



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Realisatie van 2 bovenappartementen
aan de Emmastraat 24 te Asten



Dhr. H. Verdonschot

**Realisatie van twee bovenappartementen aan de
Emmastraat 24 te Asten**

Ruimtelijke onderbouwing

Datum

6 november 2019

IMRO-nummer

NL.IMRO.0743.....-ON01

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Ligging	4
1.4 Vigerende regeling	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	11
3. Planbeschrijving	14
3.1 Bestaande situatie	14
3.2 Nieuwe situatie	15
3.3 Parkeren en verkeer	15
4. Planologische aspecten	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)	17
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bodem	18
4.5 Bedrijven en milieuzonering	18
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Kabels en leidingen	19
4.8 Ecologie	19
4.9 Waterhuishouding en riolering	20
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.11 Conclusie	25
5. Uitvoerbaarheid	26
5.1 Economische uitvoerbaarheid	26
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om op een bestaande opslagruimte twee appartementen te realiseren aan de Emmastraat 24 te Asten (kadastrale gemeente Asten, sectie G, nr. 3368).

De realisatie van de twee appartementen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, omdat op het perceel ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan slechts één woning aanwezig was en uitbreiding van het aantal wooneenheden niet is toegestaan.

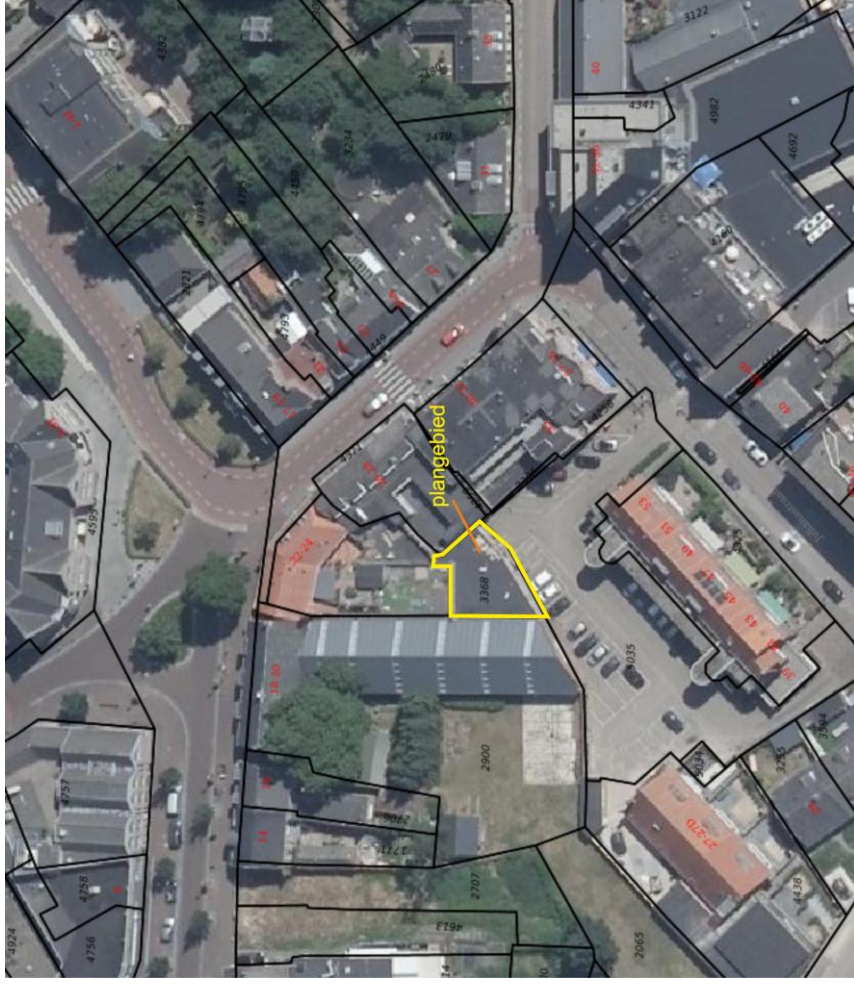
De gemeente Asten heeft aangegeven dat zij in principe medewerking kunnen verlenen aan de genoemde plannen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwning geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om de appartementen op de huidige bebouwing te realiseren. De ruimtelijke onderbouwning geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

