

bestemmingsplan Asten centrumgebied
gemeente Asten

TOELICHTING

status: vastgesteld
datum: 24 juni 2013
projectnummer: 202080R.2003
adviseur: Jke



Gemeente  Asten

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

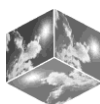


Inhoudsopgave

Samenvatting

Het bestemmingsplan Asten centrumgebied

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen	1
1.2	Doel van de bestemmingsplanactualisering	1
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4	Juridische planvorm	2
2	Beleidskader Rijk, provincie en gemeente	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Provinciaal beleid	4
2.4	Gemeentelijk beleid algemeen	5
2.5	Centrumvisie Asten	8
2.5	Centrumvisie Asten	9
3	Huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Ontstaansgeschiedenis van Asten	15
3.3	De groenstructuur	17
3.4	Verkeersstructuur	18
3.5	Parkeren	19
3.6	Functies	20
3.7	Recente ontwikkelingen	22
4	Planologische verantwoording	24
4.1	Milieu	24
4.2	Geluidhinder	24
4.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
4.4	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Milieuhindercontouren voorzieningen	26
4.7	Milieubeschermingsgebieden	27
4.8	Geurcontouren	27
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.10	Flora en fauna	29
4.11	Water	30
4.12	Kabels en leidingen	30
4.13	Uitvoerbaarheid	31



5	Juridische opzet	32
5.1	Inleiding	32
5.2	De bestemmingen	32
5.3	Bestemming Centrum - 1	32
5.4	Bestemming Centrum – 2	33
5.5	Bestemming Cultuur en Ontspanning	34
5.6	Bestemming Gemengd	35
5.7	Bestemming Groen	36
5.8	Bestemming Maatschappelijk	36
5.9	Bestemming Wonen	36
5.10	Bestemmingen Bedrijf – Nutsvoorziening en Verkeer	40
5.11	Dubbelbestemmingen	40
5.12	Algemene bouwregels	41
5.13	Algemene aanduidingsregels	42
5.14	Bijlagen bij de regels	43
6	De procedure	44
6.1	De te volgen procedure	44
6.2	Het voortraject	44
6.3	Het vooroverleg en de watertoets	46
6.4	Inspraak	46

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht monumenten en beeldbepalende panden

Bijlage 2: Overzicht met reacties op inventarisatiekaart

Bijlage 3: Reacties vooroverleg

Bijlage 4: Beoordeling reacties vooroverleg

Bijlage 5: Beoordeling inspraakreacties

Bijlage 6: Nota zienswijzen



Samenvatting

Het bestemmingsplan Asten centrumgebied

Het plangebied

Het bestemmingsplan Asten centrumgebied omvat het centrumgebied binnen de bebouwde kom van de kern Asten. Het centrumgebied wordt omgeven door de woongebieden binnen de bebouwde kom en het bedrijventerrein Molenakkers.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Momenteel gelden voor dit gebied 7 bestemmingsplannen. Voor het gehele grondgebied van de gemeente Asten gold tot enige tijd gelegen een nog veel grotere hoeveelheid bestemmingsplannen. Ieder weer met een eigen regeling. Inmiddels zijn voor het buitengebied, de woongebieden binnen de kern Asten en de bebouwde kommen van de kernen Heusden en Ommel nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. De regeling zoals opgenomen in de bestemmingsplannen Asten woongebieden, Heusden komgebied en Ommel komgebied dient ook voor het centrumgebied van de kern Asten te gaan gelden. Uiteraard zal hieraan een specifieke regeling voor de centrumfuncties toegevoegd moeten worden. Deze zal zoveel mogelijk in lijn met de regelingen uit genoemde bestemmingsplannen opgezet worden. Hierdoor ontstaan voor burgers dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden in vergelijkbare situaties. Tegelijkertijd is het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt.

Het overheidsbeleid

Om tot een actuele regeling te komen is het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid geanalyseerd. Van toepassing zijnde onderdelen uit dit beleid zijn vertaald in de bestemmingsplanregels.

De analyse

Vanuit een 'lagenbenadering' is de structuur van het plangebied in beeld gebracht. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de diverse (cultuurhistorische) waarden, de groen-, de bebouwings- en de verkeers- en vervoersstructuur. Tegelijkertijd is een inventarisatie gemaakt van het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Dit is vergeleken met het toegestane gebruik in de geldende bestemmingsplannen. Een en ander is op kaart gezet, maar heeft voor de verdere procedure géén status.

Binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk voorzieningen op het gebied van detailhandel, dienstverlening en horeca, maatschappelijke voorzieningen en woningen gelegen. Daarnaast is sprake van een enkel bedrijf, twee grotere groenvoorzieningen/parken en een begraafplaats.

Aan de hand van de geïnventariseerde verschillen is gekeken wat de mogelijkheden zijn en hoe die aansluiten bij het beleid dat de gemeente voor de toekomst voor ogen heeft. Dit is doorvertaald naar voorliggende bestemmingsregeling.





het plangebied

Naast een beheersplan ook een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen

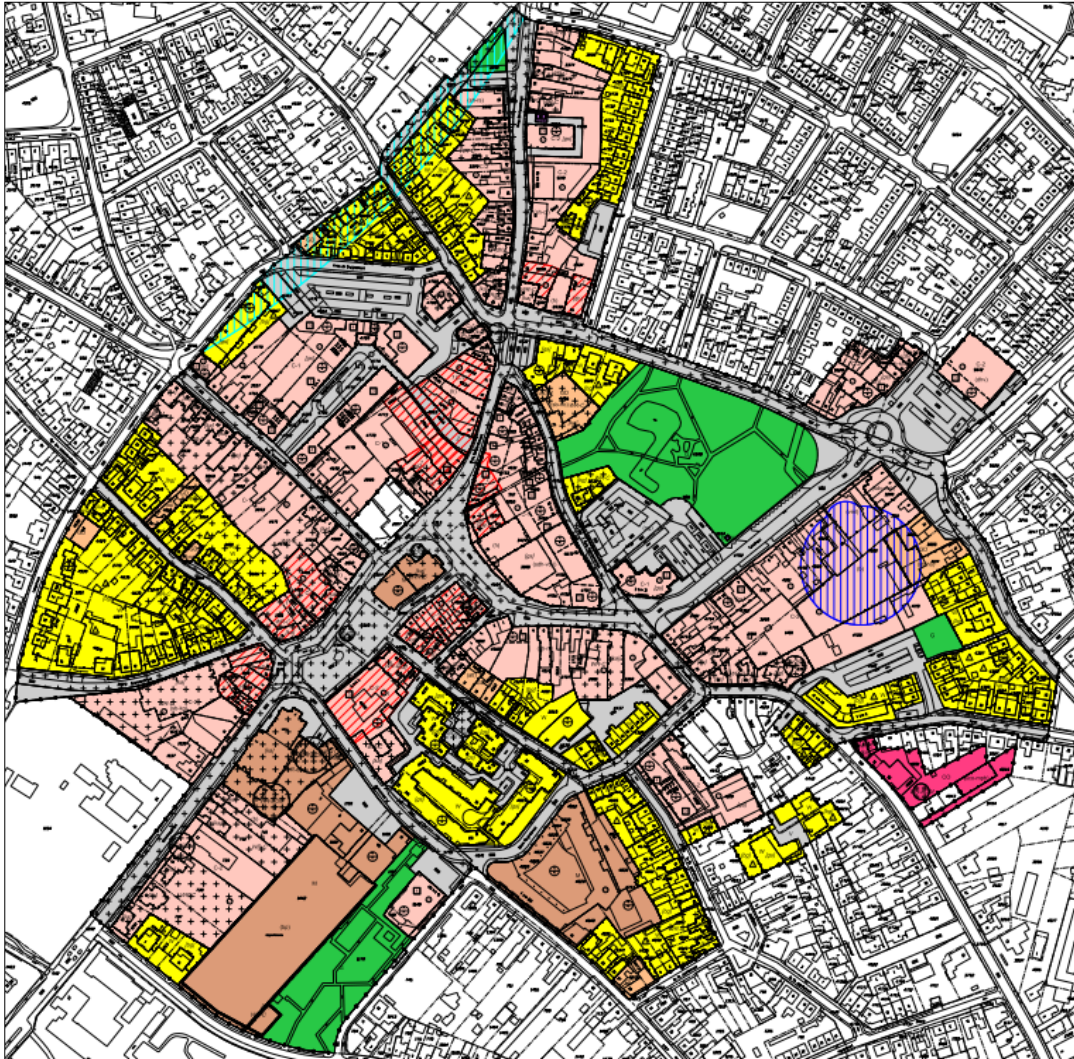
Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaand bebouwd gebied. Daarin is een aantal recent gerealiseerde ontwikkelingen meegenomen. Het betreft ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen.

Nieuwe ontwikkelingen, die nog niet voldoende concreet zijn, maken geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Hiervoor worden afzonderlijke bestemmingsplanprocedures doorlopen. Op de verbeelding is dan ook binnen het plangebied een enkele 'witte vlek' zichtbaar.

De nieuwe bestemmingsregeling

De bestemmingsregeling bestaat uit een verbeelding en regels. Op de verbeelding zijn op perceelsniveau de bouwmogelijkheden ingetekend. In de regels zijn de bijbehorende gebruiks- en aanvullende bouwbepalingen opgenomen. Deze sluiten aan bij de hedendaagse wensen en behoeften van de burger.



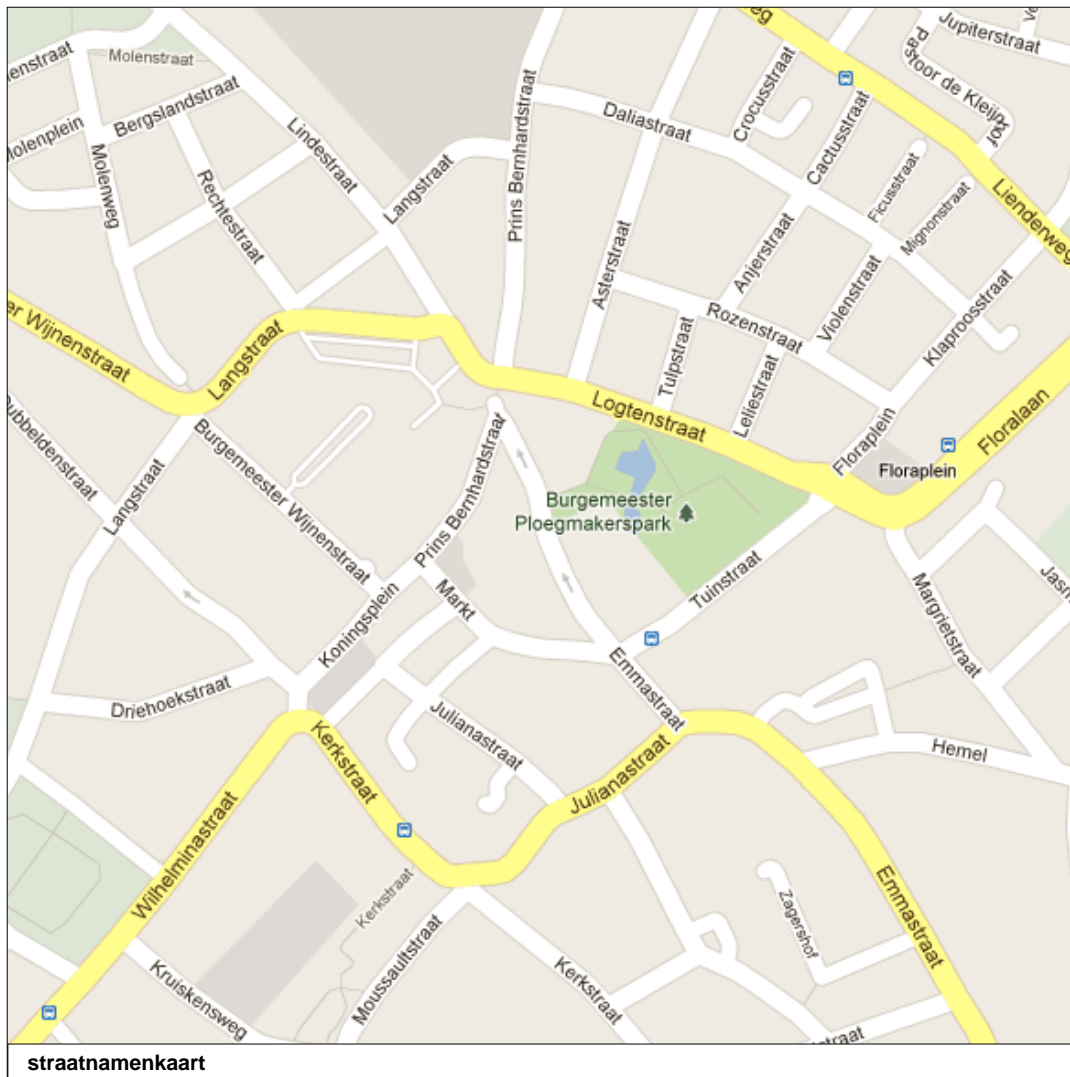


begrenzing plangebied

Onderscheid tussen toelichting en algemene informatie

Om tot een analyse te komen zijn alle beschikbare documenten geraadpleegd en in diverse kaarten vertaald. Deze informatie is, daar waar het beleid betreft, verwerkt in de bestemmingsplantoelichting. De overige informatie is opgenomen in het deel algemene informatie. Dit deel geldt voor de gehele gemeente. Dit bestemmingsplan bestaat uit: de toelichting, regels, verbeelding (kaart) en de algemene informatie.





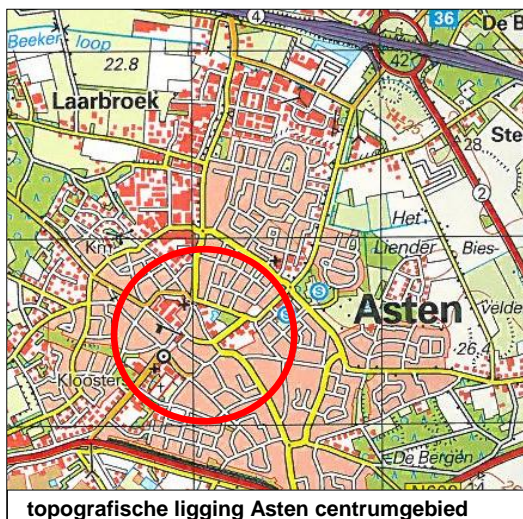
straatnamenkaart

Overzicht straatnamen:

Asterstraat
 Burgemeester Frenckenstraat
 Burgemeester Ruttenplein
 Burgemeester Wijnstraat
 Daliastraat
 Deken Meijerstraat
 Deken van Pelthof
 Driehoekstraat
 Emmastraat
 Floraplein
 Frits de Bruijnstraat
 Hemel
 Julianastraat
 Kerkstraat

Kleine Marktstraat
 Koningsplein
 Kruiskensweg
 Langstraat
 Lindestraat
 Logtenstraat
 Margrietstraat
 Markt
 Marktstraat
 Monseigneur den Dubbeldenstraat
 Moussaultstraat
 Prins Bernhardstraat
 Tuinstraat
 Wilhelminastraat





topografische ligging Asten centrumgebied



impressie plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het maken van nieuwe bestemmingsplannen

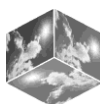
Het ruimtelijke beleid van de gemeente Asten ligt tot dusver vast in een groot aantal bestemmingsplannen. Dit belemmert de gemeente in het ruimtelijk handavings- en sturingsbeleid en wordt bovendien door het rijk en de provincie als ongewenst beschouwd. Een bestemmingsplan mag niet ouder zijn dan 10 jaar.

