

**Ruimtelijke onderbouwing
functiewijziging dienstwoning
Wilhelminastraat 27-33, Asten**

Projectlocatie

Wilhelminastraat 27-33, Asten

Omschrijving project

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de functiewijziging van de dienstwoning behorende bij het klooster aan Wilhelminastraat 27 te Asten

Projectnummer:

MZ01.R001

Datum en versie rapportage:

27 oktober 2015, versie 02

Opdrachtgever

Het bestuur van de Missiezusters Franciscanessen
Wilhelminastraat 27-33
5721 KG Asten

Opdrachtnemer

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Begrenzing plangebied	2
1.4	Status	3
2.	Bestaande situatie	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2	Functionele structuur	4
3.	Planbeschrijving	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Nieuwe situatie en functies	6
4.	Ruimtelijke aanvaardbaarheid	7
4.1	Toetsing beleidskader	7
4.1.1	Rijksbeleid	7
4.1.2	Provinciaal beleid	7
4.1.3	Gemeentelijk beleid	11
4.2	Toetsing planologische relevante (milieu) aspecten	13
4.2.1	Bodem	13
4.2.2	Waterhuishouding	14
4.2.3	Cultuurhistorie	15
4.2.4	Archeologie	17
4.2.5	Flora en fauna	17
4.2.6	Geluid	18
4.2.7	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2.8	Externe veiligheid	19
4.2.9	Luchtkwaliteit	20
4.2.10	Landschapswaarden	21
4.2.11	Verkeer en infrastructuur	21
4.2.12	Besluit m.e.r.	21
4.2.13	Ladder duurzame verstedelijking	21
4.3	Conclusie ruimtelijke aanvaardbaarheid	22

Bijlage 1	Situatieschets
-----------	----------------

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Wilhelminastraat 27-33 (hierna: het plangebied) is een woonzorgcentrum gevestigd, genaamd Hof van Bluysen, alsmede het klooster van de congregatie Missiezusters Franciscanessen van de Heilige Antonius van Padua, met bijbehorende dienstwoning. Het bestuur van de Missiezusters (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens de dienstwoning aan Wilhelminastraat 33 planologisch af te splitsen van het klooster. De bestemming van de voormalige dienstwoning wordt gewijzigd van “Maatschappelijk” naar “Wonen”. Oprichting van een dienstwoning bij het klooster wordt in vervolg binnen de regels van het bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt.

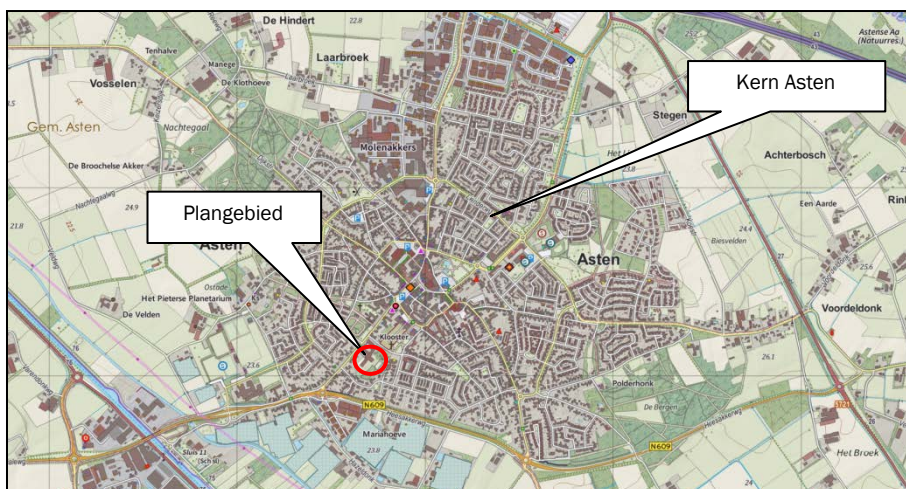
Op het plangebied is het bestemmingsplan “Woongebieden Asten” van toepassing. Dit plan is op 15 december 2009 vastgesteld door de raad van de gemeente Asten. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bepalingen van dit bestemmingsplan.

De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit voornemen en is bereid om onderhavige planherziening op te nemen in het eerstvolgende veegplan.

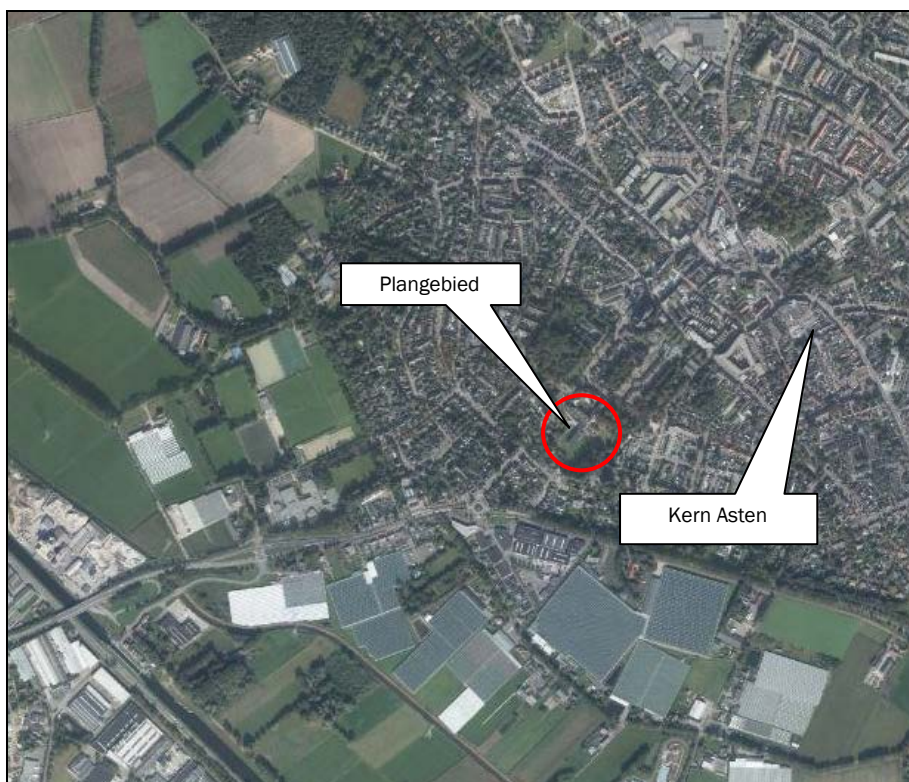
Dit rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor bovenstaand besluit. In deze onderbouwing wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan. Tevens zullen andere aspecten, die verband hebben met het realiseren van het plan, zoals de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten, besproken worden. De nadruk van onderhavige rapportage ligt op de functiewijziging van de dienstwoning, de activiteiten binnen het klooster en het zorgcentrum blijven ongewijzigd.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Wilhelminastraat binnen de kern Asten in de gemeente Asten (zie figuur 1, 2 en 3). Het plangebied ligt tegen het centrumgebied, in een woonwijk waar de woonfunctie overheerst. De Wilhelminastraat is van oudsher een uitvalsweg van de oude kern, waar voornamelijk fabrikantenvilla's herezen. De straat bestaat dan ook voornamelijk uit woningen van het type vrijstaand. De Wilhelminastraat komt ten zuiden van het plangebied uit op de Heesakkerweg, die de grens vormt tussen de kern en het buitengebied. De grens van de bebouwde kom/buitengebied ligt op circa 150 meter afstand van het plangebied.