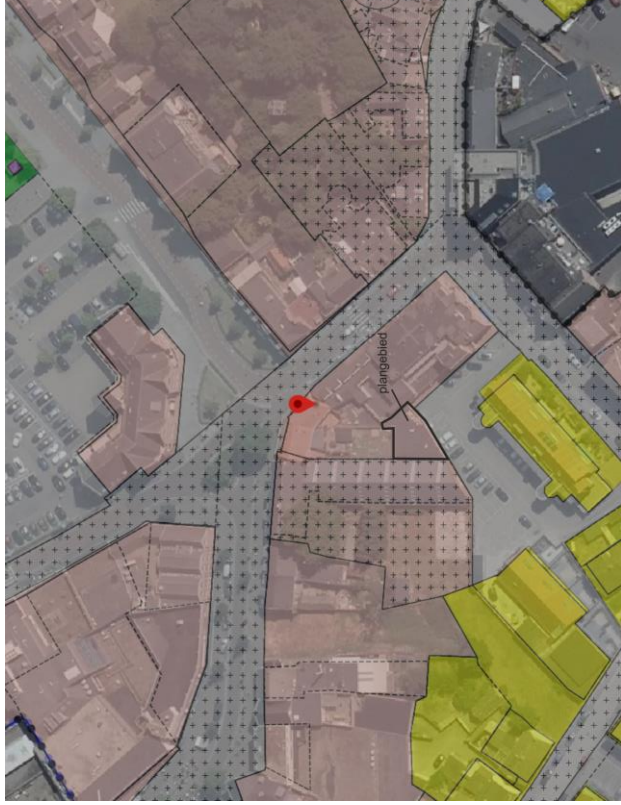
Het plangebied ligt in het centrum van de bebouwde kom van Asten. Het plangebied is afgeschermd van doorgaande wegen en de ontsluiting vindt plaats via een parkeerterrein naar de Julianastraat gesitueerd, welke als hoofdafvoerweg voor het gebied geldt.



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied'. Dit plan is door de gemeenteraad van Asten vastgesteld op 2 juli 2014.



Figuur: uitsnede Asten Centrumgebied

Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Centrum-1'. In deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- a) wonen;
- b) detailhandel;
- c) dienstverlening, waaronder kantoren;
- d) horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- e) horeca in de vorm van de horecavoorziening aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, uitsluitend ter plaatse van de

- aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant' en uitsluitend in de aangeduide vorm;
- f) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - g) een aan huis gebonden beroep, een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf;
 - h) en de daarbij behorende voorzieningen.

Verder geldt de maatvoeringsaanduiding 'maximale bebouwingspercentage terrein 80'.

Het voorliggende plan van de realisatie van 2 appartementen op 1 bouwlaag aan de achterzijde van de Emmastraat 24 past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat er slechts één wooneenheid is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan.

Om de appartementen toch te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^e van de Wabo. Daartoe is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan. Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR

staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van twee appartementen. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving, omdat de appartementen bovenop bestaande bebouwing wordt geplaatst en er een intensiever grondgebruik in het centrum wordt bewerkstelligd. Er is dus sprake van intensief ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringsgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden

gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

Onderhavige ontwikkeling is een invulling in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast past het initiatief binnen het regionale woningbouw-programma. Het initiatief voldoet daarom aan de vereisten van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Ook met de wijziging van de Ladder per 1-7-2017 kan dit uitgangspunt worden gehandhaafd.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening (SVRO)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De SVRO is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren:

- de groenblauwe structuur
- het landelijk gebied
- de stedelijke structuur
- de infrastructuur

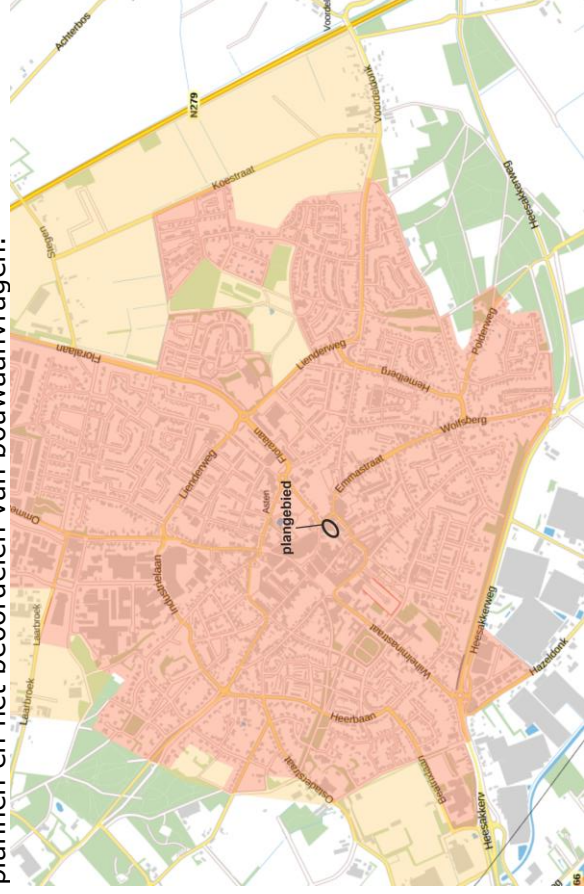
Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening is o.a. opgenomen dat de provincie regels kan opstellen, waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft deze regels vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De Verordening Ruimte is door Provinciale Staten op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014. Per 1 januari 2018 is de Verordening geconsolideerd.

De Verordening ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels, waar gemeenten aan moeten voldoen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouw aanvragen.



