

Toelichting ontwerpbestemmingsplan “Asten Floraplein en Julianastraat 2023” en ontwerpbesluit “Omgevingsvergunning Aldi Floraplein”

Versie 5 december 2023

Ontwerpbestemmingsplan “Asten Floraplein en Julianastraat 2023”

Het planvoornemen

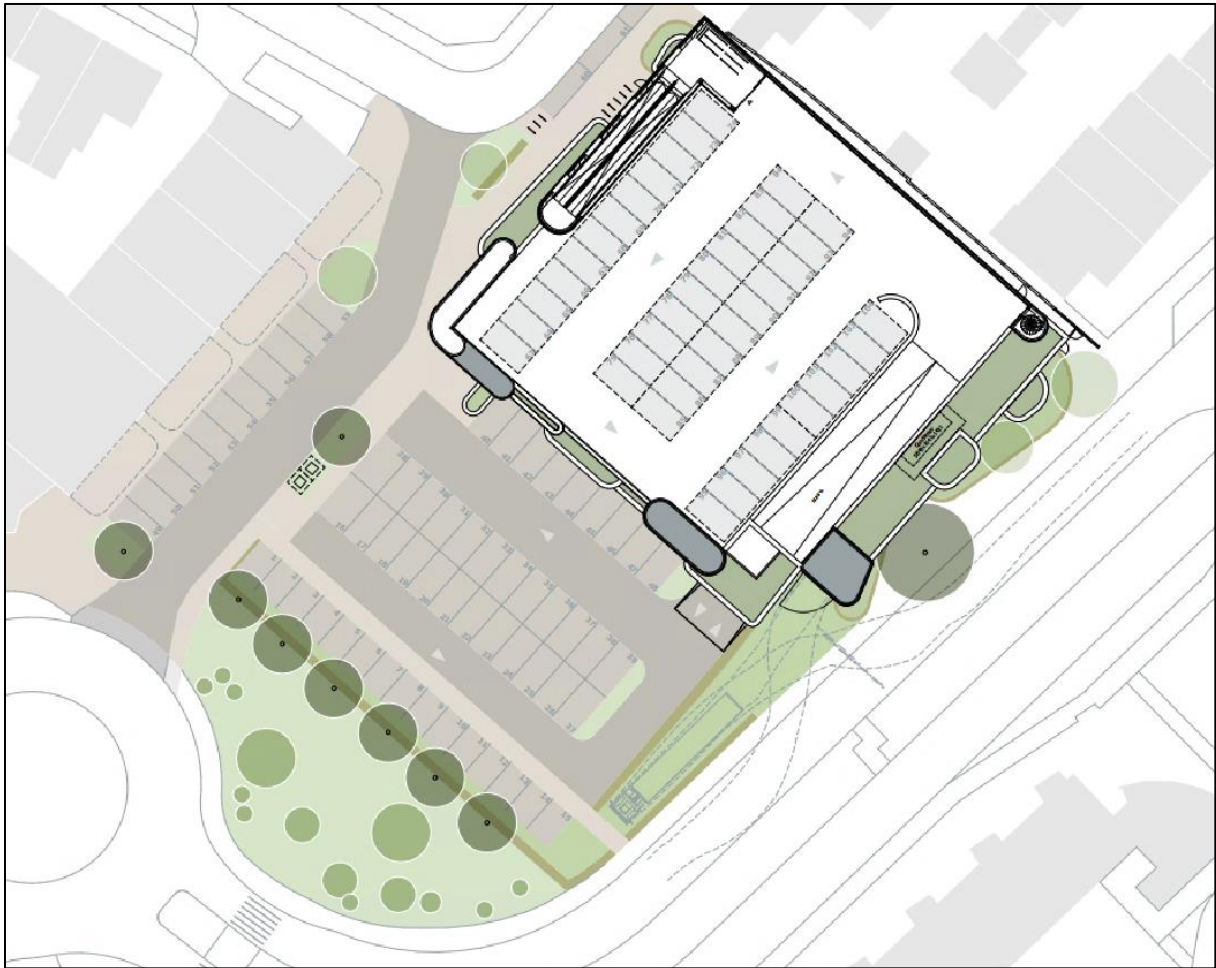
Het planvoornemen betreft het verplaatsen van een Aldi supermarkt naar de locatie Floraplein 2 (Berkvens) en het herontwikkelen van de huidige Aldi locatie aan de Julianastraat naar woningbouw. Onderstaand wordt het planvoornemen per locatie aangegeven.