Figuur 1: topografische situatie



Figuur 2: ligging plangebied in groter geheel



Figuur 3: ligging plangebied

1.3 Begrenzing

Het plangebied bevat het perceel welke kadastraal bekend staat als gemeente Asten, sectie K en nummer 1135. Het heeft een grootte van circa 2,65 hectare. Het plangebied omvat een klooster, het

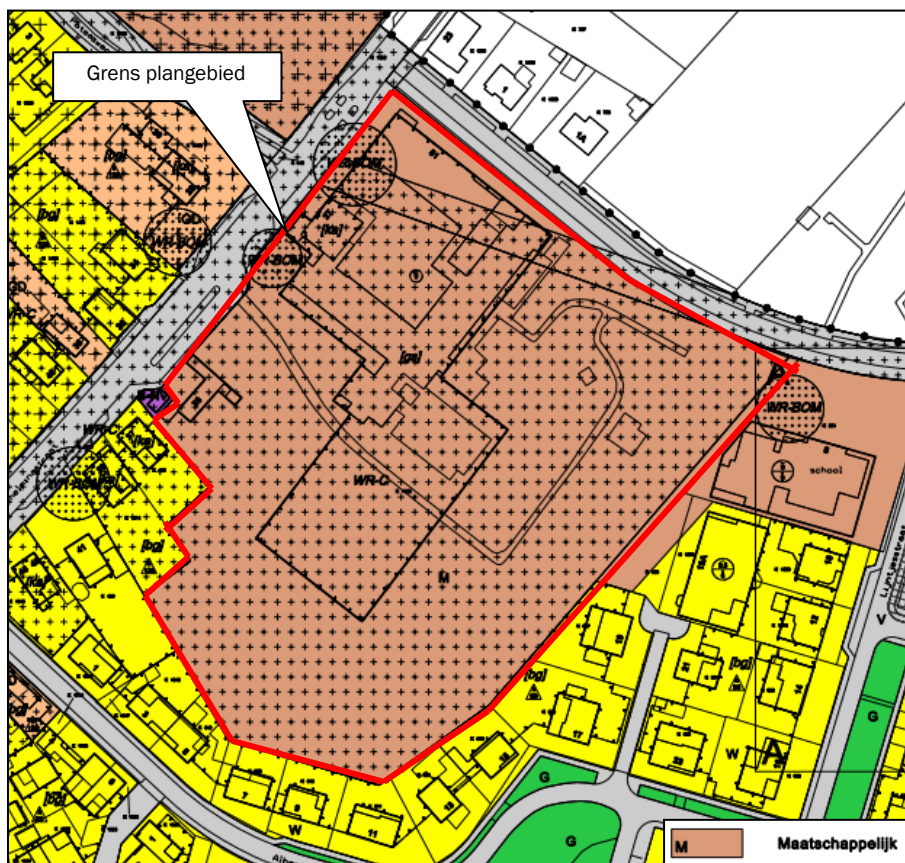
woonzorgcentrum Hof van Bluyssen, een dienstwoning en is gedeeltelijk in gebruik als tuin. Men is voornemens de dienstwoning aan Wilhelminastraat 33 los te koppelen en de bestemming te wijzigen in "Wonen". Het bestemmingsvlak krijgt een oppervlakte van 827 m².

1.4 Status

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Woongebieden Asten" van de gemeente Asten van toepassing. Het bestemmingsplan is op 15 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De volgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie.

Wilhelminastraat 27-33 is bestemd als "Maatschappelijk", met dubbelbestemming "Cultuurhistorie" en "Archeologie 3". Op locatie worden slechts activiteiten met betrekking tot educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, recreatieve, verzorgende en overheidsfuncties mogelijk gemaakt. "Wonen" is ondergeschikt aan de hoofdfunctie "Maatschappelijk". Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de bestemming "Wonen" is niet toegestaan.

De gemeente Asten is voornemens een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In het principebesluit heeft de gemeente aangegeven dat het mogelijk is de planologische afsplitsing van de dienstwoning mee te nemen in deze procedure.



Figuur 4: uitsnede bestemming uit bestemmingsplan "Woongebieden Asten"

2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Asten bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten: ten noorden van Ommel, ten noordwesten en ten zuidoosten van Asten, in en rond de Witte Bergen en in de Dennendijkse Bossen. De laagste delen van de dekzandlandschap worden gekenmerkt door de ligging van dalvormige laagten en beekdalbodems die gerelateerd zijn aan het bekenstelsel van met name Aa en Astense Aa. Het zuidelijk deel van de gemeente Asten wijkt af en wordt gekenmerkt door de prominente aanwezigheid van de veenvlakten en veenrestruggen in het gebied van De Grootte Peel. Het beekdal van de Astense Aa ter hoogte van Oostappen en de dekzandduintjes in het bosgebied Oostappen ten noordwesten van Asten zijn aangewezen als GEA-object (onvervangbaar geomorfologisch/ aardkundig object van bovenlokale betekenis, door het Rijksinstituut voor Natuurbeheer als zodanig aangewezen). De Grootte Peel en het beekdal van de Astense Aa met het aan-grenzende beboste stuifzandgebied Oostappense Heide zijn door de provincie aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Het plangebied is gelegen op een dekzandrug.

Congregatie Missiezuster Franciscanessen van den Heilige Antonius van Padua

De congregatie is opgericht in Boerdonk door pastor Gerardus van Schijndel op 17 februari 1913. Het doel van de congregatie werd missiewerk. De meeste zusters werden uitgezonden, maar de congregatie heeft zich ook ingezet voor mensen uit de omgeving van Asten, met voor name zieken en ouderen. In 1921 betrok de congregatie het huis in Asten aan de Wilhelminastraat 27. Op dit adres werden moederhuis en noviciaat gevestigd en vanuit het huis vertrokken de zusters naar de missie. Aanvankelijk voor het leven, later veranderde dat en hadden de zusters regelmatig verlof waarin ze naar Nederland kwamen. De meeste zusters zijn anno 2008 teruggekeerd naar Nederland en wonen in Asten, waar een kloosterverzorgingshuis verbonden was aan het moederhuis¹. Het kloosterverzorgingshuis maakt inmiddels deel uit van stichting Amaliazorg die het woonzorgcentrum (Hof van Bluyssen) exploiteert.

Ruimtelijke structuur

Asten is gelegen ten zuidoosten van het stedelijk netwerk Eindhoven-Helmond. Dwars door het gemeentelijk grondgebied loopt de A67 (oost-west), de N266 (noord-zuid) en de parallel hieraan gelegen Zuid Willemsvaart. De Wilhelminastraat is een van de uitvalswegen van de kern van Asten naar het zuiden, richting Someren. Het profiel bestaat uit een tweebaansweg van klinkers. De weg heeft een smal profiel met een bomenrij aan beide zijde. Het plangebied is voornamelijk bebouwd in het noordwesten. Het overige is ingericht als tuin met gazon en boomgroepen.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen tegen het centrumgebied en een woonwijk waar de woonfunctie overheerst. Binnen het plangebied is sprake van een menging van wonen en overige functies en voorzieningen. Het plangebied is bestemd als "Maatschappelijk" waar activiteiten met betrekking tot educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, recreatieve, verzorgende en overheidsfuncties mogelijk worden gemaakt. Locatie Wilhelminastraat 27-33 omvat een klooster, woonzorgcentrum Hof van Bluyssen, en een dienstwoning. De overige ruimte is in gebruik als tuin. Het woonzorgcentrum is gevestigd in de nieuwbouw naast het klooster en biedt plaats voor zorgbehoevende ouderen. Het klooster, waaronder de "villa" bestaat uit de oorspronkelijke bouw. De dienstwoning is weergegeven op figuur 5. Men is voornemens de dienstwoning aan Wilhelminastraat 33 los te koppelen en de bestemming te wijzigen in "Wonen". Het bestemmingsvlak krijgt een oppervlakte van 827 m² en bevat een woning en tuin.