Figuur: uitsnede verordening ruimte 2014

Uit bovenstaande figuur blijkt dat het plangebied in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' valt.

In het bestaand stedelijk gebied mogen woningen worden gerealiseerd, mits er voldoende ruimte in de plancapaciteit voor woningbouw. De gemeente Asten heeft voldoende plancapaciteit voor woningbouw, waarover regionale afspraken zijn gemaakt. De onderbouwing hiervoor is gegeven bij het gemeentelijke beleid, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige toetsing.

Conclusie

De beoogde nieuwbouw van twee appartementen op bestaande bebouwing in één bouwlaag op het perceel aan de Emmastraat 24 voldoet aan de regels die zijn gesteld in de Verordening Ruimte. De ontwikkeling voorziet in de extra behoefte aan woningen in het bestaande stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014.

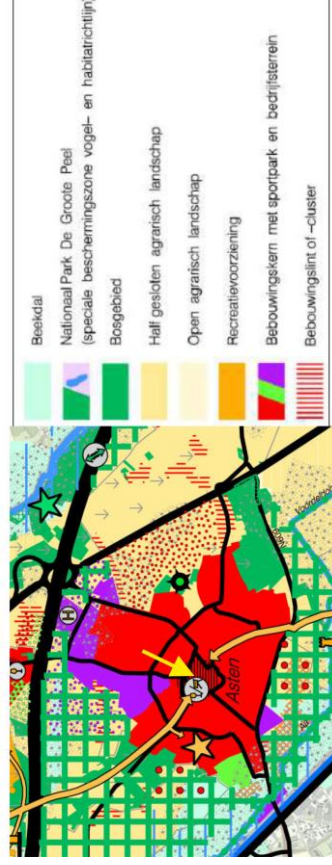
Conclusie provinciaal beleid

De toets aan het relevante provinciale beleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

2.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 'De Avance'

In 'De Avance' heeft gemeente Asten haar toekomstvisie op de gemeente gegeven. Deze toekomstvisie vormt het kader voor beslissingen van de gemeenteraad van Asten. Ook voor de dagelijkse beleidsvoering is deze visie het toetsingskader. Initiatieven en aanvragen worden getoetst aan de ontwikkelingsrichting die in de toekomstvisie is neergelegd. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld legt met de structuur- en strategiekaart de waarden vast die sturend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Asten. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld begrenst daarmee de mogelijkheden voor de toekomstige ruimtelijke ordening in de gemeente. De strategiekaart geeft de ontwikkelingsmogelijkheden op de lange termijn weer. Het geeft een dynamisch beeld van strategieën voor behoud, herstel en herontwikkeling van de aangegeven kwaliteiten en de toevoeging van nieuwe kwaliteiten. Samen vormen zij het wensbeeld voor de lange termijn (30 jaar). Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Strategiekaart van de gemeente Asten waarop het plangebied in het bebouwingslint Prins Bernhardstraat 19 is aangeduid.



Figuur: Uitsnede 'De Avance' (plangebied bij gele pijl)

Het plangebied is op de strategiekaart aangeduid als 'bebouwingskern'. Binnen de gekozen opzet van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld hoeft bij toetsing slechts het betreffende gebiedstype en de bijbehorende koers geraadpleegd te worden. Het plangebied is gesitueerd in het centrum van de bebouwde kom.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied is passend binnen het beleid zoals weergegeven in de toekomstvisie van de gemeente Asten, 'De Avance', met betrekking tot 'bebouwingskern'.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de bouw van twee appartementen op het perceel. Het betreft een particulier initiatief. De appartementen worden bovenop bestaande bebouwing gerealiseerd. Op de locatie of directe omgeving zijn geen gemeentelijke- of rijksmonument aanwezig, zodat door het nieuw plan een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan het centrumgebied. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan het beleid van de gemeente Asten.

Woonvisie 2010 t/m 2019; inzetten op duurzaam wonen en leven

De gemeente Asten heeft het woonbeleid geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een nieuwe gemeentelijke Woonvisie. In deze visie is het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Asten beschreven voor de periode tot en met 2019. De Woonvisie is vastgesteld op 3 november 2009 en in werking getreden op 1 januari 2010. De Woonvisie biedt belangrijke handvatten om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente. De gemeente heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Met de Woonvisie heeft de gemeente een goede basis om concrete woonprojecten op te pakken. Het geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente.

In de Woonvisie wordt als middel om de positie als aantrekkelijke woongemeente te behouden en mogelijk te versterken, ruimte voor differentiatie en participatie genoemd. Het aanbieden van gevarieerde woonmilieus en woonvormen moet de inwoners meer mogelijkheden bieden om in de huidige wijk of kern naar eigen wens te wonen. Daarvoor wil de gemeente ruimte bieden voor wensen en initiatieven van inwoners. Onderhavig initiatief is een voorbeeld van een particulier gedifferentieerd initiatief. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid welke op de percelen gelegen is, worden naar wens van de initiatiefnemers twee appartementen op de eerste verdieping gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012'

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 juli 2013 en omvat het gehele grondgebied van de gemeente Asten waarover het gemeentelijk archeologiebeleid geïmplementeerd moet worden. Bestaande bestemmingsplannen waarvan de archeologische regels voldoende bescherming

bieden, worden buiten het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' gehouden. De archeologische regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Asten' worden middels het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' gewijzigd.