De gemeente Asten wil de verouderde bestemmingsplannen actualiseren om binnen de kernen adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Tegelijkertijd wil de gemeente de bestemmingsplannen digitaliseren om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening. Het aantal bestemmingsplannen wordt door middel van het actualisatieproces drastisch gereduceerd. Het bestemmingsplan Asten centrumgebied is één van die bestemmingsplannen.

1.2 Doel van de bestemmingsplanactualisering

Middels deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele plangebied. Het huidige beleid is deels verouderd en speelt niet in op recente maatschappelijke ontwikkelingen. Mensen hebben bijvoorbeeld de behoefte om ruimer en luxer te wonen en ook de vraag naar mantelzorgvoorzieningen en levensloopbestendig wonen stijgt. Deze actualisering betekent in veel gevallen dus een verruiming van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Naast de bestaande situatie worden in het plan ook enkele nieuwbouwprojecten opgenomen. Het betreft projecten waar de raad reeds positief over besloten heeft en waarvoor ook een ruimtelijke planologische procedure is gevoerd.



Voor het plangebied gelden momenteel nog de volgende bestemmingsplannen:

- bp Asten 1982
- bp Hemel-Margrietstraat
- bp Centrum 1^e fase
- bp Centrum 2^e fase
- bp Centrum 2^e fase, 1^e herziening
- bp Herziening entreegebied Emmapassage
- bp Centrum 1^e fase, herziening 2000

overzicht geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn daarnaast nog de volgende vrijstellingen e.d. verleend:

- Woonzorgcentrum Bartholomeus
- Tweedelig
- Midas
- Het Oude Vat

overzicht vrijstellingen e.d.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Asten, inclusief het centrumgebied, ligt in het noordwesten van de gemeente Asten. De kern Asten is gelegen ten zuiden van de A67, ten westen van de N279 en ten oosten van de Zuid-Willemsvaart.

De plangrens volgt voor het grootste gedeelte de plangrens van het bestemmingsplan Asten woongebieden. De perceelsgrenzen gelden daarbij veelal als grens. Ter plaatse van de aansluiting op het bedrijventerrein Molenakkers is de bestemmingsplangrens zodanig bepaald, dat alle bedrijfspercelen buiten het plangebied vallen.

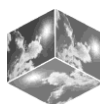
Voor het plangebied zijn, tot het onherroepelijk worden van deze planherziening, nog 7 bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex art. 19 WRO geweest (zie bovenstaande overzichten).

1.4 Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor 'gedetailleerdheid' uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding (plankaart). Op perceelsniveau is aangegeven wat waar gebouwd mag worden voor zowel woningen als voorzieningen.

Om verwarring tussen Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen zijn, daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen, onder andere over bijgebouwen en erf, met elkaar in overeenstemming gebracht.

Door een uniforme regeling voor alle inwoners is binnen het plangebied sprake van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan Asten centrumgebied vervangt, na inwerkingtreding, voortaan de oude bestemmingsplannen met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.



2 Beleidskader Rijk, provincie en gemeente

2.1 Inleiding

Het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

De voor het centrumgebied van Asten van belang zijnde beleidsuitgangspunten zijn hierna weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vervat in:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ;
- Modernisering Monumentenzorg;
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg;
- Natura 2000;
- Kaderrichtlijn Water;
- Nationaal Waterplan.

Vanuit deze beleidsdocumenten is het voor het centrumgebied van Asten van belang dat de mogelijkheid geboden wordt om verstedelijking en economische activiteiten te bundelen. Bouwplannen die binnen het plangebied reeds op enigerwijze planologisch zijn verankerd worden direct meegenomen. Voor de plannen die nog in ontwikkeling zijn, dient afgewogen te worden of deze in dit bestemmingsplan meegenomen worden of dat deze middels een aparte procedure gerealiseerd gaan worden. De gemeente heeft daarbij de keuze laten vallen op de laatste optie. Daarnaast dient voldoende ruimte te worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Binnen het centrumgebied van Asten gaat de voorkeur natuurlijk uit naar een zo veilig mogelijke verkeerssituatie. Binnen de bestemming verkeer dient dan ook voldoende ruimte te worden geboden zodat, daar waar knelpunten ontstaan, de verkeersstructuur zonder veel planologische procedures kan worden aangepast. Dit kan ten dienste zijn voor het gemotoriseerde verkeer, maar in een centrumgebied zeker ook voor de fietser en voetganger. Tevens moet voldoende ruimte geboden worden voor parkeervoorzieningen.

Ten aanzien van het rijksbeleid voor cultuurhistorie en archeologie wordt in dit bestemmingsplan in ieder geval rekening gehouden met:

- de archeologisch waardevolle gebieden;
- de historische geografie van paden, wegen, pleinen en velden;
- monumenten en beeldbepalende panden;
- de informatie uit lokaal onderzoek (heemkundekring).



Onlangs zijn voor heel Nederland gebieden aangewezen die in het kader van flora en fauna extra aandacht vragen, de Natura 2000-gebieden. Het betreft voornamelijk de reeds bekende Vogel- en habitatrictlijngebieden. Binnen het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen.

Gemeenten en provincies worden gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan is dan ook rekening gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer (paragraaf 4.11).

2.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is in hoofdzaak vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening ruimte. Daarnaast beschikt de provincie over een cultuurhistorische waardenkaart en heeft de provincie een in 2011 geactualiseerde bevolkings- en woningbehoeftenprognose opgesteld.

De structuurvisie is gestoeld op een evenwicht van milieu, mens en markt. Hieruit is het van groot belang bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is een goede mix van wonen, werken en voorzieningen met het landschap als onderlegger. De regeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan geeft invulling aan deze uitgangspunten. Onder andere op de verbeelding en in de regels is vastgelegd waar voorzieningen zijn toegestaan (bestemming Centrum) en waar gewoond (bestemming Wonen) mag worden.

Cultuurhistorisch gezien is Asten gelegen in de regio Peelland. Uitgangspunt is het behoud door ontwikkeling en versterking van de cultuurhistorische waardevolle elementen tot een samenhangende dragende structuur. Archeologisch gezien is de oude dorpskern van Asten grotendeels waardevol. Voor het overige is binnen het plangebied sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen het centrumgebied van Asten zijn diverse rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en anderszins als beeldbepalend aangemerkte panden aanwezig.

Concentratie van verstedelijking heeft tot gevolg dat in landelijke regio's, zoals de gemeente Asten, in het kader van nieuwbouwwontwikkelingen slechts bouwmogelijkheden mogen worden geboden voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Op basis van het regionaal woningbouwprogramma 2010-2019 is de taakstelling voor de gemeente Asten bepaald op 693 woningen, te realiseren in de periode 2010 tot 2019.





DRS: Structuurkaart



DRS: Strategiekaart

2.4 Gemeentelijk beleid algemeen

Het beleid dat de gemeente in zijn algemeenheid nastreeft voor een bestemmingsplan is voornamelijk vastgelegd in:

- de Avance, toekomstvisie Asten;
- de Woonvisie;
- de welstandsnota;
- het Gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP);
- het bomenbeleidsplan;
- de gemeentelijke monumentenlijst;
- de nota Arbeidsmigranten;
- de nota Archeologiebeleid gemeente Asten.

Het plangebied is in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) uit de toekomstvisie aangeduid als centrumgebied binnen de bebouwingskern Asten.

Voor dit gebied geldt als brede visie dat de winkelfunctie en de horecafunctie en/of de hotelaccomodatie versterkt dienen te worden. Daarnaast leidt een tweetal belangwekkende toeristisch – recreatieve relaties naar het centrum van Asten (vanuit het noordwesten en vanuit het zuiden (Heusden)).

De toekomstvisie en de Centrumvisie bepalen samen de mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van de voorzieningen binnen het centrum. Versterking van de winkelfunctie wordt geconcentreerd aan de '8' rond Kompas en Midas, inclusief enkele (korte) aanloopstraten. De centrumvisie voorziet in de ontwikkeling van een derde pool aan het winkelgebied. Deze eventuele derde pool was voorzien aan de zuidzijde van de Emmastraat. Concrete planvorming heeft hiervoor nog niet plaatsgevonden, voornamelijk wordt een pas op de plaats gemaakt en ingestoken op verdere verbetering van de '8' rond Kompas en Midas.



De herontwikkeling van de locatie De Wit, op de hoek Burgemeester Wijnenstraat en Koningsplein, maakt hiervan deel uit. Gelet op de specifieke problematiek, samenhangende met deze herontwikkeling, wordt hiervoor een afzonderlijke planprocedure gevolgd.

Voor het Floraplein en de voormalige Emmapassage geeft de visie aan hier geen verder winkelconcentratie wenselijk te achten. Beide locaties worden bij uitstek geschikt geacht voor een grootschalige/volumineuze winkelvoorziening met goede parkeermogelijkheden. Bij het Floraplein is hiervan al min of meer sprake. Voor de Emmapassage is deze ook voorzien. Voor de planvorming op deze locatie is inmiddels een afzonderlijke planprocedure gevolgd. Deze heeft geresulteerd in de vaststelling van een afzonderlijk bestemmingsplan, die voor deze locatie voorziet in detailhandel, woningen en kantoren.

De horecavoorzieningen worden verder geconcentreerd aan het Koningsplein, de Markt en het Eeuwig Leven-plein. Nieuwvestiging van horecavoorzieningen op genoemde locaties is bespreekbaar. De geopperde mogelijkheid om in het Ploegmakerspark een horecagelegenheid te ontwikkelen heeft tot op heden geen verdere planvorming tot gevolg gehad.

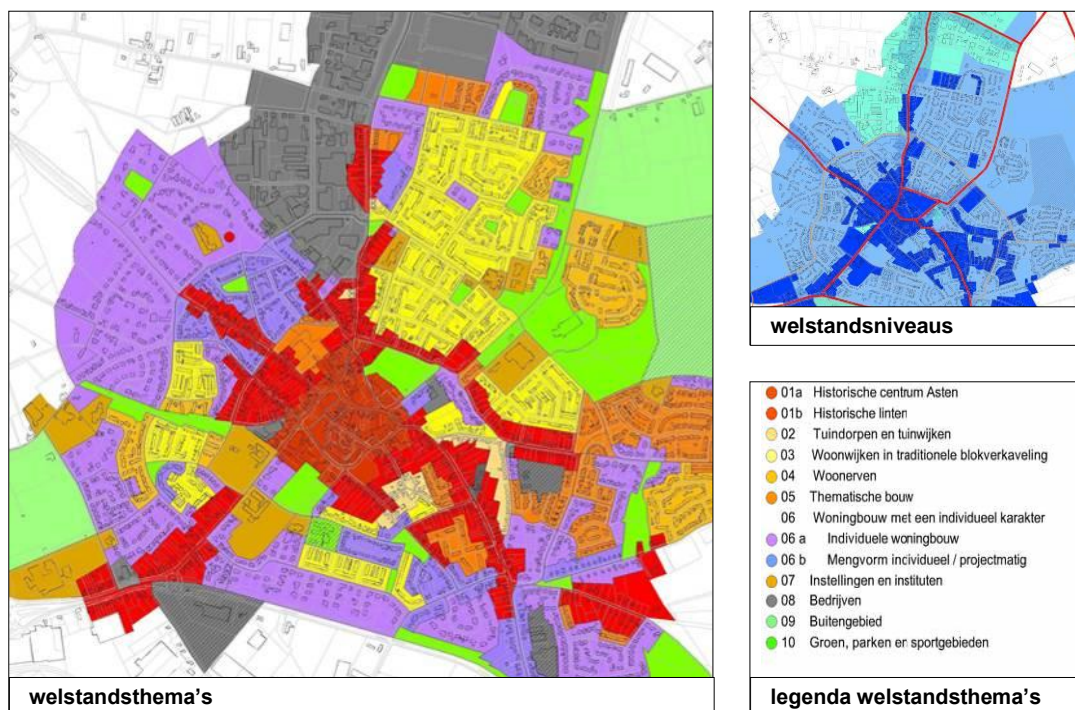
De toekomstvisie en de Woonvisie vormen de kapstok voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. In de Woonvisie is vastgelegd dat de gemeentelijke taakstelling voor de kern Asten in de periode 2010-2019 475 woningen bedraagt. Een deel daarvan moet binnen het centrumgebied worden gerealiseerd. De woonopgaven op korte termijn betreffen:

- de locatie De Wit, waar centrumvoorzieningen worden gecombineerd met (koop)woningen;
- de locatie Bartholomeus, een herstructureringsopgave waarbij aan het voormalig verzorgingstehuis Bartholomeus een nieuwe invulling moet worden gegeven, mogelijk met appartementen, inclusief maatschappelijke voorzieningen;
- de locatie Het Oude Vat, aan de Prins Bernhardstraat, waar nieuwbouwwoningen, deels in de vorm van geschikte zorgwoningen, worden ontwikkeld;
- de locatie van de voormalige Emmapassage, waar appartementen en zorgappartementen worden ontwikkeld.

Voor de locaties De Wit is de planvorming opgestart. Gelet op de specifieke problematiek voor deze locatie, wordt hiervoor een afzonderlijke planprocedure gevolgd. Voor de locatie Bartholomeus is nog geen sprake van concrete planvorming. Vooralsnog wordt voor deze locatie uitgegaan van regeling van de huidige situatie. De planvorming voor Het Oude Vat is gereed, er is reeds een bouwvergunning (onherroepelijk) voor het plan verleend. In het bestemmingsplan wordt de eerder afgeronde planvorming meegenomen. De planvorming voor de voormalige Emmapassage is zoals gezegd, vastgesteld in een afzonderlijk bestemmingsplan.

Recent zijn diverse woningen, in de vorm van appartementen voor met name starters en senioren, gerealiseerd in het kader van de renovatie van het winkelcentrum Midas. De inmiddels gerealiseerde woningen worden in de bestemmingsplanregeling meegenomen.





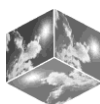
Nieuwe ontwikkelingen zullen eveneens getoetst moeten worden aan de Welstandnota. In deze nota is de kom Asten verdeeld naar tien welstandsthema's. Aan ieder thema zijn afzonderlijke afwegingscriteria gesteld waaraan een bouwplan moet voldoen. Het gaat daarbij om de ruimtelijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit.

Binnen het plangebied worden de volgende welstandsthema's onderscheiden:

- 1a. historische centrum Asten;
- 1b. historische linten
3. woonwijken in traditionele blokverkaveling;
5. thematische bouw;
6. woningen met een individueel karakter:
 - individuele woningbouw;
8. bedrijven;
9. parken.

Voor het grootste deel van het plangebied geldt welstandsniveau 1. Nieuwe ontwikkelingen worden bij de behandeling van verzoeken daartoe getoetst aan de bijbehorende welstandscriteria.

Daarnaast bevat de welstandsnota een overzicht van rijksmonumenten en beeldbepalende panden. Een deel van de op de lijst uit de welstandsnota opgenomen beeldbepalende panden heeft inmiddels de status van gemeentelijk monument gekregen. Voor een overzicht daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 bij de regels. De monumenten en beeldbepalende panden zijn op de verbeeldingen aangeduid als karakteristieke bebouwing.



Op dit moment is een aanpassing van de Welstandsnota in voorbereiding. Vooral nog is er geen aanleiding te veronderstellen dat deze aanpassing consequenties heeft voor het bestemmingsplan voor het centrumgebied.