Floraplein 2

Het planvoornemen gaat uit van een nieuwe supermarkt op deze locatie met een winkelvloeroppervlakte van maximaal 1.150 m². Het parkeren wordt op deze locatie deels voorzien op een parkeerdek boven op het gebouw en deels op de (openbaar toegankelijke) parkeerplaats op het maaiveld.

De logistiek van het gebouw is mede vanuit veiligheid en het voorkomen van geluidsoverlast opgezet. In de huidige situatie gebeurt het laden en lossen in de woonbuurt aan de Klaproosstraat. In de nieuwe situatie vindt dit plaats in een gesloten laad- en losdock aan de Floralaan. Om deze te bereiken hoeft de vrachtwagen het parkeerterrein niet op, maar vindt ontsluiting plaats aan de Floralaan. Het parkeerterrein voor de ALDI heeft een duidelijke in- en uitrit, op een positie waar deze nu ook ligt. De toerit tot het parkeerdek ligt op een veilige en overzichtelijke positie.

Onderstaand is de situatietekening en een impressie te zien.



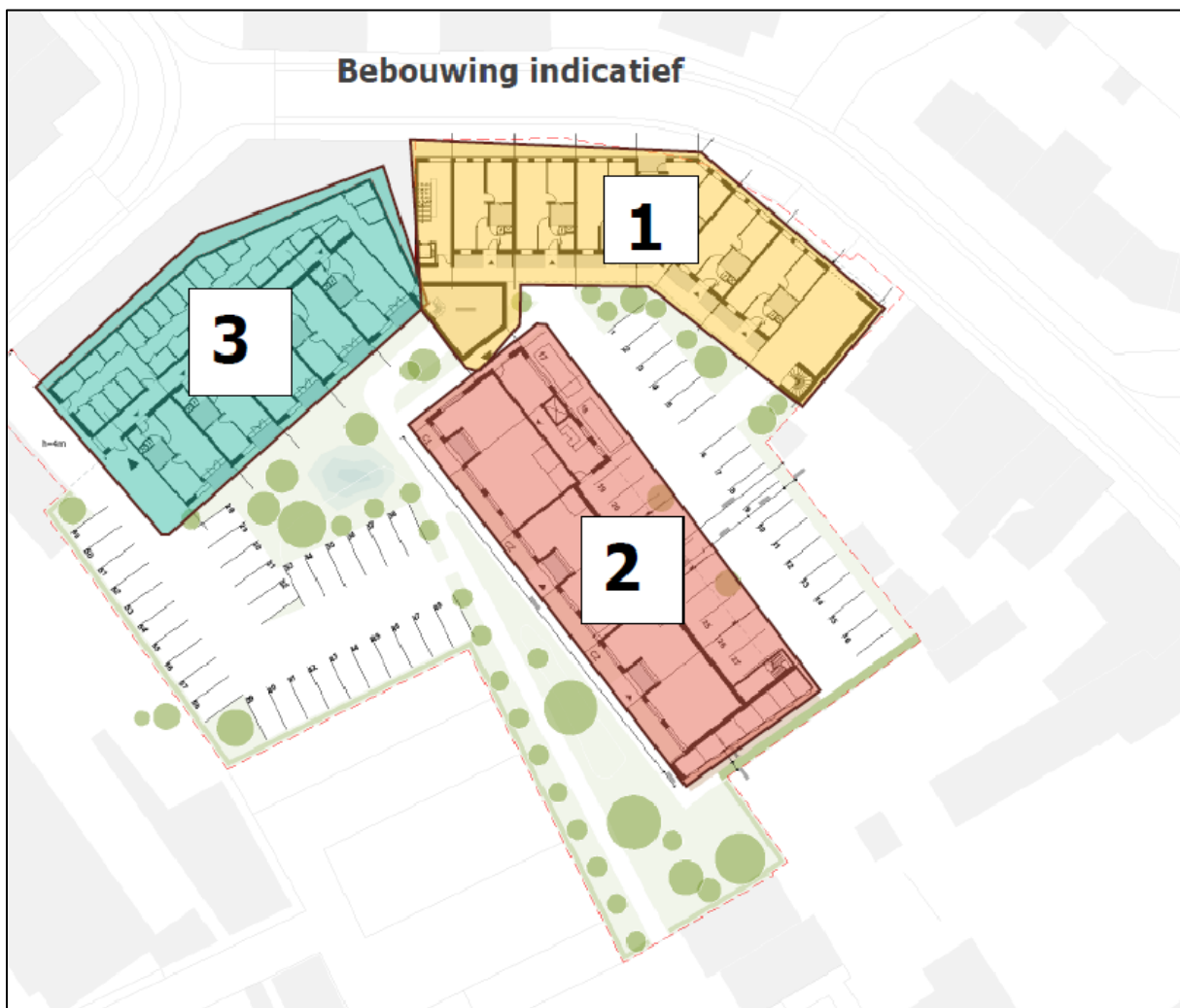
Situatietekening nieuwe Aldi supermarkt.