In het bestemmingsplan 'Asten Archeologie 2012' is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. De voor Waarde-Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten.

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn.

Omdat in onderhavige situatie de appartementen bovenop bestaande bebouwing worden gerealiseerd, zal de bodem niet worden geroerd. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Volkshuisvesting

In verband met de beperkte omvang van het plan is een uitgebreide onderbouwing op basis van de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde. Dit laat onverlet dat de behoefte aan de toe te voegen appartementen onderbouwd dient te worden. Bij een ontwikkeling moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe behoort ook een onderbouwing van de behoefte.

Op dit moment is er nog enige ruimte in het woningbouwprogramma van de gemeente Asten op basis van de harde plancapaciteit en de plannen die in procedure zijn. De potentiële plancapaciteit – dus de zachte plannen- is aanzienlijk groter dan de kwantitatieve opgave op basis van de provinciale prognose. In de subregio De Peel zijn nog geen nieuwe afspraken over het woningbouwprogramma gemaakt. In de nu nog geldende afspraken wordt uitgegaan van bouwen voor de eigen behoefte. Vanuit de (kwantitatieve) behoefte kan dit plan onderbouwd worden als het wordt opgenomen in het verzamelman dat net in procedure is gegaan.

De provincie heeft overigens aangegeven dat zij "de teugels laat vieren" ten aanzien van inbreidingslocaties. Wat dit in de praktijk betekent in relatie tot bijvoorbeeld harde plancapaciteit is nog niet helder.

Het college heeft bij de actualisatie van de woningbouwmonitor aangegeven in principe mee te willen werken aan inbreidingsplannen op basis van de kwalitatieve behoefte en onder de voorwaarde dat een plan naar verwachting op korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

Momenteel is er vraag naar vrijwel alle type woningen en in alle prijsklassen. Dit houdt verband met het beperkte actuele woningaanbod. Of een plan voorziet in een kwalitatieve behoefte moet echter gezien worden in relatie tot de bestaande woningvoorraad, de toe te voegen nieuwbouw en de als resultante daarvan te verwachten doorstroming en het daaruit voortvloeiende tekort aan woningen. Doorstroming is sterk afhankelijk van de huishoudensontwikkeling. Vergrijzing speelt hierin een belangrijke rol.

Asten beschikt over een aanzienlijke voorraad vrijstaande eengezinswoningen. Dit type woning behoort vrijwel altijd tot de prijsklasse duur. Naar verwachting zal door de vergrijzing het aanbod in de toekomst fors toenemen.

De vraag naar appartementen in het bereik van voorzieningen van het centrum, zal de komende jaren nog steeds toenemen. Dit inbreidingsplan kan voorzien in deze kwalitatieve behoefte, te weten appartementen in het centrumgebied.

Conclusie gemeentelijk beleid

De toets aan het relevante gemeentelijk beleid levert op dat de ontwikkeling invulling geeft aan de gemeentelijke beleidsdoelen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie G, nummer 3368, met een percelsgrootte van totaal ongeveer 580 m², detailhandel aanwezig (Verdonschot Mode). De bebouwing is gerealiseerd in de 2^e helft van de 19^e eeuw. Het pand is altijd in gebruik geweest voor detailhandel en op de verdieping is wonen mogelijk. Aan de achterzijde is een opslagruimte en berging aanwezig.



Figuur: overzicht projectlocatie in de huidige situatie

Naast de bebouwing aan de achterzijde, aan het parkeerterrein, ligt rechts van het plangebied de ingang van een witgoedzaak (Bots Witgoed Service). Het parkeerterrein betreft een openbaar parkeerterrein.