Daarnaast beschikt de gemeente over het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP). Dit GVVP geeft inzicht in knelpunten en probleemsituaties in de bestaande verkeersstructuur. Het GVVP vormt het kader voor nieuwe ontwikkelingen op verkeers- en vervoersniveau. In paragraaf 3.4 wordt verder ingegaan op de verkeersstructuur binnen het plangebied.

Ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten zal een afwijkmogelijkheid voor kamerverhuur en voor het gebruik van reguliere woningen worden opgenomen.

Binnen het bestemmingsplan wordt de vestiging van een seksinrichting/escortbedrijf uitgesloten. Een dergelijke onderneming past uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat niet binnen het centrumgebied van de kern Asten.

De kroonprojecties van de beschermwaardige bomen die zijn gelegen binnen het plangebied, zullen op de verbeeldingen worden aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Bomen. In de planregels van deze bestemming zal een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden opgenomen.

In de Nota archeologiebeleid is een belangrijk deel van het centrumgebied (de oorspronkelijke bebouwingkern) aangeduid als 'archeologisch waardevol dorpskern en gehucht'. Het gebied rond het Koningsplein/Bartholomeus is aangeduid als 'archeologisch waardevol kasteel, hoeve, molen en klooster'. Het omliggende gebied kent een middelhoge archeologische verwachting. De archeologische waarde wordt onderstreept door diverse archeologische waarnemingen.

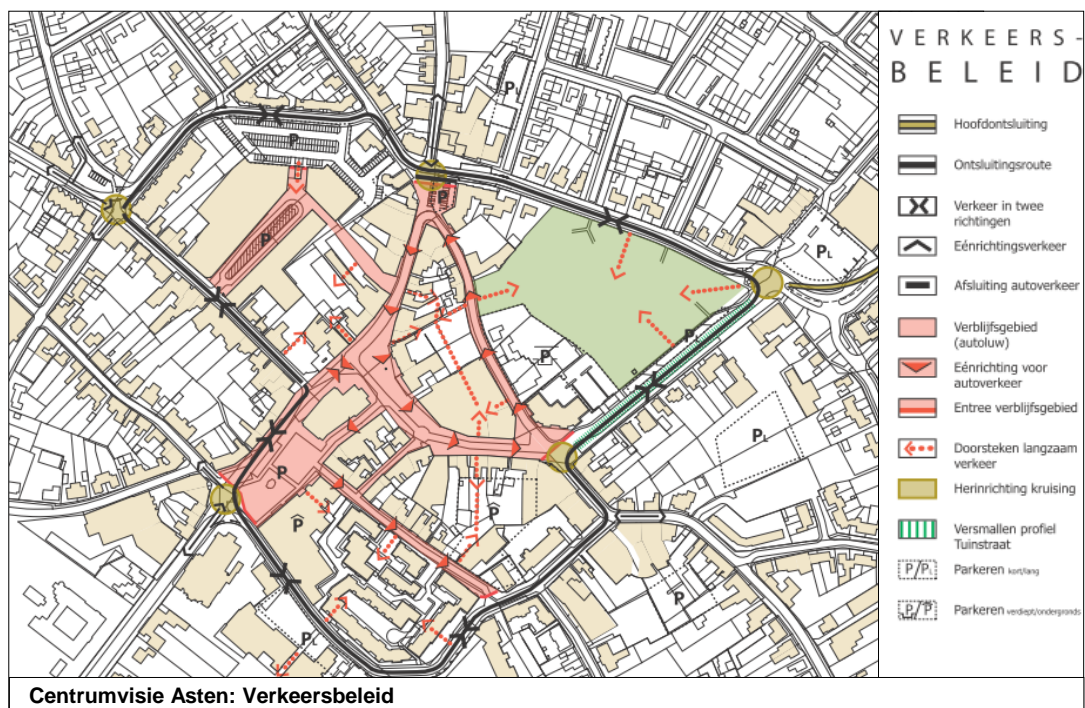
2.5 Centrumvisie Asten

2.5.1 Doel en opzet

De in 2007 vastgestelde Centrumvisie Asten geeft het frame aan waarbinnen toekomstige ontwikkelingen binnen het centrumgebied van de kern Asten beoordeeld en uitgevoerd kunnen worden. Doel is het centrumgebied te laten uitgroeien tot een aantrekkelijk en hoogwaardig centrum van Asten.

De visie is uitgesplitst naar de aspecten verkeer, functies en ruimtelijk beeld. Per aspect zijn de ambitie, uitgangspunten en mogelijke uitwerking weergegeven. Hieruit zijn de voor het bestemmingsplan Asten centrumgebied relevante zaken per aspect opgesomd.



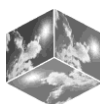


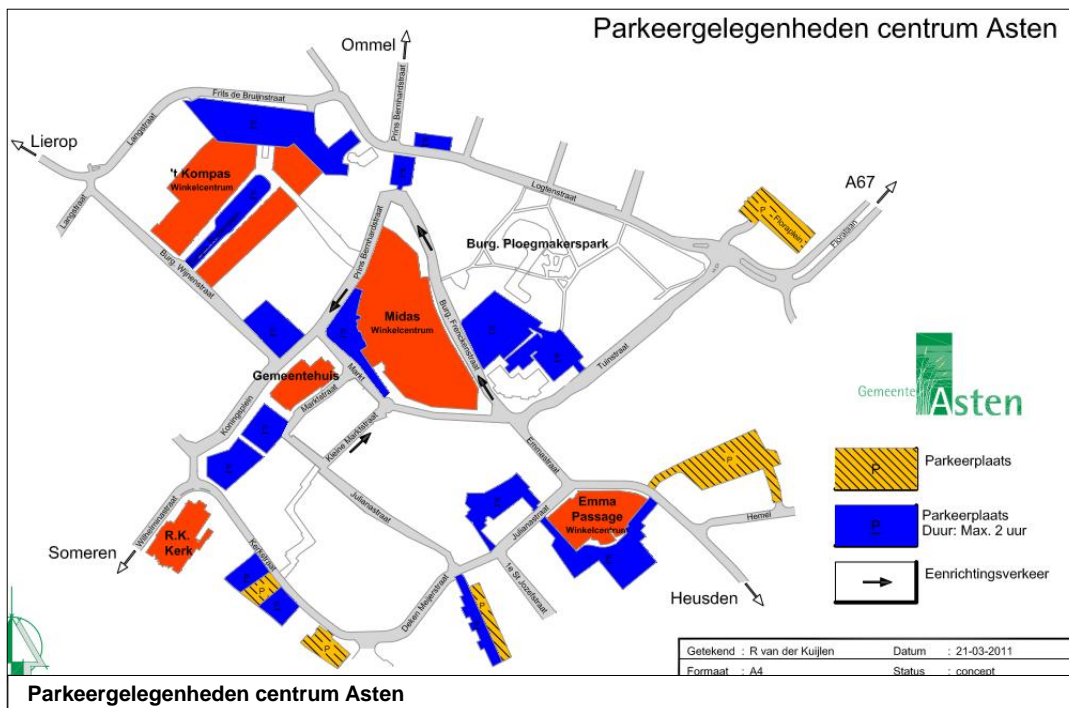
2.5.2 Verkeer

Binnen het aspect Verkeer wordt onderscheid gemaakt in verkeersgebied (ontsluiting) en verblijfsgebied (autoluw). Daarnaast zijn afzonderlijke parkeergebieden aangeduid (conform kaartje Verkeersbeleid). Het gemaakte onderscheid kan in de bestemmingsregeling voor het bestemmingsplan Asten centrumgebied vertaald worden door onderscheid te maken in de bestemmingen Verkeer – Ontsluiting, Verkeer – Verblijfsgebied en Verkeer – Parkeerterrein.

De noodzaak hiertoe lijkt echter niet aanwezig en met het oog op mogelijke toekomstige verschuivingen/aanpassingen is het onderscheid ook niet doelmatig. Het onderscheid in bestemmingen zal daarnaast zeer beperkt zijn, (binnen het verkeersgebied is ook langzaam verkeer toegestaan, andersom is binnen het verblijfsgebied ook autoverkeer toegestaan). Op grond van voorgaande wordt gekozen voor één bestemming Verkeer.

Inmiddels zijn in vervolg op het verkeersbeleid uit de Centrumvisie verdere plannen ontwikkeld, gericht op het tegengaan van het parkeren in het centrum. Deze voorzien in het inrichten van parkeerplaatsen voor kort-parkeren (maximaal 2 uur) direct in het centrum rond de grotere publiekstrekkingen. Daarnaast kan lang geparkeerd worden op enkele grote parkeervoorzieningen aan de randen van het centrum.





Voortvloeiend uit het verkeers- en parkeerbeleid zijn inmiddels plannen ontwikkeld voor de herinrichting van de Markt en omgeving. Uitgangspunt daarbij is het realiseren van meer verblijfsruimte en minder parkeerruimte. Het gemotoriseerd verkeer wordt ondergeschikt gemaakt aan het langzaam verkeer. De herinrichting kan plaatsvinden binnen het huidige ruimtebeslag van de Markt en omgeving. Aanpassing van de verkeersbestemming is niet noodzakelijk.

Inmiddels is in en om het centrumgebied van Asten de bewegwijzering naar de parkeerplaatsen al verbeterd.

2.5.3 Functies

Binnen het aspect functies is de visie opgesplitst in de deelaspecten detailhandel, horeca en wonen. Per deelaspect zijn hierna de relevante ontwikkelingsmogelijkheden geschetst.

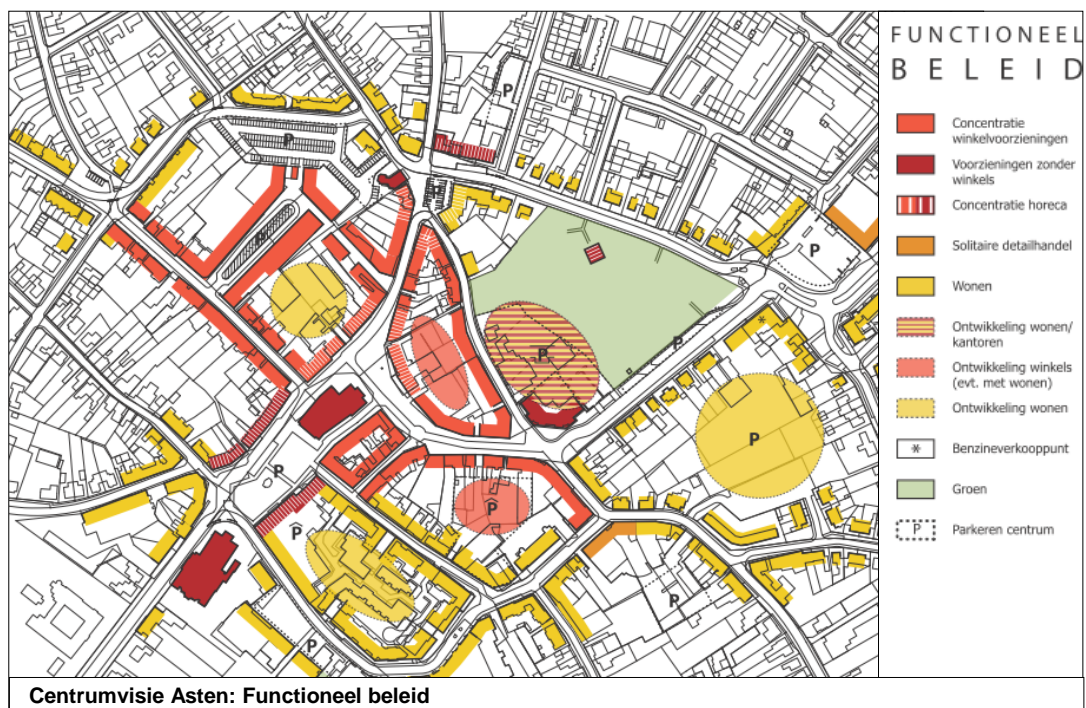
Detailhandel

Het eigenlijke winkelgebied wordt geconcentreerd aan de '8' rond Kompas en Midas, inclusief enkele (korte) aanloopstraten. Dit gebied komt in grote lijnen overeen met het tot Centrumvoorzieningen A bestemde gebied uit de geldende bestemmingsregeling. Aan het eigenlijke winkelgebied wordt de volgende bestemming toegekend:

- Centrum – 1.

In de Centrumvisie wordt voorgesteld op termijn een derde pool aan het winkelgebied te ontwikkelen. Deze eventuele derde pool is voorzien aan de zuidzijde van de Emmastraat. Echter tot op heden heeft hiervoor geen concrete planvorming plaatsgevonden.





Een en ander houdt verband met de tot op heden niet gebleken behoefte aan ontwikkeling van de derde pool, maar ook met de demografische ontwikkelingen die de ontwikkeling ook in de toekomst niet nodig lijken te maken. Derhalve wordt deze ontwikkelingsmogelijkheid niet meegenomen in het bestemmingsplan.

In 'ruil voor' het niet ontwikkelen van genoemde derde winkelpool kunnen winkels met een grotere diepte worden toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is een gebruiksdiepte van 20 meter binnen de bestemming Centrumvoorzieningen A toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze diepte op de begane grond vrij gelaten. Daaraan gekoppeld is wel een bebouwingspercentage om te voorkomen dat percelen op de begane grond volledig vol gebouwd worden.

Onderdeel van de visie is ook de (her)ontwikkeling van de Locatie De Wit (hoek Burgemeester Wijnenstraat-Koningsplein) met winkels. Hiervoor is al wel de planvorming opgestart. Gelet op de specifieke problematiek, samenhangende met de herontwikkeling, wordt hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd. Vooral nog wordt deze locatie daarom buiten het bestemmingsplan gelaten.

Met betrekking tot het Floraplein geeft de visie aan dat hier geen winkelconcentratie is gewenst. Het plein ligt te zeer afzijdig van het eigenlijke centrum. Grootschalige/volumineuze winkelvoorzieningen (meubelzaak) zijn hier wel op zijn plaats. Vooral nog is hier ook sprake van niet-volumineuze detailhandel en horeca. Wegbestemmen en/of inperken van mogelijkheden leidt tot grotere kans op leegstand en is grond voor planschade.



Derhalve wordt de geldende bestemming Centrum – 2 gehandhaafd. Daaraan wordt ter plaatse van de bestaande meubelzaak toegevoegd de aanduiding:

- 'volumineuze detailhandel'.

Aan deze aanduiding wordt gekoppeld de regeling dat ter plaatse alleen volumineuze detailhandel is toegestaan.