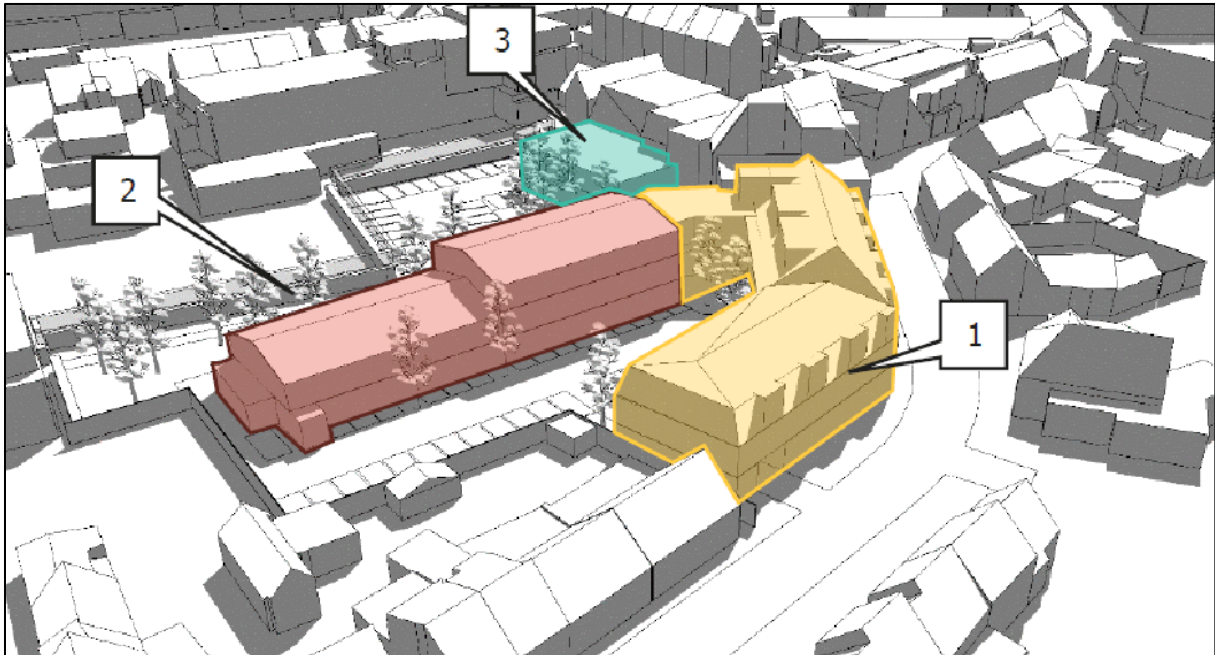
Impressie nieuwe Aldi supermarkt.