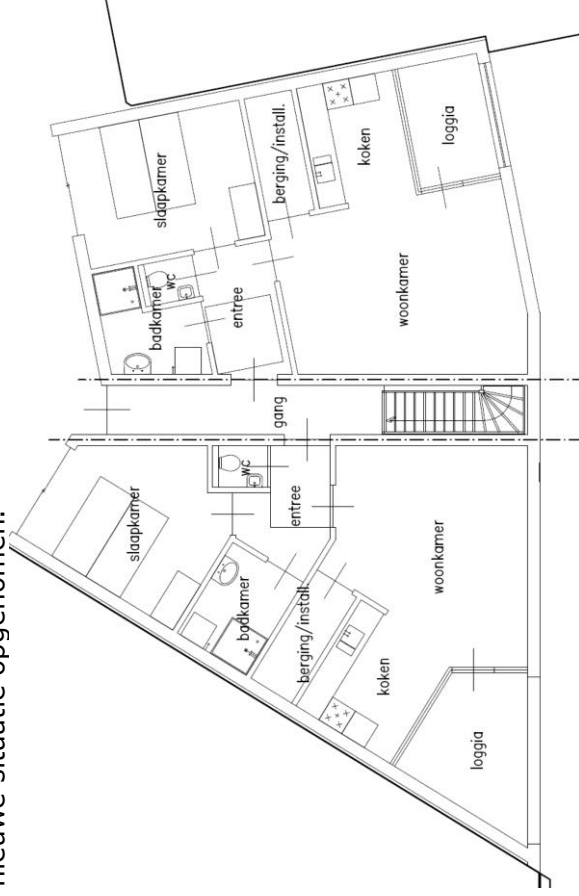
Figuur: huidige gevelaanzicht



Figuur: aanzicht richting Julianastraat

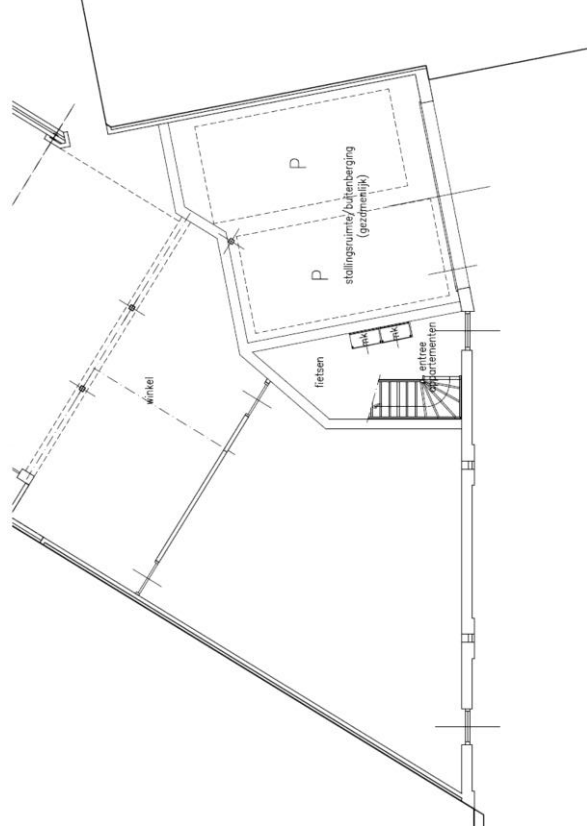
3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden op de bestaande opslagruimte de twee appartementen gerealiseerd via houtskeletbouw. De appartementen worden in één bouwlaag gerealiseerd. Het bruto vloeroppervlak per appartement bedraagt ongeveer 90 m². De gemeenschappelijke entree van de appartementen wordt gesitueerd aan het parkeerterrein. In onderstaande figuur is de nieuwe situatie opgenomen.



Figuur: indeling van de appartementen (verdieping)

De buitenbergingen van de appartementen zijn gesitueerd op de begane grond. Deze zijn bereikbaar vanaf het parkeerterrein.



De buitenruimte voor de appartementen is voorzien op het dak van de winkelruimte.

Het bebouwd oppervlak van de ontwikkeling wordt door onderhavig plan niet gewijzigd, zodat aan de maatvoering volgens het vigerende bestemmingsplan wordt voldaan.

3.3 Parkeren en verkeer

Parkeernorm

Het plangebied ligt in het Centrum en voorziet in twee huurappartementen met een verwachte huurprijs onder € 710,-. De functie is 'Huur, etage, midden/goedkoop'. De parkeernorm hierbij bedraagt 1,1 per appartement (waarvan 0,3 toegerekend wordt voor bezoekersparkeren en 0,8 voor bewonersparkeren). Voor twee appartementen geldt een parkeernorm van $2 \times 1,1 = 2,2$ waarvan 0,6 toegerekend wordt voor bezoekersparkeren en dus 1,6 voor bewonersparkeren.

De Nota Parkeernormen Asten 2016 beschrijft dat een parkeernorm altijd naar boven afgerond dient te worden. 2,2 wordt daarmee afgerond naar 3 parkeerplaatsen die benodigd zijn voor het bouwplan. In meer detail wordt dit:

- 0,6 wordt 1 voor bezoekersparkeren en 1,6 wordt 2 voor bewonersparkeren.

Parkeren op eigen terrein

Uitgangspunt van de Nota Parkeernormen Asten 2016 is dat een ruimtelijke ontwikkeling in de bijbehorende parkeervraag voorziet op eigen terrein. Met andere woorden; de parkeervraag dient op eigen terrein opgelost te worden. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (garage). Daarmee wordt niet voorzien in de extra te realiseren parkeerplaats voor bezoekers.