Een vergelijkbare afweging is gemaakt ten opzichte van de voormalige Emmapassage. Ook hier is geopteerd voor de situering van een grootschalige winkel, zoals een supermarkt, met goede parkeermogelijkheden. Voor deze locatie is inmiddels een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen, resulterend in de vaststelling op 25 juni 2012 van een afzonderlijk bestemmingsplan. De locatie maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

Horeca

Aansluitend bij de bestaande concentraties van horecavoorzieningen wordt in de visie geopteerd voor een verdere concentratie van de horecavoorzieningen aan het Koningsplein, de Markt en het Eeuwig Leven-plein. Nieuwvestiging van horecavoorzieningen op genoemde locaties is bespreekbaar. Genoemde locaties maken deel uit van het eigenlijke winkelgebied, respectievelijk de aanloopstraten daar naartoe. Ter plaatse van de aan deze gebieden toegekende bestemmingen Centrum – 1 en Centrum – 2 is voor de genoemde locaties voor horecaconcentraties toe te voegen:

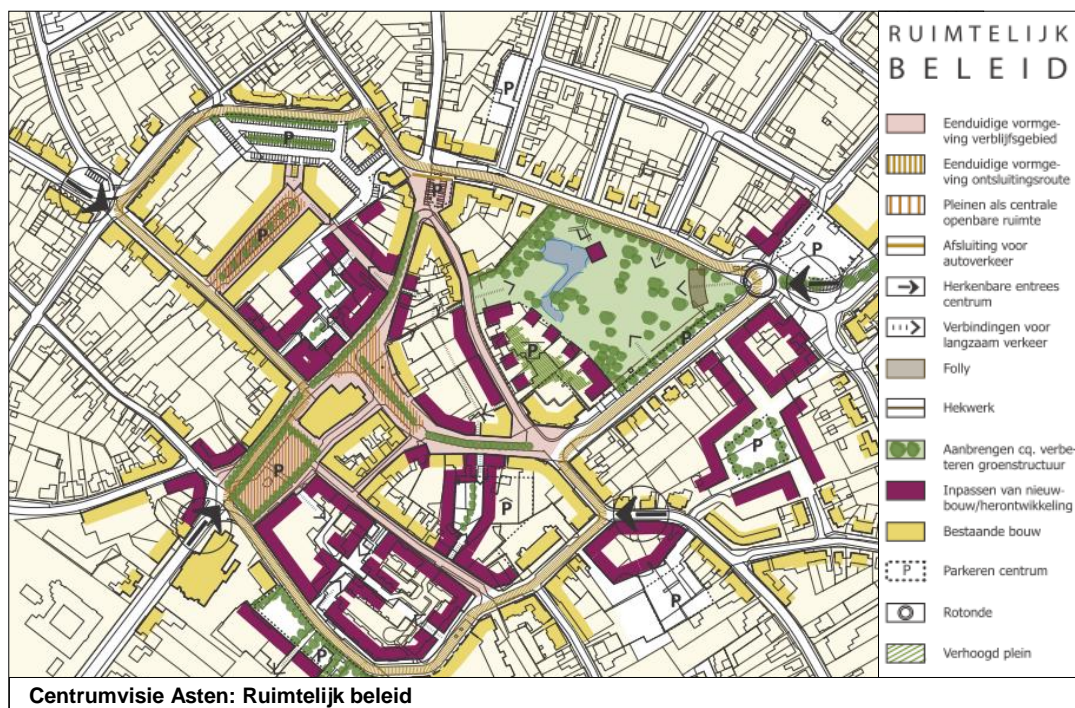
- de functieaanduiding 'horeca', ter plaatse van de bestaande horecavoorzieningen;
- de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1', die wijziging ten behoeve van vestiging van nieuwe horecavoorzieningen binnen de concentratiegebieden mogelijk maakt.

Enerzijds om de bestaande horecavoorzieningen positief te bestemmen, anderzijds om via afwijking gekoppeld aan de functieaanduiding, binnen de genoemde locaties nieuwvestiging van horeca (onder voorwaarden) mogelijk te maken.

Binnen de bestemming Verkeer wordt een regeling voor het realiseren van terrassen bij de horecagelegenheden opgenomen. Evenzo wordt een regeling voor het houden van evenementen opgenomen. De evenementenregeling heeft betrekking op de Burgemeester Wijnenstraat, het Burgemeester Ruttenplein, de Emmastraat, de Markt, de Kleine Marktstraat, de Julianastraat, het Koningsplein, de Prins Bernhardstraat tot aan het Eeuwig Levenplein en het Eeuwig Levenplein zelf.

Ter vergroting van de gebruiksmogelijkheden van het Ploegmakerspark wordt de mogelijkheid geopperd om een horecagelegenheid te ontwikkelen in het park. Concrete planvorming in die richting heeft tot op heden niet plaatsgevonden. De mogelijkheid wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan.



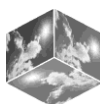


Wonen

Concrete woningbouwontwikkeling is in de visie voorzien in combinatie met de realisering van centrumvoorzieningen op de Locatie De Wit. Zoals onder Detailhandel al aangegeven wordt hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd. Daarnaast zijn 3 potentiële woningbouwlocaties aangewezen, waar op termijn woningbouw ontwikkeld kan worden. Dit betreft de locaties Bartholomeus/Deken van Pelthof, Burgemeester Frenckenstraat (ter plaatse van de nieuwe parkeervoorziening) en Tuinstraat-Hemel (omgeving tankstation). Voor deze locaties is nog geen sprake van concrete planvorming. Met eventuele woningbouwontwikkeling op deze locaties wordt dan ook geen rekening gehouden in het bestemmingsplan, regeling van de bestaande situatie is uitgangspunt.

2.5.4 Ruimtelijk beeld

Onderdeel van de Centrumvisie Asten is ook een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, gericht op verbetering van de ruimtelijke structuur van het centrum. In veel gevallen hangen deze samen met de verbeteringen van de functionele structuur, zoals die in de vorige paragraaf al zijn beschreven. Daarbij is ook aangegeven dat het merendeel van de ontwikkelingen of in een afzonderlijke bestemmingsplanherziening wordt geregeld, of onvoldoende concreet is en derhalve niet meegenomen kan worden. Met het oog op verbetering van de ruimtelijke structuur resteert dan nog een beperkt aantal voorziene ontwikkelingen.





impressie plangebied



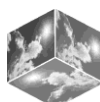
impressie plangebied

Verbinding Kompas en Midas

Aangaande de verbinding tussen de polen Kompas en Midas leeft de wens om deze in ieder geval ruimtelijk te verbeteren. Op termijn moet hier een aantrekkelijke verbinding ontstaan tussen beide polen, met een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt gedacht aan versmalling van het profiel in combinatie met het toevoegen van publieksgerichte functies. In het bestemmingsplan wordt daartoe de mogelijkheid tot verdichting van de bebouwing en het toevoegen van nieuwe (kleinschalige) winkelfuncties opgenomen. Door een mogelijkheid tot afwijking binnen de bestemming Centrum – 1 worden aanvullende bebouwing en aanvullende functies onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Eén van de voorwaarden betreft in ieder geval het openhouden van een voor het winkelend publiek aantrekkelijke verbinding tussen de polen Kompas en Midas.

Hoek Koningsplein – Mgr. den Dubbeldenstraat

Op de hoek van het Koningsplein en de Mgr. den Dubbeldenstraat is al jaren sprake van leegstaande, in slechte bouwkundige staat verkerende bebouwing. Hoewel sprake is van rijksmonumenten, wordt hier gelet op de slechte status toch geopteerd voor vervangende nieuwbouw. Qua bouwmogelijkheden dient sprake te zijn van vervangende nieuwbouw met behoud van de karakteristieke knik in de voorgevelrooilijn. Qua functionele invulling wordt aangesloten bij de bestemming Centrum – 2, uitgaande van centrumvoorzieningen en horeca (geen detailhandel) op de begane grond, wonen op de verdieping en parkeren op eigen terrein. Via wijziging is wel horecavestiging mogelijk, gelet op de ligging binnen de horecaconcentratie rond het Koningsplein.





Historische topografische kaart



impressie plangebied

3 Huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen

3.1 Inleiding

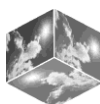
Om de huidige structuur van Asten in beeld te brengen worden verschillende lagen over elkaar gelegd. Dit zijn de ontstaansgeschiedenis mede in relatie tot de cultuurhistorie, de groenstructuur, de verkeers- en vervoersstructuur en de voorzieningenstructuur. Al deze lagen tezamen vormen het beeld c.q. de beleving van het plangebied.

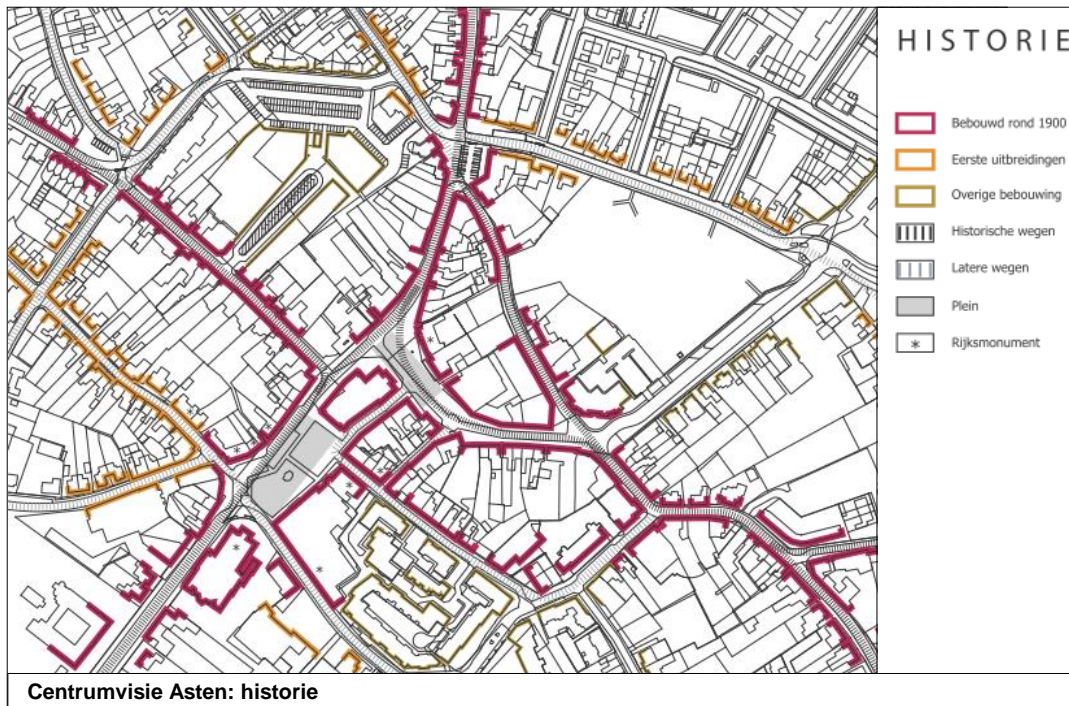
3.2 Ontstaansgeschiedenis van Asten

Asten is ontstaan langs een route op de hoger gelegen zandrug tussen de armen van de rivier de Aa. Deze hoge rug bood naast veiligheid tegen overstromingen bovendien een stevig fundament voor de weg en de boerderijen die er langs lagen. Deze weg leidde van Helmond, via Lierop en Asten naar het Peelmoeras en diende voor transport van turf.

Het dorp Asten groeide uit tot een complex van gebouwen rond de afslag naar Ommel en ontwikkelde zich door een gunstige ligging sneller dan de overige gehuchten. Als eerste grote nederzetting nabij de Peel vond men daar smederijen voor reparaties van wagens en werktuigen en kroegen en logementen voor ontspanning. Verder ontstond hier handel in levensmiddelen en textiel voor boeren en arbeiders in het achterland. Naast landbouw werden de inkomsten aangevuld door kleinschalige turfwinning.

De oudste bebouwing van het dorp bevond zich met name langs de route Lierop – Heusden (nu Burgemeester Wijnenstraat – Emmastraat) en langs de route Asten – Ommel (nu Emmastraat – Prins Bernhardstraat). De route naar Someren (nu Wilhelminastraat) is van minder belang geweest in verband met het passeren van het beekdal van de Aa, waardoor de route een gedeelte van het jaar onbegaanbaar was. Rond 1890 verschijnen langs deze weg de kloostercomplexen.





Begin 19e eeuw steeg de vraag naar turf. De aanleg van de Zuid Willemsvaart en grote ontginningen van de maatschappij Griendtsveen hadden rond 1850 een versnelde groei van het dorp Asten tot gevolg. Dit was merkbaar langs de routes naar Lierop en Ommel. Het gehucht Wolfsberg en de kern Asten groeiden naar elkaar toe.

Rond 1900 bestaat de structuur van het dorp uit een kruispunt van twee wegen waarvan drie assen een doorgaand karakter hadden. Langs deze route vond men afwisselend woonbebouwing, bedrijven, openbare functies en klassieke directeurswoningen met monumentale voortuinen.

Arbeiderswoningen moesten gaandeweg een plaats zoeken in de gebieden achter de hoofdassen. Hier lagen de tuinen of landbouwgronden die bij de woningen of boerderijen van de openbare route hoorden. De percelen worden begrensd door een achterpad evenwijdig aan de hoofdroute, waarachter het agrarisch gebied begon. De huidige Lindestraat, Burgemeester Frenckenstraat, Mgr. den Dubbeldenstraat en de Kerkstraat zijn de oude achterpaden. De eerste verdichting van de kern vond plaats tussen de hoofdroutes en de achterpaden.



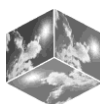


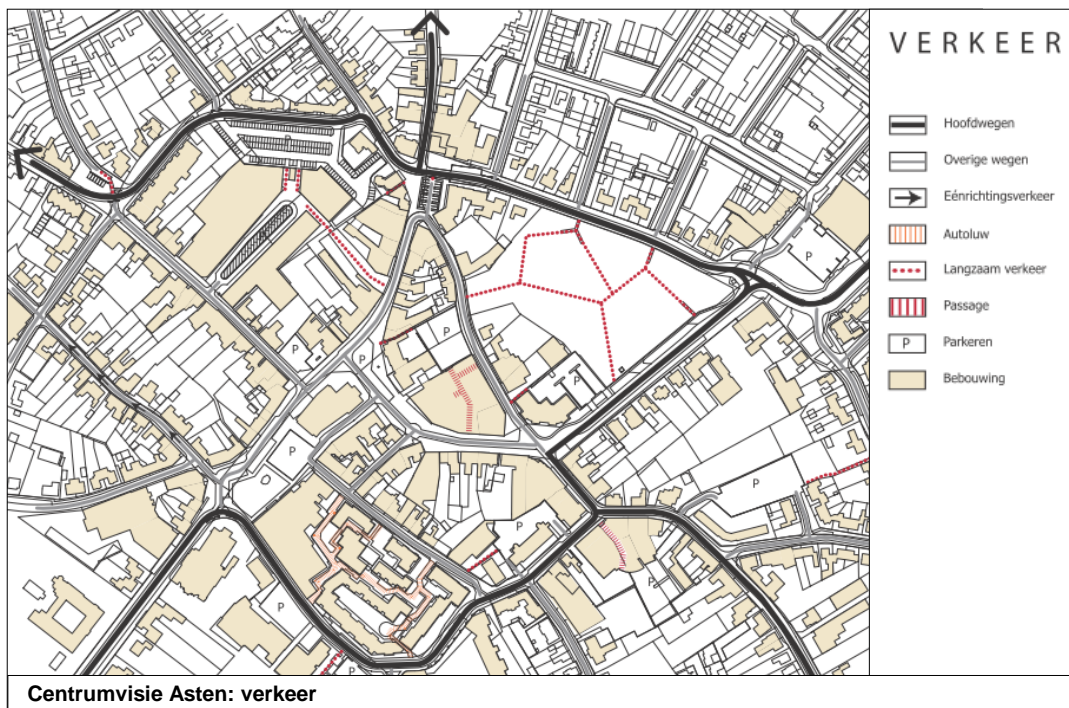
3.3 De groenstructuur

Het park aan de Logtenstraat is een zeer belangrijk en grootschalig groenelement in het centrum van Astens. Het park heeft een besloten karakter, met name aan de randen, door de situering van vele bomen. Naast de entrees aan de Logtenstraat en de Tuinstraat is er een entree aan de Burgemeester Frenckenstraat. Aan deze zijde is het park door het smalle front minder goed zichtbaar. Mede hierdoor is het park weinig toegankelijk. De voetpaden maken geen onderdeel uit van een bepaalde route. Bij groot onderhoud in 2012 is de situatie met betrekking tot de openheid van het park aanmerkelijk verbeterd. Een bijzonder element in het park aan de Logtenstraat is het centraal gesitueerde water met een fontein, hetgeen overigens het enige waterelement in het centrum is. Reeds vanuit de historie heeft Astens geen directe relaties met water.