¹ Bron: <http://www.erfgoedkloosterleven.nl/zoeken/collecties-zoeken.php?mivast=1212&mizig=212&miadt=1212&miaet=14&micode=DOC-MON&minr=733985&miview=ldt>



Figuur 5: dienstwoning Wilhelminastraat 33 (bron: google earth)

3. Planbeschrijving

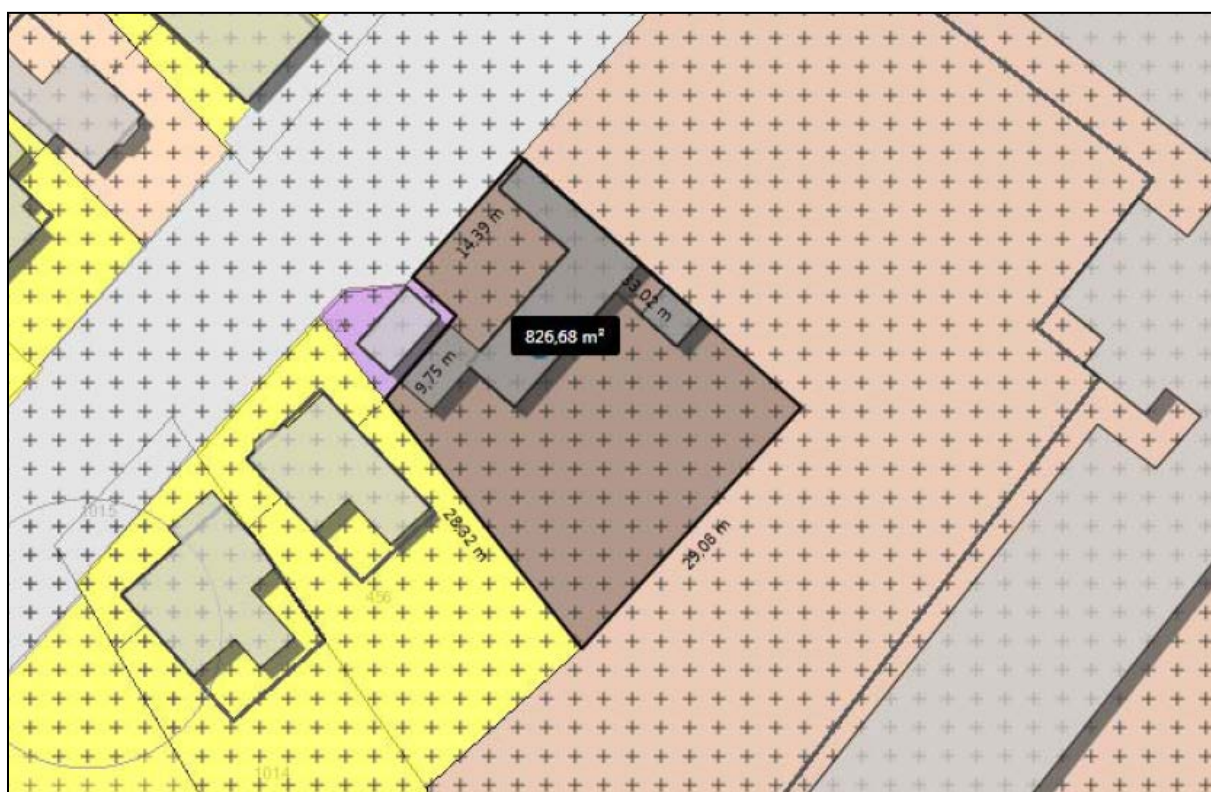
3.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om de dienstwoning aan Wilhelminastraat 33 planologisch los te koppelen van het klooster aan Wilhelminastraat 27. De bestemming van de dienstwoning wordt gewijzigd van “Maatschappelijk” naar de bestemming “Wonen”. Binnen de gewijzigde bestemming wordt de bestaande woning gehandhaafd en vindt er geen toename plaats van verhard oppervlak.

3.2 Nieuwe situatie en functies

De voormalige dienstwoning zal in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie “Wonen”. In onderstaand figuur is het bestemmingsvlak weergegeven dat wordt losgekoppeld van het klooster en wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen”. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 827 m². Zie ook bijlage 1.

In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat heroprichting van een dienstwoning bij het klooster niet mogelijk is.



Figuur 6: weergave bestemmingsvlak “Wonen”

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

4.1 Toetsing beleidskader

4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig. Door planologische loskoppeling en handhaving van bestaande bebouwing voldaan aan de doelstelling om te zorgen voor een leefbare en veilige omgeving.

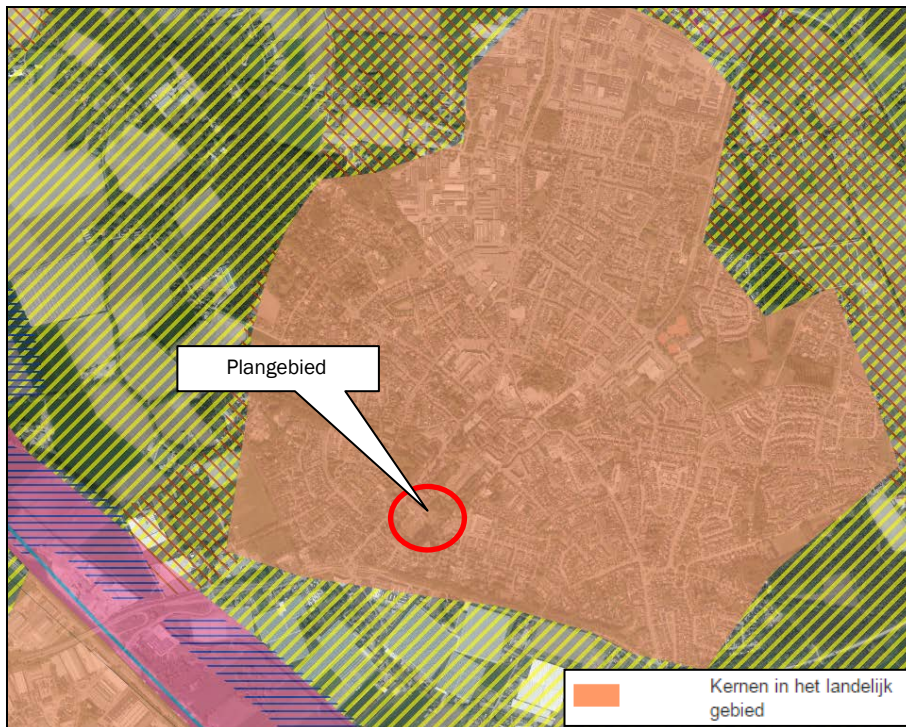
4.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de definitieve "Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014" vastgesteld. Op 19 maart 2014 is deze in werking getreden.

De herziening vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie is ingeslagen met de vaststelling van de "Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" en de daarop gebaseerde besluitvorming. Na een op zich succesvolle aanpak van de reconstructie en het Programma Landelijk gebied bestond er behoefte aan een nieuwe aanpak met andere invalshoeken en accenten.

Het plangebied is gelegen binnen de zone structuur "stedelijk gebied" in de zone "kernen in landelijk gebied" (zie figuur 7).