Mobiliteitsfonds

De Nota Parkeernormen Asten 2016 voorziet in de mogelijkheid om de parkeernorm (parkeervraag) af te kopen. Voor het centrumgebied wordt een prijs gehanteerd van € 8.750,- per parkeerplaats die niet gerealiseerd kan worden op eigen terrein en wanneer compensatie in de openbare ruimte niet mogelijk is door de gemeente (binnen 10 jaar realiseren van extra openbare parkeerplaatsen binnen acceptabele loopafstand).

Bereikbaarheid parkeerplaatsen in de garage

Samen met initiatiefnemer is op straat gekeken naar de mogelijkheid om de garage te gebruiken voor het parkeren van 2 auto's. De garage heeft voorheen altijd dienst gedaan als parkeermogelijkheid voor 2 voertuigen. Gezien de afmetingen moet het mogelijk zijn om met twee voertuigen te parkeren in de garage.

Bestaande openbare parkeerplaatsen

Het bouwplan aan de Emmastraat 24 voorziet in twee nieuwe deuren aan de achterzijde die uitkomen op reeds bestaande openbare parkeerplaatsen. Het gebruik van de deuren conflicteert met het gebruik van de bestaande openbare parkeerplaatsen. Het opheffen van bestaande openbare parkeerplaatsen kan hier niet aan de orde zijn. Samen met initiatiefnemer is op straat bekeken hoe dit opgelost kan worden. De oplossing wordt gevonden in het plaatsen van 2 paaltjes ter afscheiding van loopdeur en parkeerplaatsen. De betreffende parkeerplaatsen zijn diep genoeg om dit mogelijk te maken.

Conclusie parkeren op eigen terrein

Volgens de Nota Parkeernormen Asten 2016 zijn 3 parkeerplaatsen nodig voor de realisatie van de appartementen. Hiervan worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor 1 parkeerplaats zal een bijdrage in het Mobiliteitsfonds gedaan worden, conform beleid van de gemeente.

Ontsluiting van het perceel vindt plaats via het parkeerterrein naar de Julianastraat.

4. Planologische aspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van 2 appartementen. De appartementen zijn projecteerd in het invloedsgebied van de Julianastraat en Emmastraat, maar zijn zodanig afgeschermd van deze wegen door tussenliggende bebouwing, dat geen relevant geluidsniveau wordt verwacht ten gevolge van het wegverkeer. Middels een berekening van de Julianastraat is aangetoond dat met een etmaalintensiteit van 6.000 voertuigen, nog steeds voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de

appartementen. Een nader akoestisch onderzoek is op grond hiervan niet noodzakelijk.

De appartementen zijn gesitueerd aan een openbare parkeerplaats, waarvan een aantal plaatsen gereserveerd zijn voor vergunninghouders. Het aantal rijbewegingen op deze parkeerplaats is zeer beperkt. Het geluid van een parkeerplaats dient te worden bepaald op basis van indirecte hinder. Omdat het echter een openbare parkeerplaats betreft is er geen sprake van toetsingswaarden of een vaste geluidshormering. Een worst case inschatting van 100 voertuigen per dag levert een geluidsniveau op van lager dan 48 dB, zodat ook het geluid van de parkeerplaats als niet relevant mag worden beschouwd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- Een project draagt "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van 2 appartementen. Deze ontwikkeling valt qua aantallen bewegingen daarom onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

- In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:
- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
 - het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
 - er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheeren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor de locatie is geen bodemonderzoek noodzakelijk, omdat bovenop bestaande bebouwing zal worden gebouwd. Er is daarom geen contact met de bodem, zodat een onderzoek overbodig is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn tegen de nieuwbouw van de appartementen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende bedrijfsfuncties en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2017) zijn deze

richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

In de omgeving van de locatie is voornamelijk detailhandel aanwezig. Ook zijn hierbij bovenwoningen aanwezig dan wel toegestaan. Met andere woorden deze bovenwoningen zijn maatgevend voor de belemmeringen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' geeft geen directe belemmeringen voor het bouwplan.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden

weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

In de omgeving zijn geen buisleidingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of Bevi-inrichtingen gesitueerd, waarvan het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen. Bovenstaande betekent dat voor onderhavig plangebied geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Wnb

bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Nbw zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Nbw) ontheffing aan de orde.

Onderzoek

Voor de locatie is geen sloop van toepassing, zodat er geen kans is dat er beschermde soorten zullen worden verstoord. Ook de nieuwbouw zal geen verstoring inhouden van eventuele soorten, aangezien het in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Conclusie

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de nieuwe situatie. Bij het bouwwerkzaamheden dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Met dit Nationaal Waterplan zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Rijk streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving.

Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

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

van deze Legger, maar de Legger is voor iedereen toegankelijk. In Asten geldt de legger voor de Zuid-Willemsvaart. Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021. Het PMWP is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn.