Een tweede groenelement van belang is het park aan de Kerkstraat-Moussaultstraat. Dit park kent een meer open karakter, met diverse entrees aan de Kerkstraat, Moussaultstraat en Kruiskensweg. Aan de Kerkstraat gaat het park over in de groen aangeklede parkeervoorzieningen (met bomenraster) voor het gemeenschapshuis. Parallel aan het park ligt achter het gemeenschapshuis de begraafplaats van Astens. De begraafplaats is omgeven door een monumentale muur. De entree tot de begraafplaats bevindt zich aan de zijde van de Kerkstraat, tussen bibliotheek en gemeenschapshuis.

Met uitzondering van de hiervoor genoemde parken zijn er in het centrum geen grootschalige groenelementen of groenstructuren aanwezig. Het aantal plantsoenen is zeer beperkt. Noemenswaardig is de groene middenberm met bomen langs de Floralaan. Deze laanbeplanting benadrukt de entree van Astens vanaf de snelweg en past goed binnen het aanwezige ruime straatprofiel.





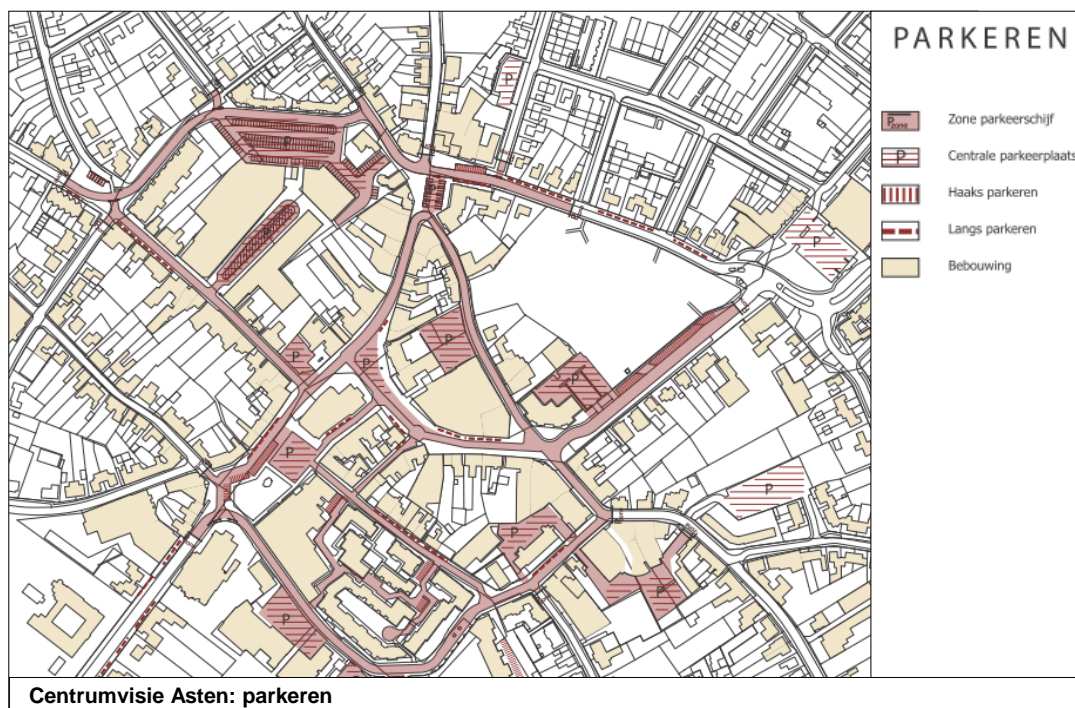
De bomenrijen langs de Logtenstraat, de Tuinstraat en de Wilhelminastraat zijn minder dominant aanwezig, maar wel van betekenis voor het straatbeeld. De bomenrijen aan de Logtenstraat en de Wilhelminastraat zijn vanuit het historische stratenpatroon behouden gebleven. Op en nabij de Markt is een aantal bomen gesitueerd van verschillende soorten.

Tenslotte zijn op privégronden groepen bomen aanwezig. De groepering achter de kerk kan als ecologische schakel aangeduid worden.

3.4 Verkeersstructuur

De belangrijkste entree van Asten wordt gevormd door de Floralaan. Deze laan verbindt het centrum van Asten met de snelweg A67 en is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp. De weg heeft een ruim profiel en is groen ingericht. Hiermee is de entree ook als zondanig herkenbaar. Ook vanuit andere richtingen is het centrum te bereiken, zoals via de Wilhelminastraat, de Emmastraat/Wolfsberg en de Dijkstraat. Paaltjes op het Eeuwig Leven-plein zorgen ervoor dat het centrum vanuit noordelijke richting (Prins Bernhardstraat) niet meer rechtstreeks bereikbaar is. Deze wegen tezamen vormen een radiale ontsluitingsstructuur. De radialen komen samen op een gedeeltelijke rondweg. Deze wordt gevormd door achtereenvolgens de Langstraat, Frits de Bruijnstraat, Logtenstraat, Tuinstraat, Julianastraat, Deken Meijerstraat en de Kerkstraat. Er is echter één ontbrekende schakel, namelijk tussen de kruisingen Langstraat/Burgemeester Wijnstraat en Wilhelminastraat/Kerkstraat. Deze verbinding wordt momenteel gevormd door de Burgemeester Wijnstraat en het Koningsplein. Gezien de vormgeving van dit gedeelte en de aansluiting op de doorgaande weg is echter geen sprake van een volwaardige ontsluitingsroute. Veel van de parkeergelegenheid is gelegen langs deze doorgaande route. Binnen de ring zijn geen hoofdwegen meer aanwezig, alle wegen zijn aan elkaar gelijk





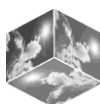
Voor het langzaam verkeer zijn nauwelijks specifieke routes aanwezig. Op een aantal plaatsen is het voor fietsers en voetgangers wel mogelijk om een doorsteek te maken, waar dit voor autoverkeer niet het geval is. Bij de woningen aan de Deken van Pelthof zijn kleinschalige doorstekten aanwezig, op plaatsen waar de straat voor autoverkeer doodloopt. Het gehele hofje is autoluw vormgegeven. Ook de paden in de parken zijn voor fietsers en voetgangers bestemd.

Tenslotte is er in het centrum een winkelpassage aanwezig, die enkel toegankelijk is voor voetgangers. Dit winkelcentrum Midas is toegankelijk op vier plaatsen, achtereenvolgens zijn dit de Markt, de Emmastraat, de Burgemeester Frenckenstraat en de Prins Bernhardstraat. Een tweede passage, de Emmapassage, is onlangs gesloopt. Op de locatie van de voormalige Emmapassage worden thans de plannen ten uitvoer gebracht voor ruimten voor detailhandel (inclusief supermarkt), woningen ((zorg)appartementen) en kantoren. De planvorming in verband hiermee is in een afzonderlijk bestemmingsplan vastgelegd.

3.5 Parkeren

Kenmerkend voor het centrum van Asten is dat parkeren geregeld wordt door middel van de parkeerschijf. Nagenoeg het gehele centrum is aangeduid als een gebied waar parkeren alleen mogelijk is met een parkeerschijf voor twee uur op gezette tijden en dagen. Alleen aan de randen van het centrumgebied kan ook langer geparkeerd worden.

Er zijn diverse grotere parkeerplaatsen aanwezig. Met de realisatie van het Kompas is er een omvangrijke parkeerplaats aan de Frits de Bruijnstraat bijgekomen. Ook bij het andere winkelcentrum Midas is aan de achterzijde een groot parkeerterrein aanwezig. Bij de entree vanuit de Floralaan is eveneens veel parkeergelegenheid.



Het Floraplein heeft hoofdzakelijk een parkeerfunctie en ook aan de zuidzijde van het park langs de Tuinstraat wordt geparkeerd. Tenslotte is er veel ruimte voor parkeren bij diverse openbare functies, zoals aan beide zijden van het gemeentehuis, de bibliotheek/gemeenschapshuis en het voormalig politiebureau. Het parkeren voor het gemeentehuis zorgt voor een duidelijke tweedeling van het plein. Opvallend is dat het parkeren zeer gespreid plaatsvindt, waarbij geen heldere verbindingroute aanwezig is. Een aantal parkeerterreinen is tot slot gesitueerd op binnenterreinen, met name op de overgang van het centrum naar de woongebieden.

Op een kleinschaliger niveau wordt op diverse plaatsen zowel langs als haaks op de weg geparkeerd. Dit geeft vaak een rommelig straatbeeld, zoals te zien is aan de Markt en het Koningsplein. Er zijn over het algemeen voldoende parkeerplaatsen aanwezig, maar tegelijkertijd houdt dit een verstoring van het ruimtelijk beeld in. In de openbare ruimte is het parkeren overheersend aanwezig, met name aan de Markt. Bij de voorziene herinrichting van de Markt zal hieraan de nodige aandacht worden geschonken.

3.6 Functies

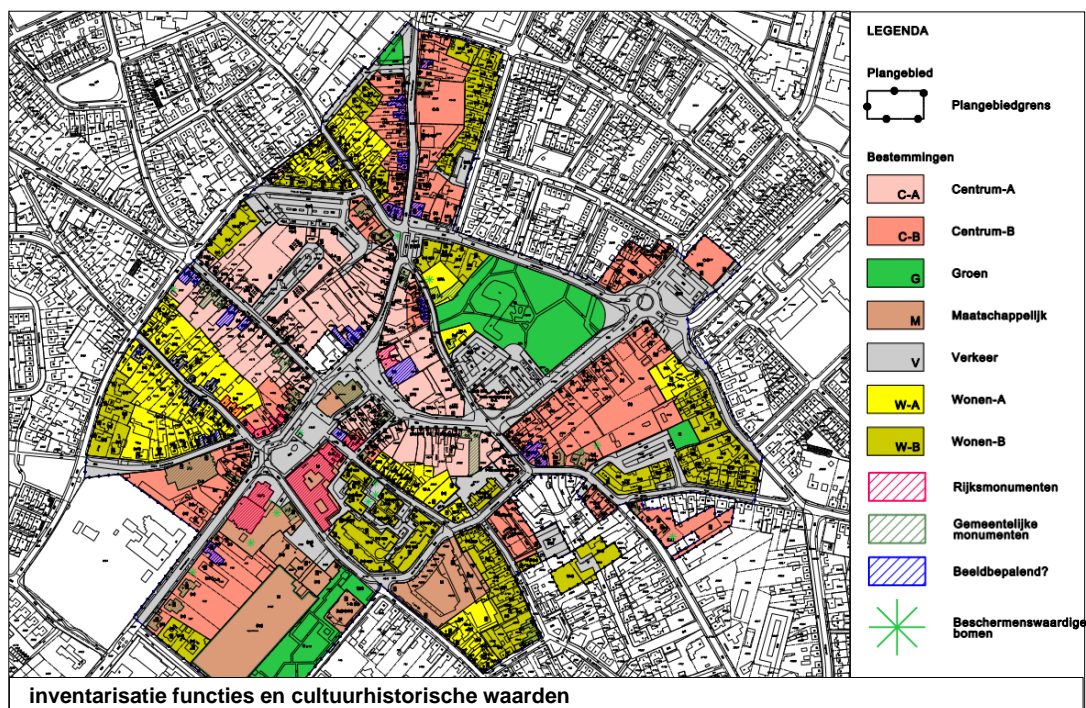
In het centrum van Asten bevindt zich een scala aan functies, vaak nog gecombineerd met de woonfunctie op de verdieping. In het oog springend is de grote mate aan spreiding van verschillende typen functies. Zo strekt de winkelstructuur zich uit van het Burgemeester Wijnenstraat, via de Markt naar de Emmastraat. Door de gespreide ligging is er weinig onderlinge samenhang in het centrum.

Binnen deze uitgestrekte winkelstructuur is een tweetal concentraties aanwezig. Enerzijds is er het winkelcentrum Kompas. Dit centrum omvat vele winkels, waaronder twee supermarkten. De entree is gesitueerd aan de Burgemeester Wijnenstraat en er is een verbinding voor langzaam verkeer met de Prins Bernhardstraat. Hierdoor wordt aansluiting gevonden op het reeds aanwezige winkelgebied. Anderzijds is er het centraal aan de Markt gelegen winkelcentrum Midas. Hierin zijn eveneens diverse winkels gesitueerd, waaronder de HEMA.

Een afzonderlijke concentratie bevindt zich aan het Floraplein. Deze winkels zijn verkeerstechnisch gunstig gesitueerd, maar zijn geheel losgekoppeld van het centrum. Voor de meubelzaak echter is een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van parkeerplaatsen van groot belang.

Horecagelegenheden zijn over het algemeen geconcentreerd aan het Koningsplein en de Markt (westzijde) en rond de kruising Prins Bernhardstraat/Logtenstraat, aan het Eeuwig Levenplein. Laatst genoemde concentratie is echter niet als zodanig herkenbaar door de grote tussenruimten (parkeerplaatsen/wegen). Verder zijn er in het centrum verspreid enkele café's en restaurants aanwezig.





Opvallend is dat de maatschappelijke voorzieningen grotendeels geconcentreerd zijn in het zuidwesten van het centrum. De R.K. kerk vormt hierbij een centraal punt. Hieromheen zijn het gemeentehuis, bibliotheek/gemeenschapshuis en bejaardentehuis Bartholomeus gesitueerd. Overige maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisartsenpraktijk en apotheek, zijn verspreid gesitueerd.

Het aanbod kantoren en dienstverlening is beperkt. Deze vormen geen herkenbare eenheid. Verspreid zijn kleine kantoren en dienstverlenende bedrijven gesitueerd. Een tweetal kantoorgebouwen is geconcentreerd rond de kruising Emmastraat/Tuinstraat. Er is één grootschalig bedrijf aanwezig in het centrum van Asten. Dit is de Koninklijke Klokkengieterij Eijsbouts die is gesitueerd aan de Driehoekstraat 3. Het perceel wordt ingeklemd door de Wilhelminastraat en de Driehoekstraat. Naast deze gieterij zijn er verspreid enkele kleinere bedrijven aanwezig. Aan de Tuinstraat is een benzineverkooppunt met LPG gesitueerd met bandencentrum. Op het terrein is tevens het vulpunt aanwezig. Bij ontwikkelingen in het centrumgebied dient met hinderafstanden van deze bedrijven rekening gehouden te worden.

De woonfunctie is in het centrum sterk aanwezig. Naast de woningen en appartementencomplexen aan de rand van het centrum zijn woningen boven winkels en horecagelegenheden gesitueerd. Straten waar vrijwel uitsluitend woonbebouwing is gesitueerd zijn de Logtenstraat, Frits de Bruijnstraat, Langstraat, Monseigneur den Dubbeldenstraat en Hemel.





woonzorgcentrum De Lisse



woonzorgwoningen Tweedelig

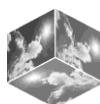
Bijzonder is een concentratie van seniorenwoningen rond de Deken Meijerstraat. In het historische pand aan het Koningsplein is het bejaardentehuis Bartholomeus gesitueerd. Hierachter bevinden zich seniorenwoningen geclusterd in een hofje. Het betreft gestapelde bebouwing met een informeel karakter. Aan de andere zijde van de Deken Meijerstraat is het recent geopende verzorgingshuis De Lisse gesitueerd.