Julianastraat

Op deze locatie worden maximaal 42 appartementen mogelijk gemaakt in de vorm van appartementen verdeeld over drie bouwmassa's. De appartementen worden voornamelijk voorzien voor de doelgroepen starters en senioren. Het parkeren wordt geheel voorzien op maaiveld en nader uitgewerkt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Omdat de coördinatieregeling niet van toepassing is op dit gedeelte van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage aan de bestemmingsplanregels is toegevoegd. Op deze manier kan gestuurd worden op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan. Onderstaand is de situatietekening en een massastudie te zien.



Situatietekening beoogde woningbouw Julianastraat.

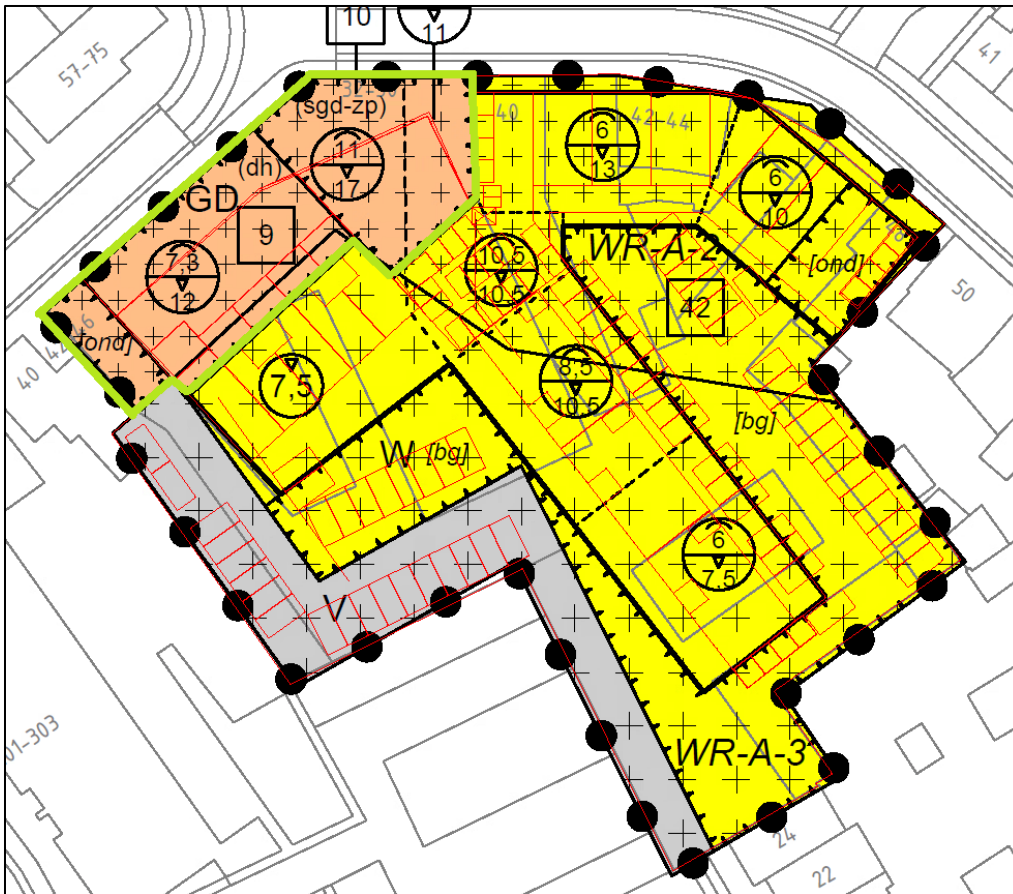


Massastudie beoogde woningbouw Julianastraat.

Een gedeelte van de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd (het gedeelte dat aan de Julianastraat is gesitueerd en waar gebouw 3 tegenaan gebouwd wordt). Dit gedeelte wordt meegenomen in de ruimtelijke procedure om twee redenen:

- Om de nieuwe supermarkt mogelijk te maken moet de detailhandel oppervlakte van de huidige supermarkt op deze locatie worden wegbestemd;
- Er zijn afspraken gemaakt over de beeldkwaliteit van o.a. de bestaande gevel die zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

Daarnaast is dit gedeelte van het plangebied (gedeeltelijk) in eigendom van andere eigenaren waar Aldi als initiatiefnemer geen afspraken mee gemaakt heeft. Voor de nieuwe ontwikkeling betekent dit dat voor de bestaande bebouwing de bestemming "Gemengd" gehandhaafd blijft en er binnen deze bestemming nog 315 m² BVO aan detailhandel mogelijk blijft. Dit is op onderstaande afbeelding met groene omlijning aangegeven.