Figuur 7: uitsnede kaart "Structurenkaart" Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Ten aanzien van wonen geeft de structuurvisie aan dat de kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van "migratiesaldo-nul". Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bestaand stedelijk gebied; de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. De nieuwe functie wonen voldoet aan de lokale behoefte in stedelijk gebied en daarmee aan het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

De uitwerking van het beleid ten aanzien van ontwikkelingen in stedelijk gebied is opgenomen in de Verordening Ruimte. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en daarmee voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp "Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2". De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

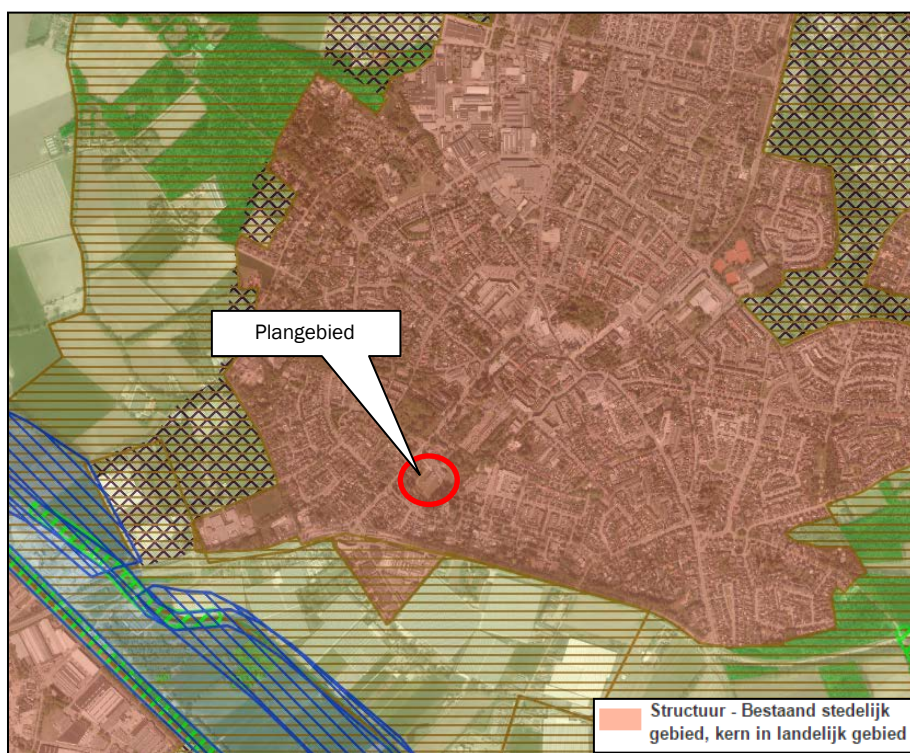
De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit

kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

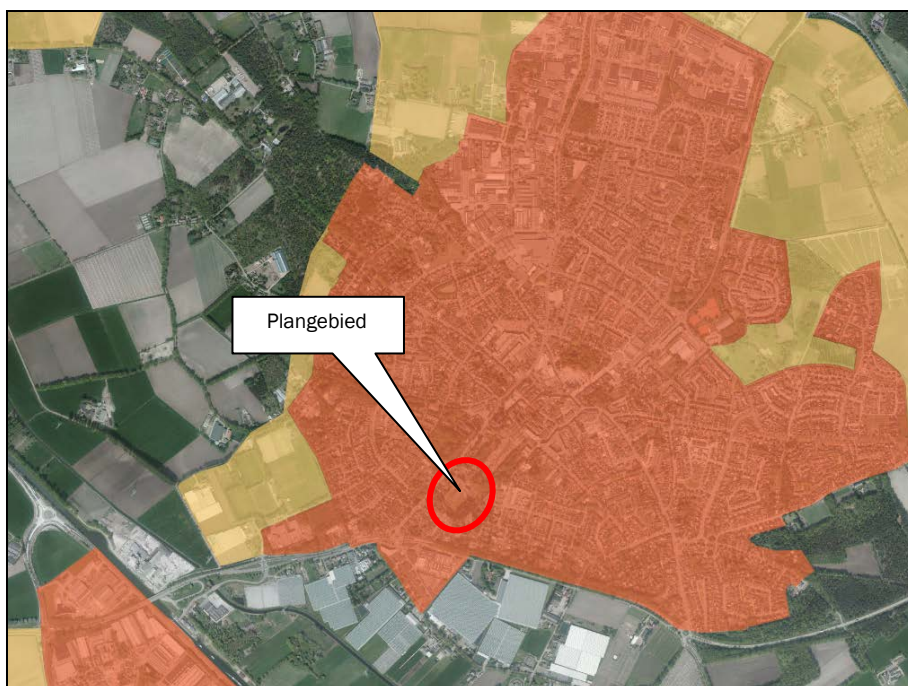
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur “bestaand stedelijk gebied”, “kernen landelijk gebied” (zie figuur 8 en 9). Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (“migratiesaldo-nul”).

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Figuur 8: uitsnede “Structurenkaart” Verordening ruimte 2014



Figuur 9: uitsnede kaart "Stedelijke ontwikkeling" Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de structuur bestaande stedelijk gebied. De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied.

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling; het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. De regels in artikel 4 van de Verordening ruimte 2014 zien enkel toe op de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

De dienstwoning is reeds landschappelijk ingepast.

- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De oppervlakte aan bebouwing of verharding neemt niet toe. Enkel het gebruik wordt gewijzigd.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel.

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
De ladder voor duurzame verstedelijking wordt behandeld in hoofdstuk 4.2.13. De planologische afkoppeling behoort tot een duurzame ontwikkeling.

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
Niet van toepassing, het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

De dienstwoning is reeds in gebruik als woning door personen welke verbonden zijn met het klooster. Na planologische afkoppeling wordt het in gebruik genomen door derden. Gevolgen voor de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden zijn niet van toepassing (zie hoofdstuk 4.2).

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

De bestaande dienstwoning wordt gehandhaafd en past reeds binnen de omgeving.

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een bestaande inrit aan de Wilhelminastraat.

4. Het eerste tot en met het derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing op onderhavige situatie.

Onderhavige ontwikkeling betreft geen nieuwbouw. De bestaande dienstwoning wordt gehandhaafd en het verhard oppervlak neemt niet toe. Onderhavig plan voldoet aan de regels ten aanzien van de Verordening ruimte 2014.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'De Avance'

Op 22 februari 2006 heeft de gemeenteraad van Asten de structuurvisie 'De Avance' vastgesteld. Deze visie geeft op hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van Asten weer tot het jaar 2030. De

structuurvisie is zowel een richtinggevend kader als een toetsingskader waarin gewenste en ongewenste ontwikkelingen in de toekomst zijn beschreven. Wat voorzieningen betreft is het streven gericht op het in stand houden van vitale kernen. De bijzondere voorzieningen, zoals een zorgcomplex, voortgezet onderwijs en de bibliotheek worden geconcentreerd in de kern Asten.

De planologische afkoppeling en verkoop als zelfstandige burgerwoning past binnen de hoofdlijnen van dit visiedocument.

Woonvisie 2010 t/m 2019

De Woonvisie 2010 t/m 2019 biedt belangrijke handvaten om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente. Het geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente. Ontwikkelaars en corporaties hebben rekening te houden met deze ontwikkelingsrichting.