Hoewel voor de locatie Bartholomeus gezocht wordt naar een nieuwe invulling, wordt voor het bestemmingsplan voorsnog van de huidige bestemming uitgegaan.

3.7 Recente ontwikkelingen

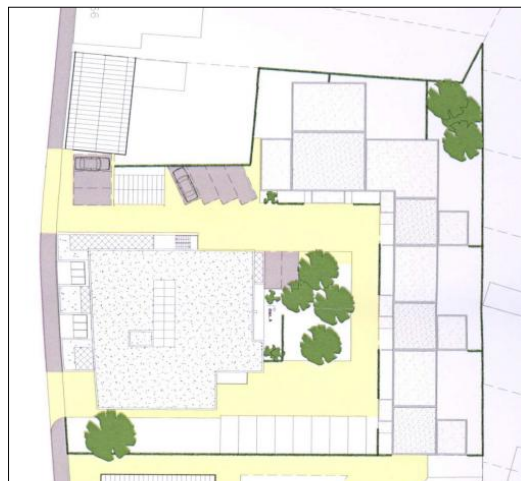
Recent hebben binnen het plangebied diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt door middel van artikel 19 WRO- dan wel wijzigingsprocedures. Deze ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan overgenomen. Het betreft:

- het project Tweedelig op de kop van de Zagershof. Het project betreft het oprichten van 12 woonzorgwoningen/eenheden en 3 particuliere woningen met bijbehorende bijgebouwen en tuinen en het aanleggen van openbaar gebied/weg (pleintje).
- de nieuwbouw Midas. Midas bestaat uit 2.800 m² commerciële ruimte en 36 appartementen. In de Burgemeester Frenckenstraat zijn als onderdeel van deze ontwikkeling 240 parkeerplaatsen gecreëerd.
- het project Het Oude Vat. Het project betreft de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsmatig perceel tot woonlocatie. Er wordt een appartementencomplex gerealiseerd (met deels inpandige parkeergelegenheid) en aan de achterzijde van het perceel worden 5 patiowoningen voor senioren (deels met garage) opgericht.





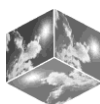
commerciële ruimten en appartementen Midas



woningbouw Het Oude Vat

Momenteel zijn enkele ontwikkelingen in voorbereiding. Deze ontwikkelingen worden planologisch verankerd in afzonderlijke bestemmingsplannen. Het betreft de planontwikkeling voor:

- de bouw van een appartementengebouw met 24 appartementen en 600 m² oppervlakte voor horeca op de hoek van de Burgemeester Wijnenenstraat en Markt (voorheen locatie De Wit) als verbindend element tussen twee winkelgebieden. Een afzonderlijk bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is op 25 juni 2012 vastgesteld.
- de ontwikkeling van de Aldi en omgeving aan de Emmastraat 36-38. De planvorming betreft de bouw van een supermarkt, commerciële ruimten, horeca-inrichting, kantoren/maatschappelijk, 10 zorggebonden-appartementen en 12 appartementen. Een afzonderlijk bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is op 25 juni 2012 vastgesteld.



4 Planologische verantwoording

4.1 Milieu

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn doorvertaald naar de verbeelding en de regels.

4.2 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. In nieuwe, nog geheel open situaties wordt ernaar gestreefd om woningen te bouwen die hieraan voldoen. Uit het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan van de gemeente Asten blijkt dat niet het gehele centrum van de kom van Asten is ingericht als 30 km/h-zone. De centrumring en de daarop aansluitende gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen I worden als verkeersader binnen verblijfsgebieden in stand gehouden. Deze wegen zijn zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. Bij realisering van geluidgevoelige bestemmingen binnen de zones om deze wegen dient aangetoond te worden dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt voldaan.

Het plan voorziet niet rechtstreeks in de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Bij wijzigingsbevoegdheden die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken is de bepaling opgenomen dat geen sprake mag zijn van milieuhygiënische beperkingen.

4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De bodem in de kom Asten bestaat voornamelijk uit voormalige akkergrond. Voor woningbouw zijn deze gronden normaliter geschikt. Echter voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij directe woningbouwontwikkeling dient een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw.

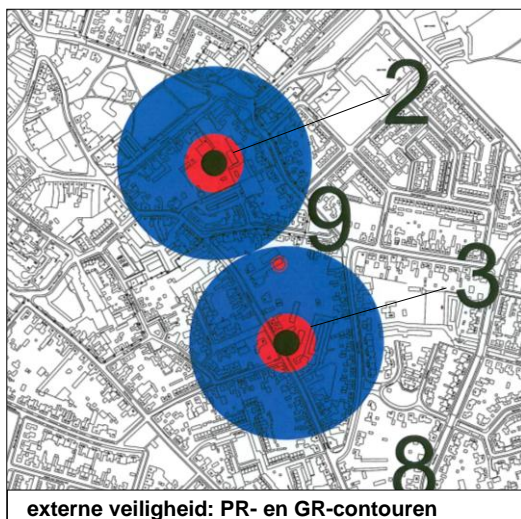
Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf uitgevoerd te worden.

4.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Binnen het plangebied is geen sprake van een ontwikkeling die van een zodanige invloed is dat het de luchtkwaliteit nadelig zou beïnvloeden. Alleen wanneer sprake zou zijn van de bouw van meer dan 1500 woningen dan zal in het kader van de Wet milieubeheer een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd moeten worden.

In het centrum van de kern Asten of de gebieden daar omheen zijn verder geen industriële vestigingen die onder de Wet Luchtkwaliteit vallen aanwezig. De gemeente Asten heeft via het SRE aan de provincie gerapporteerd in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit. Dit zal de komende jaren ook gebeuren.





locaties met risico die van invloed zijn op plangebied:

2 = Tuinstraat 18;

3 = Emmastraat 73;

9 = Emmastraat 57

Renvooi:

Zwarte cirkel = locatieaanduiding

Rode cirkel = PR-contour

Blauwe cirkel = GR-contour

externe veiligheid: legenda

Het bestemmingsplan leidt niet tot negatieve effecten van luchtverontreiniging voor mens en milieu. Het heeft geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

Door het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen ontstaan risico contouren. Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs) wordt invulling gegeven aan hoe om te gaan met externe veiligheid.

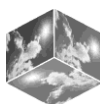
Aan de Tuinstraat 18 is een tankstation gelegen. Het betreft een tankstation met de verkoop van lpg. De minimumafstanden waaraan dit tankstation moet voldoen staan in het besluit externe veiligheid (BEVI), zoals van kracht per 27 oktober 2004. Daarnaast zijn er op korte afstand van het plangebied nog een tankstation met de verkoop van lpg en een vuurwerkopslag gelegen. Deze dienen ook te voldoen aan het BEVI.

Plaatsgebonden risico lpg:

op basis van dit besluit moet voldaan worden aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} . De grenswaarde is vertaald in afstanden waarbinnen zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden, te weten 45 meter vanaf het vulpunt (rode cirkel in afbeelding).

Groepsrisico lpg:

het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal verblijvenden in de omgeving van een risicobron het slachtoffer worden van een ongeval. Zo een groepsrisico is niet aan te geven met risicocontouren, zoals bij plaatsgebonden risico, maar wordt weergegeven in een grafiek waarin het overlijden van een groep van een bepaalde omvang wordt uitgezet tegen de kans daarop per jaar. Volgens het BEVI/REVI (Regeling externe veiligheid inrichtingen) gelden bepaalde afstanden met betrekking tot de verantwoording van het GR voor het invloedsgebied, afhankelijk van het soort inrichting. Bij een ongeval met een warme BLEVE (soort gasexplosie) moet zelfs rekening gehouden worden met een effectgebied van circa 400 meter.



Locaties waarop het Bevi van toepassing is, die gelegen zijn binnen/over het plangebied:

2. tankstation Tuinstraat 18 → LPG:

PR-contour = 45 m, GR-contour = 150 m

Dit tankstation is gelegen binnen het plangebied. Voor dit tankstation is de doorzet vastgelegd op < 1000 m³/jaar. Hierdoor is geen sprake meer van een saneringssituatie en in het kader van het PR en GR van een onveilige situatie.

3. tankstation Emmastraat 73 → LPG:

PR-contour = 45 m, GR-contour = 150 m

Dit tankstation is gelegen buiten het plangebied. De genoemde contouren waren deels in het plangebied gelegen. Het vulpunt van dit tankstation is in november 2008 verlegd waardoor er geen kwetsbare objecten meer binnen de PR-contour zijn gelegen. Binnen het invloedsgebied van 150 meter (groepsrisico) werd voor verlegging van het vulpunt de oriëntatiewaarde voor groepsrisico overschreden. Door de verlegging van het vulpunt, is dit niet meer het geval (beschikking wet milieubeheer d.d. 19 februari 2008.)

9. rijwielhandel Emmastraat 57 → vuurwerk:

PR-contour = 8 m, GR-contour = 8 m

In de rijwielhandel wordt tevens vuurwerk verkocht. Deze winkel is gelegen buiten het plangebied. De genoemde contouren zijn ook gelegen buiten het plangebied. De inrichting brengt geen beperkingen voor het plangebied met zich mee.

Verantwoording groepsrisico:

Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, die een groter aantal personen binnen de invloedsgebieden voor het groepsrisico of de vestiging van specifieke (meer kwetsbare) bevolkingsgroepen met een beperktere zelfredzaamheid tot gevolg hebben. Er is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

4.6 Milieuhindercontouren voorzieningen

De in het plangebied aanwezige bedrijven betreffen maximaal categorie 4.1-bedrijven, conform de VNG publicatie: Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie wordt voor categorie 4.1-bedrijven een indicatieve afstand aanbevolen tot de woonomgeving van 200 m. Het centrum van de kern Asten valt echter aan te merken als een gemengd gebied met een grote diversiteit aan functies. In dergelijke gevallen kan conform de VNG-publicatie de richtafstand met één afstandsstap terug gebracht worden. Voor categorie 4.1-bedrijven geldt dan een richtafstand van 100 m (zie toegesneden lijst, bij de regels).

In het geval de richtafstand niet wordt gehaald, bedingen de bepalingen in de verleende milieuvergunningen in de huidige situatie voldoende bescherming tegen toename van hinder.



In het bestemmingsplan Asten centrumgebied zijn de volgende bedrijven aanwezig, onderscheiden naar de aard van hun milieucategorie (VNG-publicatie):

- categorie 4.1 (richtafstand in gemengd gebied: 100 m):
Driehoekstraat 3, klokkengieterij.
- categorie 3.1 (richtafstand in gemengd gebied: 30 m):
Tuinstraat 18, benzineservicestation met lpg.
- categorie 2 (richtafstand in gemengd gebied: 10 m):
Tuinstraat 18, bandencentrum;
Wilhelminastraat 5, garagebedrijf.

Genoemde richtafstanden worden in het centrum van de kern Asten niet gehaald. Door de voorwaarden bij de verleende milieuvergunningen en meldingen wordt echter voorkomen dat sprake is van milieuhinder.

Voor het overige zijn uitgebreide voorzieningen op het gebied van detailhandel, dienstverlening, horeca, nutsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden aanwezig, met:

- categorie 2:
supermarkten, kerkgebouwen, gemeenschapshuizen, restaurants, hotels, snackbars;
- categorie 1:
detailhandel voor zover niet elders genoemd en kantoren.

De aanwezigheid van dergelijke categorie 1- en 2-inrichtingen in een gemengd gebied als het centrum van de kern Asten is aanvaardbaar en zal niet leiden tot milieuhinder.

In Asten is een begraafplaats ter hoogte van de Kerkstraat, achter het gemeenschapshuis, gelegen. De VNG-publicatie: Bedrijven en Milieuzonering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 m vanuit het oogpunt van geluidhinder. De VNG aanbeveling van 10 m wordt alleen in het geval van de woning Kruiskensweg 1a niet gehaald. Daarbij kan worden aangemerkt dat de omgeving in dit geval niet betreft een rustige woonwijk, maar een centrumgebied met gemengde functies. In dat geval mag de richtafstand conform de VNG-publicatie met één stap verminderd worden naar 0 m. De aanwezigheid van de begraafplaats leidt dan ook niet tot milieuhinder.

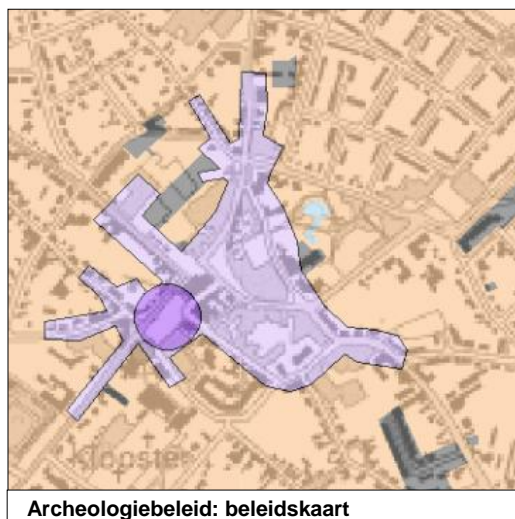
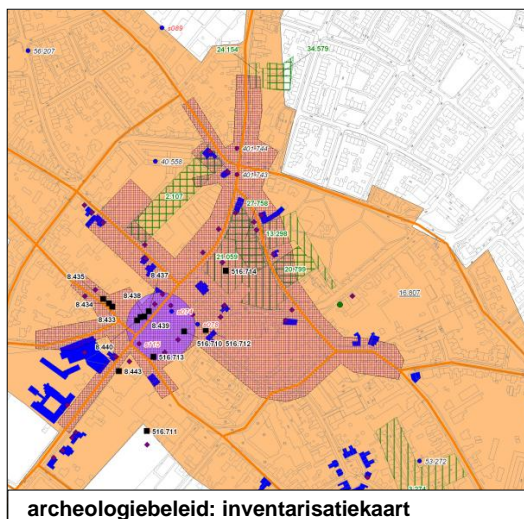
4.7 Milieubeschermingsgebieden

Het plangebied is niet gelegen in milieubeschermingsgebieden, zoals grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of de ecologische hoofdstructuur.

4.8 Geurcontouren

In de kernrand van Asten is nog een aantal agrarische bedrijven gelegen. Geen van deze agrarische bedrijven valt binnen het plangebied. De bij deze bedrijven behorende geurcontouren reiken eveneens niet tot over het plangebied. De aanwezige geurcontouren leggen derhalve geen beperkingen op aan de aanwezigheid van geurgevoelige objecten binnen het plangebied.