De doelen van het PMWP zijn:

- Voldoende water voor mens, plant en dier
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening

In het waterbeheerplan 2016 - 2021 'Werken met water voor nu en later' staan de doelen van waterschap Aa en Maas beschreven en hoe zij die doelstellingen gaan halen. De doelen en maatregelen waar het waterschap voor staat en gaat, zijn onderverdeeld in vier programma's:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied
Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.
- Voldoende water en robuust watersysteem
Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in het beheergebied van het waterschap voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doet het waterschap door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de

ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperiodes hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

- Gezond en natuurlijk water

Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. Ingegaan wordt op hoe toegewerkt wordt naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van het beheergebied van kunnen genieten.

- Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarin een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

De Keur 2015 is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap, maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. gemeenten, agrariërs en tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug.

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

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc.)

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

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

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

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

Het beleid van de gemeente Asten sluit aan op het landelijke-, provinciale- en waterschapsbeleid en is weergegeven in het

Gemeentelijk RioleringsPlan 2013-2017, De gemeentelijke watertaken uitgewerkt. Via dit GRP geeft de gemeente invulling aan de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

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

- Hemelwater

Voor de hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente Asten naar een duurzame en doelmatige inzamelingen afvoer van hemelwater na voor zover burgers en bedrijven zich daar redelijkerwijs niet van kunnen ontdoen. Particulieren zijn in principe zelf verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van hemelwater vanaf hun eigen perceel. Het hemelwater dient in het plangebied gefiltreerd te worden, waarbij centrale hemelwatervoorzieningen de voorkeur hebben vanwege de beheer(s)baarheid op de langere termijn. Daarnaast is een centrale hemelwatervoorziening meestal ook doelmatiger, doordat de totale investerings- en onderhoudskosten lager zijn. Decentrale oplossingen als gevolg van maatwerk zijn mogelijk.

- Grondwater

De gemeente Asten geeft gehoor aan de grondwaterzorgplicht door binnen de grenzen van doelmatigheid en financiële en technische haalbaarheid maatregelen te treffen om structurele grondwateroverlast te voorkomen of te beperken.

Onderzoek

Per beleidspunt wordt onderhavig ontwikkeling getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas, alsmede het beleid van de gemeente Asten.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe

bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe appartementen bezitten geen materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek `die hoog en droog genoeg` is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd in een gebied, waar geen sprake is van wateroverlast. De percelen kunnen het water op een juiste manier verwerken.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De gemeente heeft aangegeven dat ook voor herbouw sprake is van de noodzaak tot berging van hemelwater. In de nieuwe situatie wordt geen extra verhard oppervlak gerealiseerd. Het hemelwater hoeft daarom niet te worden opgevangen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. Binnen het plangebied zal het vuile en het schone water worden gescheiden. Het vuile water wordt aan de perceelsgrens aangeboden. Het schone hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt.

Afwegingsstappen: `hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer`

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen `hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer` (afgeleid van de trits `vasthouden-bergen-afvoeren`) doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas, dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Het schone hemelwater zal in onderhavige situatie in het openbaar gebied worden geloosd, conform de huidige situatie.

Waterschapsbelangen

Voor onderhavig plangebied gelden geen waterschapsbelangen, anders dan het voorkomen van wateroverlast.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het `verlies` van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing. Het plangebied heeft geen ruimte voor de opvang en berging van het hemelwater dat vloeit van de verharde oppervlakten. Dit is overeenkomstig de bestaande situatie.

Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige initiatief wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

Conclusie

Uit oogpunt van water levert de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen op. Er zal worden voldaan aan het beleid van het waterschap en de gemeente met betrekking tot het waterbeheer. Er verandert qua verhard oppervlakte niets op het perceel, zodat ook het hemelwater conform de vigerende situatie zal worden geloosd.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed. Verder is op 9 december 2015 de Erfgoedwet gepubliceerd, welke op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet geeft regels ter bescherming van het culturele erfgoed van nationaal belang.

Onderzoek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Ook bevinden zich in de directe omgeving geen monumentale gebouwen of waardevolle ensembles. Het pand is eveneens geen gemeentelijk- of rijksmonument.

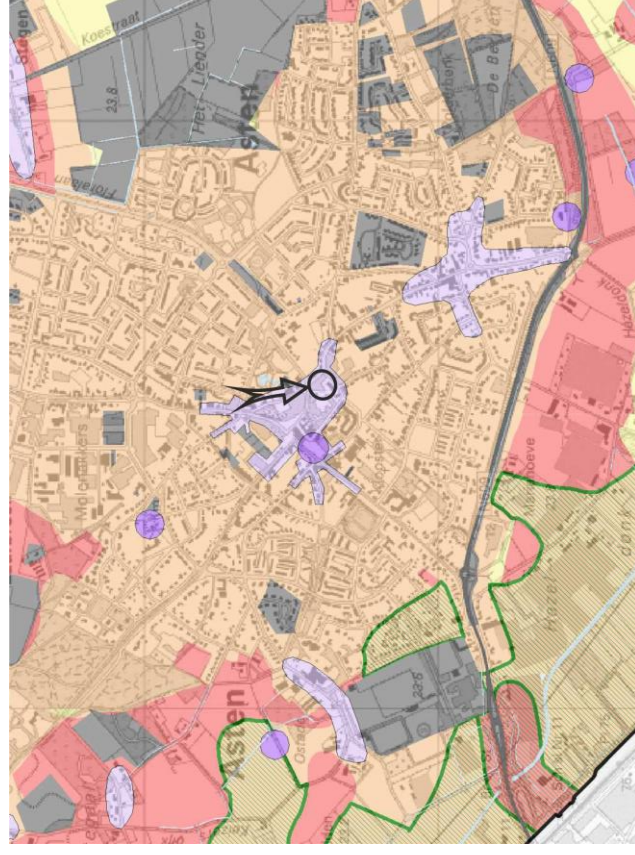
Archeologie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft de projectlocatie de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 2' en op de archeologische beleidskaart weergegeven als categorie 2 (archeologische waardevolle terreinen). In de regels is gesteld dat geen onderzoek nodig is als de verstoringsoppervlakte van een bouwwerk kleiner is dan 100 m² en de verstoringdiepte meer dan 40 cm. De nieuwbouwoppervlakte bedraagt ongeveer