De Woonvisie 2010 t/m 2019 is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. De belangrijkste zijn als volgt:

- Behouden en versterken van de vitaliteit van de drie kernen;
Het gaat hierbij niet alleen om het kunnen aanbieden van geschikte woningen voor alle doelgroepen en het vasthouden van jongeren, maar ook om het investeren in projecten die mensen in staat stellen om lang zelfstandig te wonen, een voldoende voorzieningniveau waarbij ontmoeting en activiteiten mogelijk zijn, zorggaranties aan huis en leefbare en levendige buurten.
- Bouwen naar behoefte, herijken bouwplannen op kwaliteit;
De gemeente Asten gaat voor de toekomst uit van het bouwen voor minimaal eigen behoeften. Het streeft naar kwalitatief hoogwaardige woningbouw en gevarieerde woonmilieus. De komende jaren kiest de gemeente voor zowel inbreiding als gefaseerde uitbreiding.
- Kwaliteitsslag: aandacht voor starters, senioren en zorgvragers;
Er is meer focus op gepaste woningen voor starters, senioren en mensen met een zorgbehoefte. Belangrijk hierbij om het bestaande woningvoorraad hiervoor aan te wenden.
- Ruimte voor differentiatie en participatie;
Dit betekent het aanbieden van gevarieerde woonmilieus en woonvormen, zodat iedereen naar eigen wens kan wonen.
- Stimuleren lang zelfstandig blijven wonen;
Gemeente stimuleert woningaanpassingen, zodat ouderen oud kunnen worden in hun huidige woning.

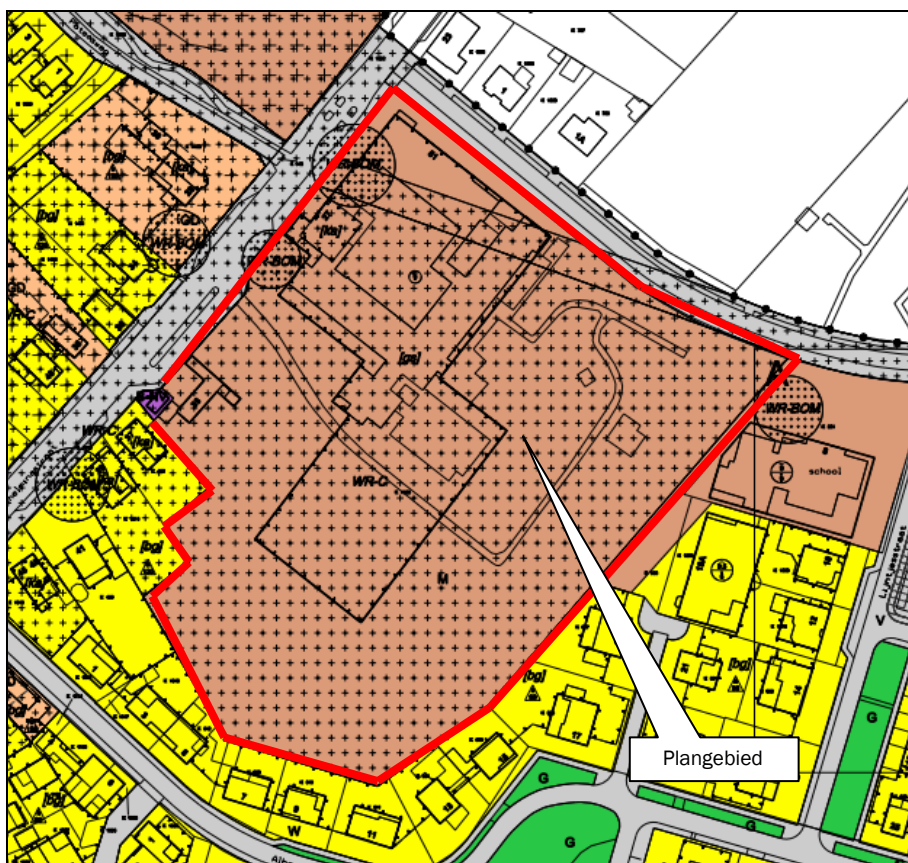
Het initiatief past binnen de woonvisie van de gemeente Asten. De uitbreiding van de functie “Wonen” draagt bij aan het verwezenlijken van de woningvoorraad, die zoveel mogelijk voldoet aan eisen van duurzaamheid en strategieën van de gemeente.

Bestemmingsplan “Woongebieden Asten”

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Woongebieden Asten” van toepassing. Dit plan is door de gemeenteraad van Asten vastgesteld op 15 december 2009.

Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “Maatschappelijk” (zie figuur 10). Het plangebied heeft de dubbelbestemming “cultuurhistorie”. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” worden activiteiten met betrekking tot educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, recreatieve, verzorgende en overheidsfuncties mogelijk gemaakt. “Wonen” is ondergeschikt aan de hoofdfunctie “Maatschappelijk”.

Op het plangebied is ook het bestemmingsplan “Asten Archeologie 2012” van toepassing. Dit onderdeel wordt behandeld in hoofdstuk 4.



Figuur 10: uitsnede verbeelding bestemmingsplan bron: bestemmingsplan "Woongebieden Asten"

Voorliggend plan is in strijd met de regels behorend bij de bestemming "Maatschappelijk" van dit bestemmingsplan. In de huidige situatie staat de woning ten dienste van het klooster. De woning mag conform de bestemming enkel worden bewoond door personen die verbonden zijn met het klooster. In de beoogde situatie wordt de woning bewoond door derden. Binnen de bestemming wordt dit niet direct mogelijk gemaakt. Het beoogde plan past binnen de regels behorend bij de dubbelbestemming "cultuurhistorie".

4.2 Toetsing planologische relevante (milieu) aspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

4.2.1 Bodem

Wettelijke basis²

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of

² <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/toetsen-ruimtelijke-plannen/bodemtoets>

opstellen van een bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Aanleiding en doel

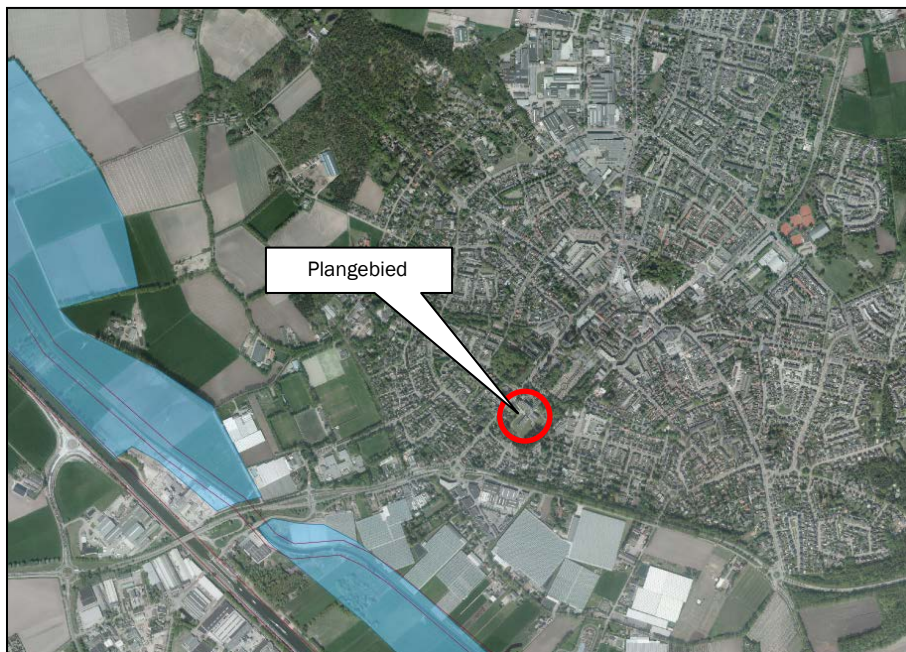
De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem. Daarnaast is het van belang te weten of een vestiging van een bepaalde functie niet wordt belemmerd door de bodemsituatie. Hiertoe dient een bodemtoets te worden uitgevoerd.