4.9 Archeologie en cultuurhistorie

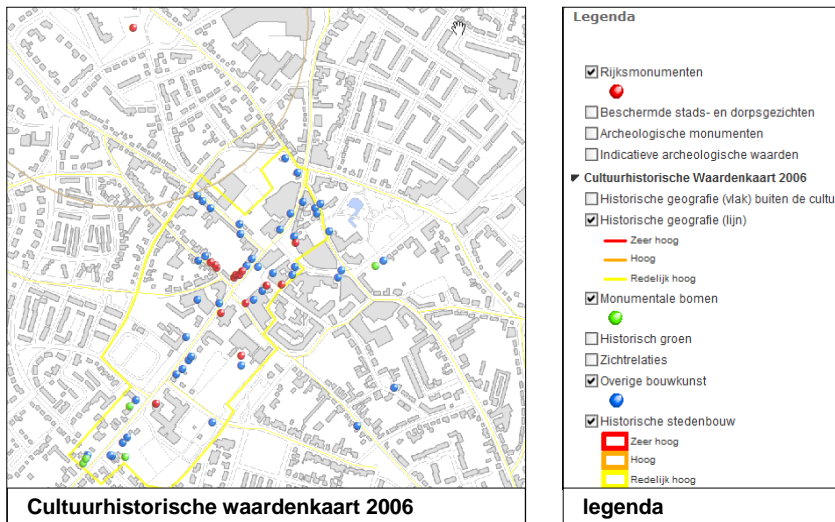
Binnen het plangebied zijn enkele archeologische waarnemingen bekend uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Daarnaast is vrijwel het gehele plangebied aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. Dit betreft de historische bebouwde kom van Asten. Voor het omliggende gebied is de archeologische verwachting overwegend middelhoog. Alleen daar, waar reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van nieuwe (woning)bouwprojecten, is niet langer sprake van een archeologische verwachting.

Op basis van de geïnventariseerde waarden en de toegekende archeologische verwachtingen zijn beleidscategorieën inzake archeologie opgesteld. De oude kern van Asten is aangeduid als 'archeologisch waardevol terrein', categorie 3 (waardevolle dorpskern). Daarbinnen is de zone rond het Koningsplein (locatie middeleeuwse kerk) aangeduid als 'archeologisch waardevol terrein', categorie 2 (waardevol element) Hier omheen is sprake van 'gebieden met een middelhoge archeologische verwachting', categorie 5. Voor de reeds onderzochte gebieden is sprake van 'gebieden zonder een archeologische verwachting', categorie 7.

Voor de gronden in categorie 3 dient bij een ontwikkeling waarbij de grond met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 40 cm geroerd wordt een verkennend archeologische onderzoek uitgevoerd te worden. Binnen categorie 2 is dit reeds het geval wanneer de grond met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 40 cm geroerd wordt. Voor de gronden uit categorie 5 met een middelhoge verwachtingswaarde is onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond met een oppervlakte van meer dan 2500 m² en dieper dan 40 cm geroerd wordt.

De regeling van de aanwezige archeologische (verwachtings)waarden vindt niet in dit bestemmingsplan plaats, maar in een afzonderlijk 'paraplubestemmingsplan' Asten Archeologie 2012, dat van toepassing is op het gehele grondgebied van de gemeente Asten.





Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is binnen Asten geen gebied aangeduid als een provinciaal belang. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 is een aantal wegen binnen de kern aangeduid als lijn met een redelijk hoge historische geografie en is het gebied rond Wilhelminastraat-Prins Bernhardstraat aangeduid als historische stedenbouw met een redelijk hoge waarde. Daarnaast is in het centrumgebied het wegenpatroon uit 1832 op diverse plaatsen nog intact (op de verbeelding bestemd met Waarde - Cultuurhistorie).

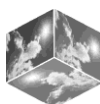
Diverse objecten binnen het plangebied zijn aangewezen als rijksmonument. Daarnaast zijn ook diverse objecten aangewezen als gemeentelijk monument. Deze vallen onder de beschermende werking van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Tot slot is een aantal gebouwen, gelet op de markante verschijningsvorm en/of de waarde voor de ontstaansgeschiedenis, aangemerkt als beeldbepalend. De gemeentelijke monumenten en beeldbepalende gebouwen zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 als overige bouwkunst aangeduid. Een overzicht van de monumenten en beeldbepalende gebouwen is in bijlage 1 opgenomen. Op de verbeelding zijn de hiervoor genoemde objecten inclusief de bijbehorende percelen onder de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie gebracht.

4.10 Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied of in de ecologische hoofdstructuur.

Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora- en faunawet.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Ff-wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.



4.11 Water

Het waterplan vormt de gemeenschappelijke visie van gemeente, waterschap en andere actoren en belanghebbenden, over het integraal omgaan met water binnen de gemeente.

Open water en watergangen

Binnen het plangebied is geen open water aanwezig, dat is opgenomen in de legger van het waterschap en op basis daarvan positief bestemd dient te worden. De vijver in het Burgemeester Ploegmakerspark maakt onderdeel uit van de parkinrichting, maar heeft geen waterhuishoudkundige functie.

Drinkwater

Bij nieuwe ontwikkelingen moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de aanwezigheid van waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones en boringsvrije zones. Het centrumgebied van de kern Asten maakt geen onderdeel uit van voornoemde zones.

Grondwater

De kern Asten is gelegen binnen de grondwatertrappen VI en VII. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand beneden de 40 cm onder maaiveld is gelegen en de gemiddelde laagste grondwaterstand beneden de 120 cm onder maaiveld is gelegen.

Riolering

Binnen het plangebied ligt vanouds een gemengd rioolstelsel dat aangesloten is op het rioolemaal. Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

Ontwikkelingen

Bij toekomstige nieuwbouw zullen de beleidsuitgangspunten volgens het principe van hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer worden gevolgd. Afkoppeling van schoonwatersystemen en berging (en waar mogelijk infiltratie) zal in het plangebied de afvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering en de snelheid van waterafvoer via het oppervlaktewater beperken.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden rioleringsystemen.

Waterschap Aa en Maas

Met het Waterschap Aa en Maas is in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplanvoorbereiding vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen gas- en/of elektraleidingen gelegen die juridisch planologisch om bescherming vragen.



4.13 Uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan is een bestemmingsplan met een beheerskarakter. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties.

Mogelijk zullen zich in de planperiode binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planologische) procedures gevolgd worden. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een ruimtelijke onderbouwing of een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

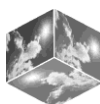
De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan Asten centrumgebied is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan Asten centrumgebied hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is vroegtijdig overleg gevoerd met burgers en andere belanghebbenden. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 6 weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de diverse ambtelijke organisaties. Tevens wordt op basis van de inspraakverordening van de gemeente Asten inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan worden in hoofdstuk 6 opgenomen.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In het deel algemene informatie is in hoofdstuk 8 een uitleg opgenomen over de opbouw van de regels behorende bij een bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

5.3 Bestemming Centrum - 1

Het beleid

Detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen zijn van oorsprong in het centrum van Asten gelegen. Het beleid is gericht op:

1. Onderlinge uitwisseling van de diverse functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoren, consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven en wonen is mogelijk. Horeca is uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen horeca toegestaan. De onderlinge uitwisselbaarheid is wel aan voorwaarden gebonden. Alleen wanneer de situatie met betrekking tot parkeren, laden en lossen en opslag verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Met de mogelijkheid tot uitwisseling wordt bijgedragen aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen in Asten en is het ook altijd mogelijk om de functies af te stemmen op het aanwezige draagvlak. Extra woningen kunnen alleen na afwijking worden gerealiseerd.
2. Binnen de horecaconcentratiegebieden rond Koningsplein en Markt is wijziging van de bestemming onder voorwaarden mogelijk om nieuwe vestigingen van horeca, buiten de hier reeds aangeduide bestaande horecavestigingen, mogelijk te maken. Binnen de horecaconcentratiegebieden is uitwisseling van horecafuncties mogelijk. Ter plaatse van de buiten de horecaconcentratiegebieden gelegen horecavestigingen, mag alleen de bestaande horecavestiging voortgezet worden.
3. De functies, behoudens wonen, zijn alleen op de begane grond toegestaan. Alleen na afwijking kunnen ook andere functies dan wonen worden toegelaten op een verdieping.



4. Uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waarmee rekening moet worden gehouden. Op de begane grond worden niet langer beperkingen gesteld aan de diepte van de hoofdgebouwen. Wel is een maximum bebouwingspercentage van toepassing, met daarbij de voorwaarde dat de situatie met betrekking tot parkeren, laden en lossen en opslag bij een toename van de bebouwing niet mag verslechteren.

5. Met een afwijkingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om bij een woning een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, kamerverhuur en, als nevenactiviteit, een bed & breakfast voorziening toe te staan. De gebruiksruimte voor een bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m² met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming Centrum -1 is alleen een bouwvlak opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. In tegenstelling tot deze regeling zijn de uitbreidingsmogelijkheden in de meeste gevallen groter, doordat op de begane grond niet langer een maximum bebouwingsdiepte voor de hoofdgebouwen geldt.

5.4 Bestemming Centrum – 2

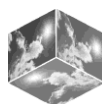
Het beleid

Horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen zijn van oorsprong in de aanloopstraten naar het centrum van Asten gelegen. Het beleid is gericht op:

1. Onderlinge uitwisseling van de diverse functies in de vorm van maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren, consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven en wonen is mogelijk. Horeca is uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen horeca toegestaan. De onderlinge uitwisselbaarheid is wel aan voorwaarden gebonden. Alleen wanneer de situatie met betrekking tot parkeren, laden en lossen en opslag verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Met de mogelijkheid tot uitwisseling wordt bijgedragen aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen in Asten en is het ook altijd mogelijk om de functies af te stemmen op het aanwezige draagvlak. Extra woningen kunnen alleen na afwijking worden gerealiseerd.

2. Binnen het horecaconcentratiegebied rond het Koningsplein en het Eeuwig Levenplein is wijziging van de bestemming onder voorwaarden mogelijk om nieuwe vestigingen van horeca, buiten de hier reeds aangeduide bestaande horecavestigingen, mogelijk te maken. Binnen het horecaconcentratiegebied is uitwisseling van horecafuncties mogelijk. Ter plaatse van de buiten de horecaconcentratiegebieden gelegen horecavestigingen, mag alleen de bestaande horecavestiging voortgezet worden.

3. De functies, behoudens wonen, zijn alleen op de begane grond toegestaan. Alleen na afwijking kunnen ook andere functies dan wonen worden toegelaten op een verdieping.



4. Binnen het plangebied zijn van oudsher enkele bedrijven gelegen. Dit betreft bedrijven met lichte bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Dergelijke bedrijfsactiviteiten zijn acceptabel in de aanloopstraten naar het centrum en het overgangsgedebied naar de omliggende woongebieden. Uitwisseling van bedrijven is dan ook mogelijk, zolang het betreft bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1 en 2. Een uitzondering hierop vormt de klokkengieterij aan de Driehoekstraat, die overeenkomstig de Staat uit de Handreiking een categorie 4.1 bedrijf vormt. Gelet op de historische betekenis van de aanwezigheid van de klokkengieterij en de milieuhygiënische afstemming die in het verleden heeft plaatsgevonden, is de aanwezigheid van de klokkengieterij via een afzonderlijke aanduiding vastgelegd en mogelijk gemaakt.

5. Binnen het plangebied is één benzinstation aan de Tuinstraat 18 gelegen. Het beleid is gericht op continuering van de bestaande verkoop van motorbrandstoffen met inbegrip van lpg. De aan de verkoop van motorbrandstoffen inherente en ondersteunende detailhandel mag eveneens worden gecontinueerd. Het verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandel is gelimiteerd tot maximaal 200 m².

6. Met een afwijkingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om bij een woning een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, kamerverhuur en, als nevenactiviteit, een bed & breakfast voorziening toe te staan. De gebruiksruimte voor een bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m² met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming Centrum -2 is alleen een bouwvlak opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. De uitbreidingsmogelijkheden zijn in de meeste gevallen in overeenstemming met deze regeling. De maximum bebouwingsdiepte voor de hoofdgebouwen geldt hier ook op de begane grond. Daarnaast is een maximum bebouwingspercentage van toepassing, met daarbij de voorwaarde dat de situatie met betrekking tot parkeren, laden en lossen en opslag bij een toename van de bebouwing niet mag verslechteren. Dit bebouwingspercentage ligt merendeels op 80%, alleen in situaties, waar de percelen grenzen aan woonbestemmingen of groen (veelal binnenterreinen) is een lager percentage van 40% opgenomen ter bescherming van het aangrenzende woon- en leefklimaat.

5.5 Bestemming Cultuur en Ontspanning

Het beleid

De bestemming Cultuur en Ontspanning is een bestemming op maat voor het cultureel centrum In de Brouwerij aan de Emmastraat. Binnen de bestemming is het beleid gericht op:

1. Onderlinge uitwisseling van de diverse maatschappelijke, dienstverlenende, culturele, creatief-productieve, educatieve en ontspanningsfuncties binnen het cultureel centrum is mogelijk. De onderlinge uitwisselbaarheid is wel aan de voorwaarde gebonden dat de situ-



atie met betrekking tot parkeren, laden en lossen en opslag niet mag verslechteren. Extra woningen kunnen alleen na afwijking worden gerealiseerd.

2. Bij het cultureel centrum zijn detailhandel, horeca en vergaderfaciliteiten toegestaan voor zover deze ondergeschikt en inherent zijn aan de overige toegestane activiteiten (een creativiteitscentrum, een theater, ateliers, cultuur- en muziekeducatie).

3. Bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 zijn als nevenactiviteit (maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte beslaand) toegestaan.

4. Met een afwijkingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om bij een woning een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, kamerverhuur en, als nevenactiviteit, een bed & breakfast voorziening toe te staan. De gebruikruimte voor een bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m² met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning is alleen een bouwvlak opgenomen. Dit is in overeenstemming met de vigerende regeling. Overeenkomstig deze regeling zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden aanwezig.

5.6 Bestemming Gemengd

Het beleid

Verspreid over de ook in het centrumgebied van Asten aanwezige woonstraten is nog een aantal voorzieningen gelegen, zoals dienstverlening, atelier, opslag, een handelsbedrijf, een houtbewerkings- en houtopslagbedrijf en een opslag van archief en verzameling. Het beleid is gericht op:

1. Instandhouding van de bestaande voorzieningen. Atelier, opslag, handelsbedrijf, houtbewerkings- en houtopslagbedrijf en opslag van archief en verzameling zijn alleen daar toegestaan waar nu aanwezig. Het beleid ten aanzien van dergelijke met bedrijfsactiviteiten vergelijkbare activiteiten is gericht op het weren uit overwegende woongebieden. Dienstverlenende en kantoorfuncties zijn overal toegestaan.

2. De functies, behoudens wonen, zijn alleen op de begane grond toegestaan.

3. Indien de functie van atelier, opslag, handelsbedrijf, houtbewerkings- en houtopslagbedrijf of opslag van archief en verzameling gedurende een aaneengesloten periode van 3 jaar ter plaatse niet meer is uitgeoefend, is deze functie niet meer toegestaan.

4. Een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is onder voorwaarden toelaatbaar.



Het bouwvlak

Binnen de bestemming Gemengd is alleen een bouwvlak opgenomen. In de meeste gevallen is dit in overeenstemming met de vigerende regeling. Overeenkomstig deze regeling zijn de uitbreidingsmogelijkheden in de meeste gevallen beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing. Voor het overige gelden voor het bouwvlak de uitgangspunten zoals opgenomen onder de bestemming Wonen.

5.7 Bestemming Groen

Het beleid

Groen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan voorzien van een afzonderlijke bestemming. Het beleid in deze is:

1. Structureel groen en daarvan deel uitmakende monumentale, beeldbepalende beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen binnen de bebouwde omgeving. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Asten, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.
2. Binnen de bestemming groen zijn speelvoorzieningen (zoals een schommel, glijbaan en klimrek) overal toegestaan.