180 m², maar wordt bovenop bestaande bebouwing gerealiseerd. Dat betekent dat geen bodemingrepen ter plaatse noodzakelijk zijn.

Conclusie

Voor het plangebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, omdat er geen bodemingrepen hoeven plaats te vinden. Vanuit oogpunt van cultuurhistorie gelden geen belemmeringen.



Figuur: uitsnede Archeologische Beleidskaart Asten

4.11 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe appartementen belemmeren.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwning maakt de realisatie van twee appartementen aan de achterzijde van de Emmastraat 24 mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan een bestaand openbaar parkeerterrein. Alle ontsluitingskosten ten behoeve van de gereed te melden appartementen zullen bestaan uit een legesplichtige aansluiting op het gemeentelijke riool. Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat er verder geen kostenverhaal noodzakelijk is.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen andere financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwning wordt gebruikt om via een uitgebreide voorbereidingsprocedure medewerking te kunnen verlenen aan de realisatie van twee nieuwe appartementen op het perceel Emmastraat 24.

Er zal een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo. Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan eenieder naar keuze mondeling of schriftelijke zienswijzen inbrengen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Voorafgaande hieraan heeft de initiatiefnemer een dialoog gevoerd met de bureaus van de nieuwe appartementen. De verslagen van deze dialogen zijn opgenomen in bijlage 1.

Dialogo, bouwplannen 2 appartementen Emmastraat 22-24.

Woensdag 23-10-2019 heeft dhr H.W.S.A. Verdonschot een dialoog gehad met ondertekende over de bouwplannen. Ondergetekende zijn de burens van Emmastaat 22-24.

Tijdens de dialoog zijn de schetstekeningen besproken en toegelicht. Er werden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Brandwerendheid materiaal buitengevel
- Parkeren
- Ingang van Bots Witgoed Service
- Aansluiting op eerste verdieping bij schutting
- Aansluiting bij garage naar ingang winkel Bots Witgoed

Over de brandwerend is afgesproken dat de nieuwbouw naar de burens toe minimaal 60 bedraagt.

Parkeren voldoet aan de norm en huurders krijgen geen parkeervergunning.

Huurders mogen geen belemmering veroorzaken bij de achteringang van Bots Witgoed Service. In het huur contact zal dit vermeld worden en aangegeven worden dat daar niet geparkeerd mag worden.

Aansluiting eerste verdieping bij schutting wordt in overleg netjes afgewerkt

Aansluiting bij garage naar winkel ingang Bots blijft glooiend en wordt netjes zonder obstakels gemaakt.

Na overleg kunnen ondergetekende zich vinden in de bouwplannen voor zover nu bekend.

Graag ontvangen ondergetekende ter zijner tijd de definitieve bouwtekening en de gebruikte materialen van de buitengevel.

Dialogo, bouwplannen 2 appartementen Emmastraat 22-24.

Donderdag 24-10-2019 heeft dhr H.W.S.A. Verdonschot een dialoog gehad met ondertekende over de bouwplannen. Ondertekende zijn de bureu van Emmastaat 22-24.

Tijdens de dialoog zijn de schetstekeningen besproken en toegelicht. Er werden de volgende opmerkingen gemaakt:

Er worden 2 appartementen gebouwd aan de achterzijde. Er komen geen ramen aan de zijde van de bureu. Parkeren doen de bewoners in de garage en ze kunnen geen aanspraak maken op een parkeerontheffing. Verder krijgen de bewoners de ingang aan de achterzijde. Aan de voorzijde (emmastraat) zal niets veranderen.

De bouw wordt een houtenskeletbouw en zal naar de bureu toe minimaal 60 minuten brandwerend gemaakt worden.

De aansluiting op de goot van de bestaande garage van de familie zal netjes en lekvrij afgewerkt worden.

De totale hoogte blijft binnen de norm van het huidige bestemmingsplan.