Onderhavige ontwikkeling betreft de omzetting van een dienstwoning in een burgerwoning. Het gebruik van het gebouw blijft wonen en dus ongewijzigd. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.2 Waterhuishouding

Grondwaterbeschermingsgebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een waterwingebied of een beschermingszone hiervan (zie figuur 12). De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen effecten op de hydrologische waarden van het gebied.



Figuur 11: uitsnede kaart "Water" Verordening Ruimte provincie Noord Brabant

Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan, Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas en het gemeentelijk Waterplan Asten. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan

voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Asten is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Waterplan gemeente Asten

Het waterplan vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap en andere actoren en belanghebbenden. Het beschrijft de omgang met water binnen de gemeente Asten. Het belangrijkste uitgangspunt hiervan is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in deelstroomgebied ‘boven Aa’. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van ‘schoon’ afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Beoogde situatie

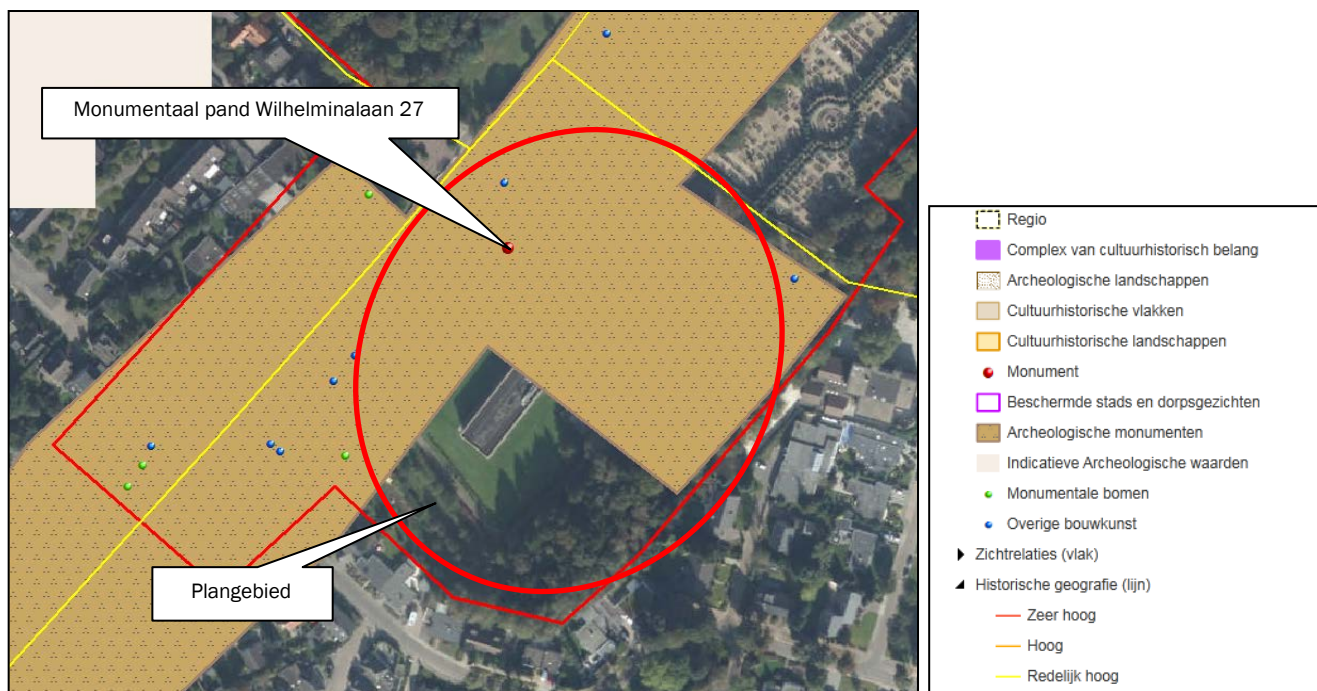
Binnen het plangebied ligt vanouds een gemengd rioolstelsel dat aangesloten is op het rioolgemaal. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. Onderhavige ontwikkeling betreft geen nieuwbouw. Tevens neemt het verhard oppervlak niet toe. Gezien het initiatief hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het waterplan van de gemeente Asten en het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets.

4.2.3 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Figuur 12 toont een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 12: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant 2010

Het gehele grondgebied van Asten, valt binnen de regio van cultuurhistorisch belang "Peelrand". De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Het doel binnen deze regio is onder andere het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang.

Het plangebied ligt geheel binnen de oude dorpskern van Asten. Binnen de dorpskern, eveneens in de omgeving van het plangebied, zijn diverse rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en andere beeldbepalende panden aanwezig, zie figuur 12. Binnen het plangebied is het klooster aan de Wilhelminastraat 27 aangewezen als monumentaal en beeldbepalend pand. Het klooster heeft een markante verschijningsvorm en waarde met betrekking tot de ontstaansgeschiedenis. De waardevolle objecten vallen onder de beschermde werking van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

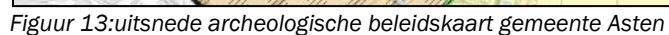
Daarnaast bestaat het centrumgebied uit een wegenpatroon welke ontstaan is in 1832 en op diverse plaatsen nog intact is. De wegen die het plangebied omsluiten, de Wilhelminastraat en Kruiskensweg, zijn aangeduid als lijn met redelijk hoge historische geografie en is het gebied rond de Wilhelminastraat aangeduid als historische stedenbouw met een redelijk hoge waarde.

Gestreefd wordt om bovenstaande cultuurhistorische en waardevolle elementen te behouden, te herstellen en te versterken door het toevoegen van nieuwe elementen te voorkomen, het tegengaan van versnippering van historische patronen en het rekening houden met de Welstandsnota. De Welstandsnota geldt als uitgangspunt bij aanpassingen en verbouwingen.

In onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing in stand gehouden en wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Derhalve worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied aan de Wilhelminastraat 27-33 is gelegen in categorie 5 (zie figuur 13); dit betreft een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld.



4.2.5 Flora en fauna



de vorm van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is “nee, tenzij”. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn.

In relatie tot de Flora- en Faunawet kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt. Het plangebied is middenin een woonwijk gelegen. De locatie en de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit bebouwing en verhard oppervlak; er is sprake van veel bedrijvigheid. De kans dat zich hier rust- en/of verblijfplaatsen van beschermde soorten bevinden is zeer klein.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. Een ontheffing in de zin van artikel 75 van deze wet is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Door wijziging van de bestemming neemt het aantal geluidsgevoelige objecten niet toe en hoeft er niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk en het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.7 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds perceelsgrens van de hindergevoelige functie.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, zie figuur 14. Op vrij korte afstand van het plangebied gelegen is een transformatorhuisje aanwezig. Dit is een bestaande situatie. De beoogde ontwikkeling levert geen wijziging op het vlak van “Bedrijven en milieuzonering”.



