezwaar tegen.	► Dit is een inleidende zienswijze en opgenomen om de hiernavolgende ingebrachte punten in zijn volledigheid te kunnen beschouwen.
A. ► Wanneer deze hoogte wordt gerealiseerd ligt het in de verwachting dat er minder zon in, op en rondom mijn huis zal schijnen. Dit zal invloed hebben op het woongenot van mij en mijn partner, en het werkplezier in onze praktijk aan huis. De pannen die op ons dak (monumentaal pand) liggen, zijn oud en gevoelig voor algengroei bij verminderd zonlicht. Daarnaast zal het minder interessant zijn om de woning te verduurzamen middels zonnepanelen.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij kortheidshalve terug naar hetgeen wij hierover in het algemeen bij de beantwoording van punt A van zienswijze 1 hebben opgemerkt. Specifiek ten aanzien van de bezonning ter plaatse van de woning van reclamant, geldt dat van een onaanvaardbare afname van zonlicht geen sprake zal zijn. Dit wordt bevestigd door het bezonningsonderzoek dat - mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze - volledigheidshalve is uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat, ten opzichte van de bestaande situatie, alleen in de wintermaanden sprake is van een beperkte toename van schaduw.
B. ► De extra woonlagen zullen ook bijdragen aan vermindering van privacy in en rondom mijn woning, doordat buurtbewoners vanuit hun hoger gelegen woning zicht hebben op die van mij.	► Specifiek ten aanzien van het aspect privacy merken wij op dat, zeker gelet op de stedelijke omgeving en de locatie en hoogte van de bebouwing, geen sprake zal zijn van een onevenredige afname van privacy ter plaatse van de woning van

	reclamant. In dat kader achten wij nog relevant dat de achtertuin van de woning grotendeels uit het zicht wordt gehouden door de woning zelf.
C. ► Tijdens de eerste bekendmaking van de plannen "Asten Floraplein en Julianastraat 2023", in het Kwartier werd er een plan gepresenteerd met drie woonlagen van gebouw 1. Graag wil ik jullie verzoeken om alleen toestemming te geven om het eerste plan met drie woonlagen door te laten gaan. De huidige ontwerpvisie leidt tot minder privacy en woongenot en draagt bij aan achteruitgang van ons monumentaal pand.	► Wij benadrukken nogmaals dat wij de ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening achten. Er bestaat dan ook geen enkele reden om de omvang van het project te beperken. Dit zou ten koste gaan van de realisatie van woningen waaraan een grote behoefte bestaat.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
- Paragraaf 4.16 (inzake het bezonningsonderzoek) is aan de plantoelichting toegevoegd.	

8	
Zienswijze	Standpunt gemeente
► De ingediende zienswijze is inhoudelijk hetzelfde als de zienswijze zoals opgenomen onder 1, 3 en 4.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, zienswijze 3 en zienswijze 4.
► Let op het feit dat de huizen geen fundering hebben en opgebouwd zijn met kalkmortel. Daardoor gevoelig voor trillingen en grondwaterpeil. Bouwschade kan dus ontstaan.	► Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij korthedshalve terug naar hetgeen wij hierover in het algemeen bij de beantwoording van punt F van zienswijze 6 hebben opgemerkt.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
- Voor de gevolgen voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar de "gevolgen voor het bestemmingsplan" zoals beschreven bij de indiener van zienswijze 1.	

Wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Plantoelichting

- Algemeen: op diverse plekken is de status van het bestemmingsplan gewijzigd. Terinzagelegging heeft reeds plaatsgevonden.
- Paragraaf 3.2.3 en 3.4.4 van de toelichting is geactualiseerd aan de hand van inmiddels vastgesteld "Programma wonen 2024 - 2030";
- Paragraaf 4.3 van de toelichting (parkeren) is aangevuld;
- Paragraaf 4.11 van de toelichting (bodem) is geactualiseerd;
- Paragraaf 4.16 (inzake het bezonningsonderzoek) is aan de plantoelichting toegevoegd, evenals bijlage 22 bij de toelichting.

Planregels

- De bestemming 'Groen' (artikel 5) is toegevoegd;
- Artikel 7.1 (voorheen 6.1), onder b van de planregels, is toegevoegd (groenvoorzieningen en groenelementen);
- Artikel 7.1 (voorheen 6.1) onder e van de planregels is gewijzigd;
- artikel 7.2.2 (voorheen 6.2.2) onder g van de planregels (inzake kopgevel) toegevoegd;
- Artikel 7.2.3 (voorheen 6.2.3) van de planregels (inzake bijgebouwen) is gewijzigd;
- Artikel 11.3 (voorheen 10.3) van de planregels (parkeerregeling) is gewijzigd en bijlage 5 bij de planregels is toegevoegd.

Planverbeelding

- Aan een deel van het plangebied is de bestemming 'Groen' toegekend;
- De figuur 'gevellijn' binnen de bestemming 'Wonen' is toegevoegd;
- De aanduiding bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' is aangepast.