Verbeelding bestemmingsplan locatie Julianastraat.

Gekoppelde procedure

Om de supermarkt op de beoogde locatie aan Floraplein 2 mogelijk te maken moet de supermarktmogelijkheid op de huidige locatie planologisch worden wegbestemd. Tegelijkertijd kan op deze manier via één procedure een kwaliteitsimpuls gegeven worden aan twee locaties.

Beleidskader

Het planvoornemen is passend binnen de beleidskaders die op Rijks-, Provinciaal-, en Gemeentelijk niveau worden gesteld. Hierin zijn geen bijzonderheden.

Milieu- en omgevingsaspecten

Het planvoornemen voldoet op hoofdlijnen aan de milieu- en omgevingsaspecten. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd. Onderwerpen waar bijzonderheden zijn, zijn onderstaand nader toegelicht. Tevens is (indien van toepassing) aangegeven op welke locatie hetgeen zoals beschreven betrekking heeft.

Verkeer en parkeren

Uit het verkeer- en parkeeronderzoek dat is uitgevoerd door Movares blijkt dat de plannen in beginsel niet kunnen voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen in de vigerende Nota Parkeernormen 2016 gemeente Asten. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten namelijk volledig voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein en salderen is hierbij niet toegestaan. Ook schrijft de nota voor dat het huidige aantal openbare

parkeerplaatsen gehandhaafd moet blijven dan wel gecompenseerd mits een verlies aan openbare parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling aan de orde is. Voor een berekening van de parkeeropgave voor zowel het Floraplein als de Julianastraat wordt volledigheidshalve verwezen naar het verkeer- en parkeeronderzoek.

Zoals bovenstaand aangegeven is salderen bij nieuwbouw in beginsel niet toegestaan conform de vigerende parkeernota. Om de ontwikkelingen op de locaties Floraplein en Julianastraat op het onderdeel "parkeren" mogelijk te maken moest afgeweken worden van deze nota conform de afwijkingsbevoegdheid, zoals opgenomen in paragraaf 3.4 van de Nota Parkeernormen 2016. Hierin is aangegeven dat het college voor ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor Asten en die niet passen binnen de parkeernormen en/of het maatwerk, kan besluiten gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van deze afwijkingsbevoegdheid is voor beide plannen gebruik gemaakt door het toestaan van salderen. Hiertoe zijn de navolgende overwegingen gemaakt:

- Er is sprake van een belangrijke ontwikkeling voor Asten. Het verplaatsen van de Aldi supermarkt vanuit het centrum naar de rand van het centrumgebied biedt voor zowel de locatie Floraplein als de locatie Julianastraat veel ruimtelijke en verkeerskundige voordelen (o.a. verhoogde ruimtelijke kwaliteit, lagere verkeersdruk in het centrum, minder zwaar vrachtverkeer in het centrum, verbetering verkeersveiligheid, verbeterde verbinding tussen het Floraplein en het centrum). Daarnaast draagt het plan bij aan het realiseren van de woningbouwambities.
- Doordat in het geval van nieuwbouw geen gebruik kan worden gemaakt van salderen, wordt de initiatiefnemer "geconfronteerd" met een onevenredig hoge parkeereis. De initiatiefnemer dient parkeerplaatsen te realiseren die in de huidige situatie feitelijk ook niet aanwezig zijn.
- We hebben als gemeente te maken met veranderde omstandigheden sinds de vaststelling van de Nota Parkeernormen 2016. We zien grote opgaves op ons afkomen, zoals klimaatverandering, hittestress, de opgaves en wensen voor behoud van groen, de opgaves op het gebied van hydrologisch neutraal ontwikkelen en de toename van leegstand binnen centrumgebieden, etc. Naast deze grote opgaven verwachten we de komende jaren enkele grote (her)ontwikkelingen in het centrum. Het is goed denkbaar dat we daarbij tegen dezelfde problematiek aanlopen. Willen we grootschalige opgaves en ontwikkelingen in ons centrum mogelijk blijven maken, dan kunnen we niet anders dan flexibeler omgaan met ons beleid ten aanzien van salderen.
- In het centrum wordt de ruimte voor het realiseren van (nieuwe) parkeerplaatsen steeds schaarser. Dit heeft te maken met het toepassen van nieuwe beleidsregels en de (hoge) ambities uit de Toekomstagenda Asten 2030 en het coalitieakkoord. Dit vraagt om maatwerk.
- We zien in den lande een trendbreuk ten aanzien van parkeren waarbij de auto steeds minder ruimte krijgt. De verwachting is dat we deze trendbreuk/ontwikkeling meenemen bij het opstellen van de nieuwe parkeernota in 2024 (parkeernota wordt onderdeel van het nieuwe Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan).