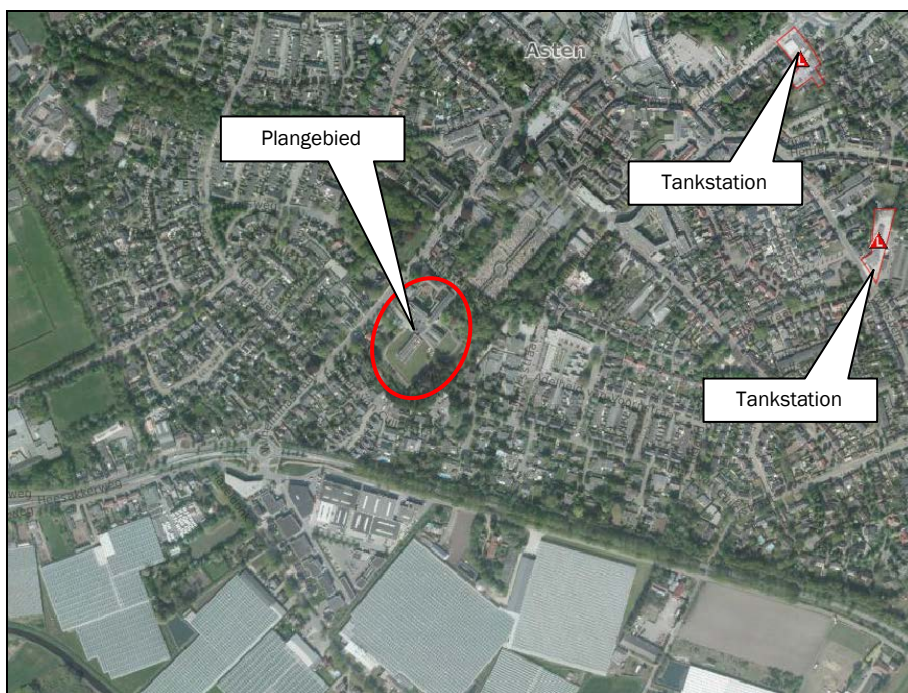
Figuur 14: ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

4.2.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht. Hiertoe worden bij risicovolle activiteiten risicocontouren aangebracht.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour kleiner.

De volgende figuur toont de bronnen met een verhoogd risico voor de externe veiligheid in de directe omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde bronnen, gelegen op een afstand van minimaal 630 meter van Wilhelminastraat 33, zijn de tankstations aan de Tuinstraat en de Wolfsberg. Voor het vulpunt voor LPG geldt op basis van het rapport een plaatsgebonden risicoafstand van 45 meter; met betrekking tot het reservoir geldt een afstand van 25 meter. De afleverinstallatie op de locatie van het tankstation kent een afstand van 15 meter voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Het plangebied valt niet binnen deze afstanden.



Figuur 15: uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de “Wet luchtkwaliteit”. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de “Wet luchtkwaliteit” bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur “Niet in betekenende mate bijdragen” (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van “in betekenende mate” (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt

binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM)

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan een toename van luchtverontreiniging. Deze situaties kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is:

- 1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt $22,9 \mu g/m^3$. In de beoogde situatie wijzigt het aantal verkeersbewegingen niet tot nauwelijks. Daarnaast wordt de huidige functie wonen gehandhaafd. De beoogde ontwikkeling brengt geen wijziging in het aantal verkeersbewegingen. De huidige functie wonen wordt gehandhaafd.

4.2.10 Landschapswaarden

Het plangebied is gelegen in een woonwijk waarin geen sprake is van specifieke landschappelijke kenmerken en waarden. De wijk bevat enkel een aantal monumentale eiken en platanen. Deze worden niet in hun waarden aangetast. De bestaande dienstwoning bevat een tuin, welke wordt gehandhaafd.

4.2.11 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Wilhelminastraat door middel van een oprit. De Wilhelminstraat vormt een belangrijke verbindingsweg van de kern van Asten naar de Heesakkerweg richting Someren. De bestemmingswijziging brengt geen toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Conform de “Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011” (vastgesteld op 20 december 2011) behoort de voormalige dienstwoning onder de categorie woning groot in het centrum van Asten. Deze categorie bevat een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning, te realiseren op eigen terrein. Binnen het plangebied aan Wilhelminastraat 33 is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om aan deze norm te voldoen.

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn dan ook geen problemen te verwachten.

4.2.12 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De beoogde ontwikkeling komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Derhalve kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden uitgesloten. Een onderbouwing is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.13 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening wordt verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de

zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder bestaat uit drie treden, waarin bij trede 1 de regionale ruimtevrage voor stedelijke ontwikkelingen wordt behandeld. Bij trede 2 wordt gemotiveerd of de stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied. Trede 3 bekijkt of de planlocatie goed ontsloten is of kan worden³.

Een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, toetsing van de ladder duurzame verstedelijking is daardoor niet noodzakelijk. De ontwikkeling betreft immers de omzetting van een dienstwoning geschikt voor gezinsbewoning in een burgerwoning geschikt voor gezinsbewoning. Tegelijkertijd wordt de mogelijkheid van de (her)bouw van een dienstwoning bij het klooster en woonzorgcentrum niet mogelijk gemaakt.

4.3 Conclusie ruimtelijke aanvaardbaarheid

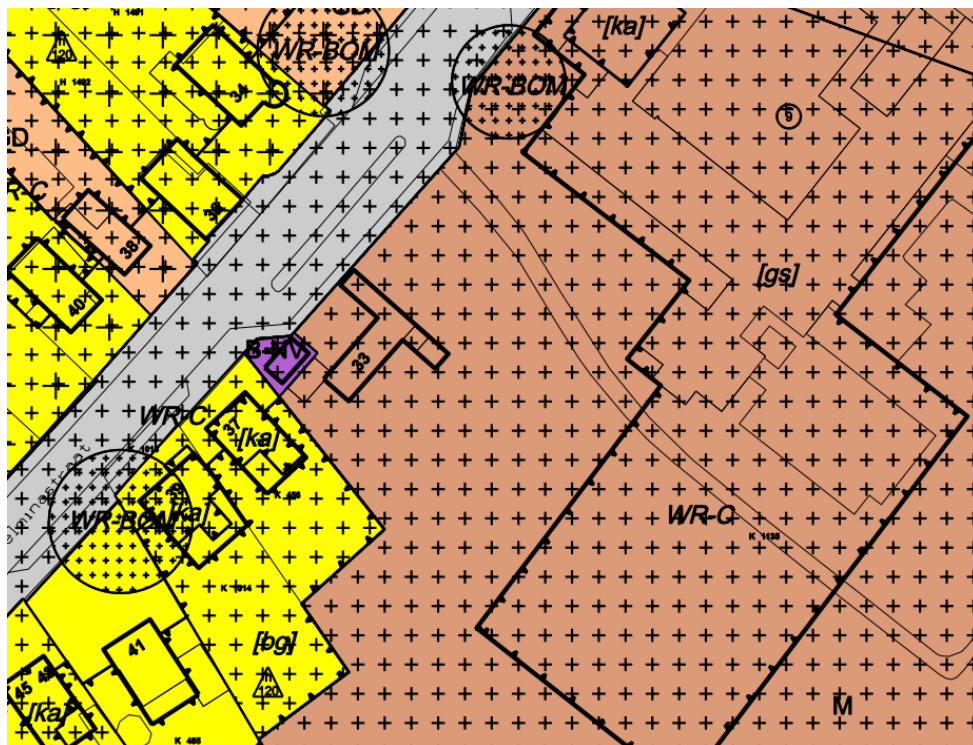
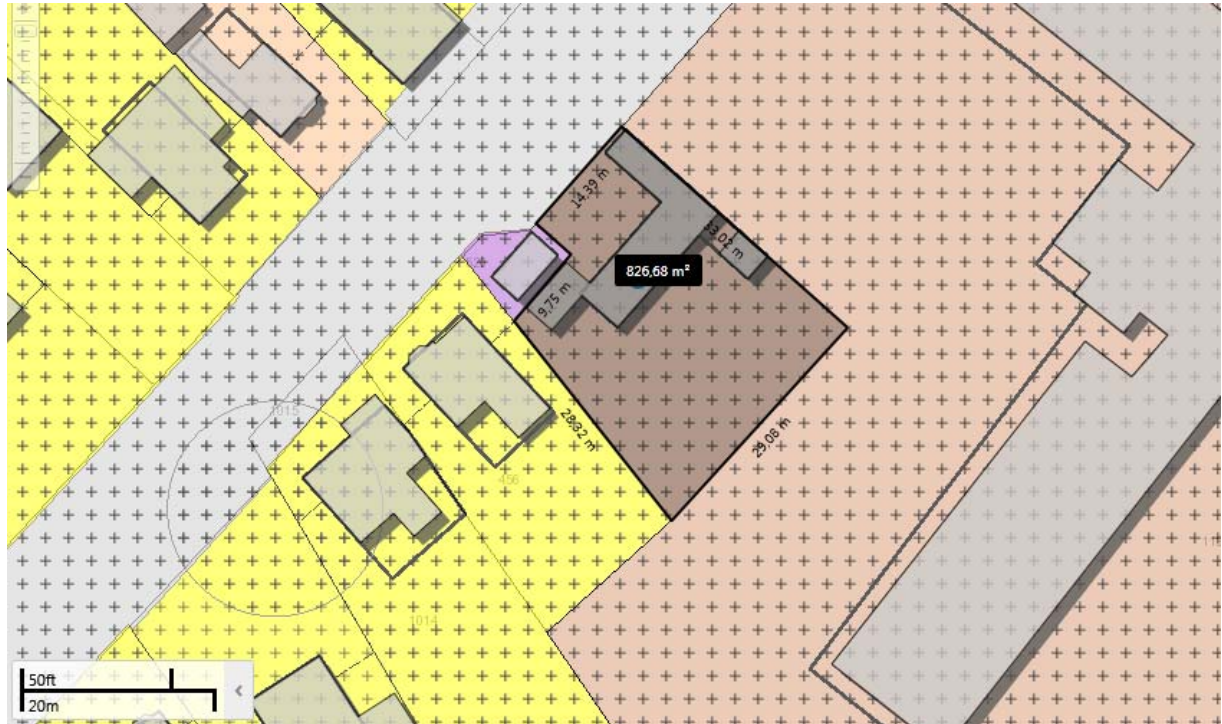
De voorgenomen ontwikkeling betreft de wijziging van de bestemming “Maatschappelijk” naar de bestemming “Wonen” op de locatie Wilhelminastraat 33. Om deze wijziging mogelijk te maken dient het initiatief ruimtelijk en milieukundig inpasbaar te zijn in de omgeving. Onder meer de Verordening ruimte 2014 en het bestemmingsplan “Woongebieden Asten” geven voorwaarden voor de wijziging van de bestemming. Hieronder wordt kort samengevat wat de conclusie is van de toetsing aan de verschillende ruimtelijke en milieukundige voorwaarden:

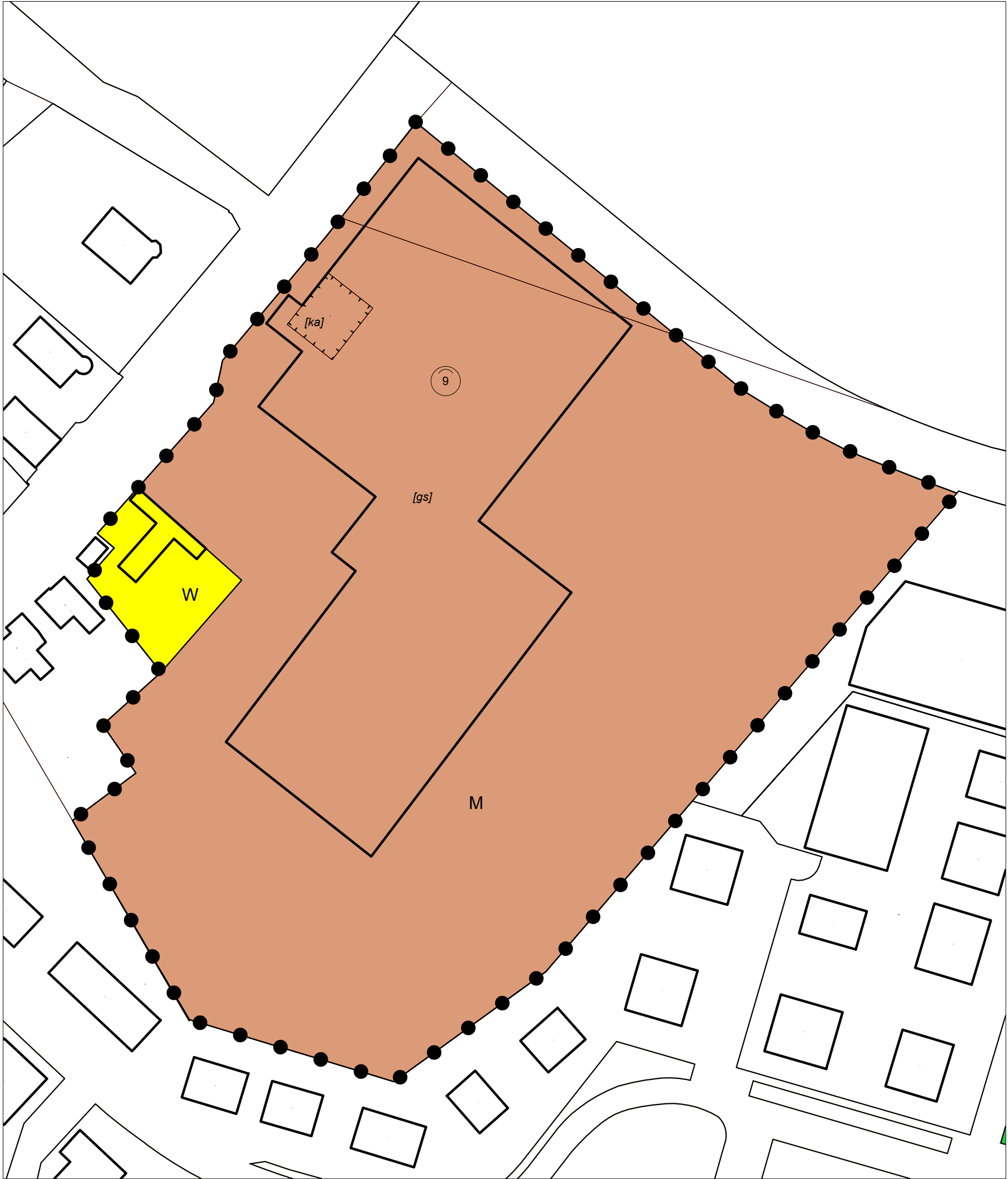
- De wijziging past binnen de geldende beleidskaders van het Rijk en de provincie Noord-Brabant voor woonfuncties in bestaand stedelijk gebied;
- De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van wijziging van “Maatschappelijk” naar “Wonen”;
- Er is sprake van zuinig ruimtegebruik doordat de bestaande woning wordt gehandhaafd en in gebruik wordt genomen door derden;
- Door de bestemmingswijziging wijzigt het woon- en leefklimaat ter plaatse niet en worden voorkomende waarden niet aangetast;
- Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling doordat er geen sprake is van een toename aan verhard oppervlak.

De beoogde wijziging voldoet aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden.

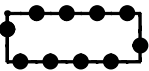
³ Ladderverstedelijking.minienm.nl

Perceel: ca. 827 m²

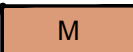




LEGENDA

 Plangebied

Enkelbestemmingen

 M Maatschappelijk
 W Wonen



Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel.: 0492 347 761
Fax.: 0492 347 754

Gemeente Asten
Verbeelding
Wilhelminastraat 27-33 Asten

proj. leider:	JVDB
getekend	TDK
schaal:	1:1000
datum:	25-09-2015
gewijzigd:	-
formaat:	A3
werk nr.:	MZ01.RO01