Voor de technische toelichting en de gevolgen van het toestaan van salderen wordt verwezen naar het onderzoek van Movares dat als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd.

Geluid

Voor beide locaties zijn er bijzonderheden voor wat betreft geluid. Onderstaand zijn deze bijzonderheden nader toegelicht.

Floraplein 2

In het kader van de ontwikkeling op de locatie Floraplein is een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting te bepalen die optreedt op de omgeving ten gevolge van de bedrijfsvoering van de beoogde Aldi supermarkt. Uit de rekenresultaten blijkt dat het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus op enkele bestaande omliggende woningen/appartementen niet voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De overschrijding wordt veroorzaakt door het pakken/wegzetten van metalen winkelwagens. Geluidreducerende maatregelen zijn derhalve noodzakelijk om de overschrijdingen te niet te doen.

Julianastraat

Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor de beoogde woningbouwplannen aan de Julianastraat blijkt dat de voorkeursgrenswaarde die in de Wet geluidhinder is opgenomen voor wegverkeerslawaai voor een aantal woningen ter hoogte van gebouw 1 wordt overschreden.

Voor deze woningen moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Mogelijke oplossingen (zoals het aanleggen van een geluidsscherm of het toepassen van een stiller wegdek) zijn onderzocht, maar niet doeltreffend of haalbaar. Er moeten dus geluidwerende maatregelen in de gevels van de te realiseren woningen worden verwerkt. Daarom is in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waaraan moet worden voldaan ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Gelet op het bovenstaande moet worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarde door een hogere grenswaarde vast te stellen. Het ontwerpbesluit "Vaststelling hogere grenswaarde Wet geluidhinder Julianastraat" is daarom na instemming van het college tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Voor het planvoornemen is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer (Aldi), waarin het kostenverhaal is geregeld en afspraken juridisch zijn vastgelegd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het planvoornemen is een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag hiervan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Ontwerpbesluit "Omgevingsvergunning Aldi Floraplein"

Op 28 september 2023 is een aanvraag voor een Omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend voor de realisatie van een Aldi supermarkt op de locatie Floraplein 2. De aanvraag voldoet aan artikel 2.10 van de Wabo. Hierdoor is er geen reden de gevraagde vergunning voor de activiteit bouw te weigeren.

De weigeringsgronden van artikel 2:12 van de APV zijn niet van toepassing. Hierdoor is er geen reden de gevraagde vergunning voor de activiteit inrit dan wel uitweg te weigeren. De weigeringsgronden van artikel 1.8 en 4:15, vijfde lid, van de APV zijn niet van toepassing. Hierdoor is er geen reden de gevraagde vergunning voor de activiteit reclame (het voeren van handelsreclame) te weigeren.

De Omgevingsvergunning heeft slechts betrekking op het gebouw. Echter, Aldi gaat diverse functies (o.a. water, parkeren en groen) integreren in het nader in te richten openbaar gebied. Voor de functies water en parkeren is de opgave in het ontwerpbesluit aangegeven en zijn hiertoe voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze worden uiteindelijk technisch uitgewerkt in het inrichtingsplan voor het openbaar gebied. Anterieur is vastgelegd dat dit inrichtingsplan door de gemeente goedgekeurd moet zijn voor Aldi kan starten met bouwrijp maken.

Het ontwerpbesluit "Omgevingsvergunning Aldi Floraplein" heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.