5.8 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

Voor maatschappelijke voorzieningen geldt primair dat:

1. Voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kan worden gebruikt.
2. Een bescheiden uitbreiding acceptabel is, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden. Alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

5.9 Bestemming Wonen

Het beleid

De bestemming wonen is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, beoogde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd.



Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Uitbreiding van het aantal woningen is daarbij niet toegestaan, reductie van het aantal woningen wel. Het is dan ook mogelijk om bijvoorbeeld ter plaatse van één blok van twee woningen, één vrijstaande woning te realiseren.

2. Een aan huisgebonden beroep of bedrijf en een dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf zijn door middel van gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. De oppervlakte van bebouwing dat voor zo'n beroep of bedrijf gebruikt mag worden, bedraagt maximaal 50 m².

3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningssplitsing) is niet, behoudens in uitzonderlijke gevallen, toegestaan. Bestaande woonboerderijen vormen deze uitzondering. Daarbij gelden de voorwaarden dat de afzonderlijke woningen na splitsing een inhoud van tenminste 350 m³ dienen te bezitten en voldoen aan de Wet geluidhinder.

4. Het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.

5. Het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden.

6. Intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen.

7. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwde bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijv. 3-generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw is door middel van gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Dit omdat het onderscheid met een kleine zelfstandige woning minimaal is. Voorkomen dient te worden dat er een afzonderlijke woning ontstaat. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is. Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevenden ongeacht de leeftijd.

8. Door middel van gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om bij een woning als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening toe te staan. De gebruikruimte voor een bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m² met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden.



Het bouwvlak

In het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw is aan te merken. In de meeste gevallen bestaat dit gebouw (de woning) uit twee bouwlagen.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een uitbreidingsdiepte van ongeveer 4 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding doorgaans in de knel. Daarnaast is bij het bepalen van het bouwvlak rekening gehouden met het vigerende bestemmingsplan.

Vanuit deze twee principes is een standaard diepte van het bouwvlak opgesteld.

Per woningtype bedraagt dit in het algemeen:

- aaneengesloten woningen = max. 10 meter;
- twee-aaneengebouwde woningen = max. 12 meter;
- vrijstaande woningen = max. 14 meter.

Deze bouwvlakdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het achterliggende perceel is daarbij uitgangspunt als garantie voor een redelijke achtertuin.

Daarnaast kan het in sommige gevallen voorkomen dat de diepte van het bouwvlak kleiner is dan in het vigerende plan. Dit wordt gecompenseerd met een verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden binnen de bouwaanduiding bijgebouwen. Wanneer de bestaande diepte groter is dan de standaardregeling is de huidige maat aangehouden.

De breedte van het bouwvlak is afgestemd op de huidige stedenbouwkundige verschijningsvorm van de woning. In de meeste gevallen is de breedte van het bouwvlak dan ook gelijk aan de breedte van de voorgevel. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld zoveel als mogelijk in stand gehouden en worden ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen.

Deze concrete bouw mogelijkheden zijn vertaald naar bouwvlakken. Het voordeel hiervan is dat men gelijk kan zien wat waar gebouwd mag worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd en mag volledig bebouwd (hoofdgebouw en bijgebouw) worden tot een goothoogte van 6,50 meter en een nokhoogte van 11,50 meter. Indien een afwijkende goot- en nokhoogte is toegestaan, wordt dit aangegeven.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwde bijgebouwen), luifels en balkons zijn buiten het bouwvlak toegestaan. Voor erkers en balkons geldt dat de breedte niet meer dan 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt. De diepte van een erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt en de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.



De bouwaanduiding bijgebouwen

Binnen het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen mogen bijgebouwen worden opgericht. Dit is het gebouw dat op het bouwperceel in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

Aan de voorzijde is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen afgestemd op het huidige stedenbouwkundige beeld in een bepaalde straat. Zijn bijvoorbeeld de meeste garages/bergingen in een straat op drie meter achter de voorgevel gelegen, dan is de grens van de bouwaanduiding op die 3 meter gelegd. In andere situaties kan het voorkomen dat de garages/bergingen op één meter achter de voorgevel zijn gelegen. De grens van de bouwaanduiding bijgebouwen is hier dan op afgestemd.

In hoeksituaties is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer of groen), vastgelegd op 1,00 meter uit de perceelsgrens. Echter daar waar het perceel grenst aan de achterliggende woning is de voorgevelrooilijn van de achterliggende woning doorgetrokken tot 3,00 meter uit de zijdelingse/achterperceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid bij de achterliggende woning te waarborgen.

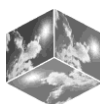
Daar waar de achtertuin van percelen, voor zover gelegen achter de woning, grenst aan een openbare bestemming is de grens van de bouwaanduiding bijgebouwen 1,00 meter uit de perceelsgrens gelaten. Een en ander overeenkomstig de zijdelingse perceelsgrens bij hoekpercelen en om te voorkomen dat in de perceelgrens bijgebouwen met een goothoogte van 3,25 meter kunnen worden opgericht.

Afhankelijk van de vigerende mogelijkheden, het woningtype en de perceelsomvang, mogen binnen het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen tot maximaal 60, 90 of 120 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Als randvoorwaarde geldt daarbij wel dat niet meer dan 50% van het vlak bebouwd mag worden.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter bedragen. Het bijgebouw mag plat of met kap worden afgedekt tot een maximale nokhoogte van 5,50 meter.

Overige regels

Voor erfafscheidingen gelden aanvullende regels. De hoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan 1,00 meter, tenzij deze minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn is gelegen en minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen. Dan mag de hoogte 2,00 meter bedragen. Voor hoeksituaties geldt een aparte regeling. Hier is het mogelijk om minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning een erfafscheiding te realiseren.



Ook voor de bouw van een carport gelden aanvullende eisen. Een carport mag buiten het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen worden opgericht indien de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel is gelegen en bij een hoekperceel de afstand tot de bestemming Verkeer minimaal 2,00 meter bedraagt. De oppervlakte van de carport mag buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen maximaal 25 m² bedragen.

5.10 Bestemmingen Bedrijf – Nutsvoorziening en Verkeer

Het beleid

Sommige bestemmingen/functies spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimte, verblijfsruimte en nutsvoorzieningen. Hierbij geldt dat:

1. Het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.

Het bouwvlak

Alleen binnen de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de nutsgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding meestal niet mogelijk.

5.11 Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet kan staan met de regels van de onderliggende bestemming. Het bepaalde in de dubbelbestemming gaat voor.

5.11.1 Waarde - Bomen

Het beleid

Ten behoeve van het behoud van karakteristieke en beeldbepalende bomen wordt gestreefd naar het zolang mogelijk behouden c.q. in stand houden van deze beschermwaardige bomen. Bij eventuele werken of werkzaamheden dient vooraf, middels boomdeskundig advies, aangetoond te zijn dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of dat de levensvatbaarheid van de boom niet langer gewaarborgd is.



5.11.2 Waarde - Cultuurhistorie

Het beleid

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.
2. Op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen in-gevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.
3. Voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale en beeldbepalende gebouwen en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raaminde-ling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijks- of gemeentelijk monument en beeldbepalend pand. De bepalingen in de Welstandsnota gelden bij aanpassingen en ver-bouwingen als uitgangspunt. Daarnaast dient bij wijzigingen van monumenten advies in-gewonnen te worden bij Monumentenzorg en/of een deskundige.
4. Naast de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.

5.12 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en andere maten

Indien de maten zoals die zijn opgenomen in de regels afwijken van de maten van be-staande bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) die gebouwd zijn in overeen-stemming met een afgegeven vergunning of anderszins, mogen deze bestaande maten als maximaal toelaatbaar worden beschouwd.

In geval van herbouw van deze bouwwerken mogen deze uitsluitend op dezelfde plaats worden teruggebouwd.

Ondergronds bouwen

Onder bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) mag een ondergronds bouwwerk opgericht worden. De maximale verticale bouwdiepte bedraagt 4 meter. Daarnaast mag per bouwperceel maximaal 1 niet-overdekt zwembad worden gebouwd.



Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlak en het vlak bouwaanduiding bijgebouwen op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven van de situering binnen een afwijkingspercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit het oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen.

5.13 Algemene aanduidingsregels

Behalve (dubbel)bestemmingen worden binnen het bestemmingsplan aanduidingen onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van (dubbel)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen.

Veiligheidszone - lpg

De aanwezigheid van een verkooppunt van motorbrandstoffen, waarbij ook lpg wordt verkocht, leidt tot inachtnaam van een veiligheidszone. Binnen deze veiligheidszone (45 m-zone rond het vulpunt en 25 m-zone rond het reservoir) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Afwijking hiervan is mogelijk mits voldaan kan worden aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico en een eventuele toename van het groepsrisico kan worden verantwoord.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

De omgeving van de molen is op de plankaart aangeduid als molenbiotoop. Dit om te voorkomen dat de windvang van de molen wordt aangetast. Gestreefd wordt naar het behoud van het functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument. Bij eventuele bouwplannen binnen de op de plankaart aangeduide molenbiotoop dient een berekening te worden gemaakt om te bepalen of de hoogte van het bouwwerk geen negatieve invloed heeft op de windvang c.q. het functioneren van de molen.

Wro-zone – wijzigingsgebied

Van een aantal gebieden binnen het plangebied is bekend dat er mogelijk de komende jaren een ontwikkeling plaatsvindt. Deze ontwikkelingen zijn nog niet zo concreet dat deze nu direct meegenomen kunnen worden. Om aan te geven dat in deze gebieden de komende jaren ontwikkelingen te verwachten zijn, zijn deze gebieden aangeduid als wijzigingsgebied. Aan deze wijzigingsgebieden zijn per situatie voorwaarden gekoppeld waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen.



5.14 Bijlagen bij de regels

Bij de regels zijn vijf bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1: toegesneden lijst van bedrijfstypen;
- bijlage 2: overzicht monumenten en beeldbepalende panden;
- bijlage 3: overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep;
- bijlage 4: overzicht beschermwaardige bomen;
- bijlage 5: berekening windvang molenbiotoop

In bijlage 1 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de bestemming bedrijf opgenomen. Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van het plangebied.

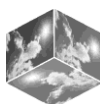
Alleen soortgelijke of lichtere vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk. Dit is in principe alleen categorie 1 en 2. Met betrekking tot categorie 3 bedrijven is dit aangegeven. De omvang van het betreffende bestemmingsvlak is zo beperkt dat er geen ruimte voor zware bedrijven is.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle en monumentale bebouwing (Rijks- en gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden) welke bescherming behoeven.

Bijlage 3 geeft een overzicht van beroepen die onder aan huis gebonden beroep of bedrijf vallen.

In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de binnen het centrumgebied van Asten voorkomende beschermwaardige bomen. Deze bomen zijn op de verbeelding aangeduid met de dubbelbestemming Waarde - Bomen.

Bijlage 5 geeft de berekening weer die nodig is om de maximale toegestane hoogte van nieuwbouwplannen te berekenen om te voorkomen dat deze de windvang van de molen negatief beïnvloeden.



6 De procedure

6.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
inspraak
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
vaststelling door de raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
behandeling beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

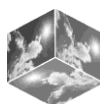
Op het voorontwerp van het bestemmingsplan kunnen door iedereen inspraakreacties ingediend worden. In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze ingediend te zijn of dient het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd te zijn. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

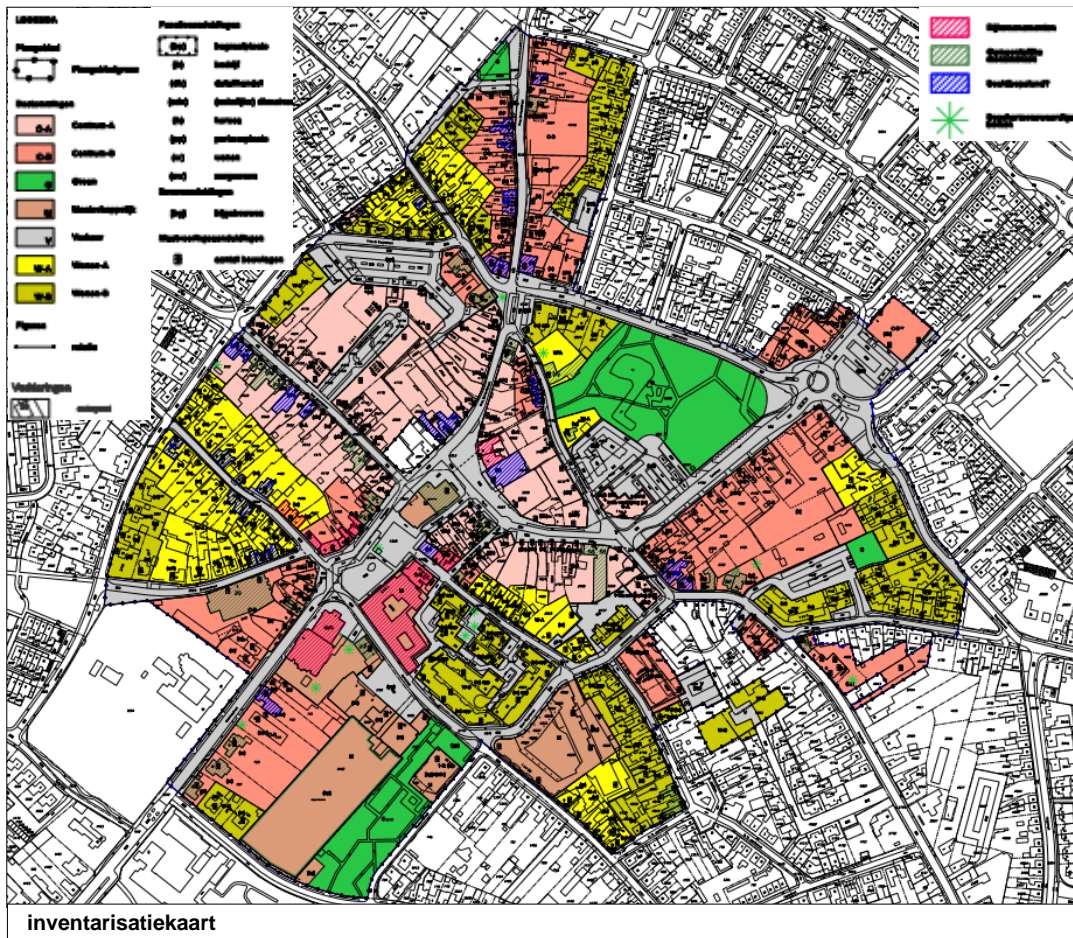
6.2 Het voortraject

De inventarisatiekaart

Voorafgaand aan de bestemmingsplanopstelling heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor het gehele plangebied aangegeven wat het huidige gebruik is. Dit gebruik is vergeleken met de huidige bestemming.

De inventarisatiekaart is op 22 mei 2012 aan de inwoners van Asten en belangstellenden gepresenteerd. Daarnaast heeft de kaart van 18 mei tot en met 7 juni 2012 digitaal en in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

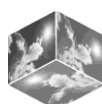




De intentie van de kaart was om de burgers tijdens een informatieavond inzicht te geven op wat vanaf de straat het waargenomen gebruik op een locatie is. Mocht dit niet overeenkomen met het daadwerkelijke gebruik, dan werd de burger in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. In Bijlage 2 Overzicht met reacties op nota van uitgangspunten en inventarisatiekaart is een overzicht van deze reacties opgenomen. Aan de hand van deze reacties is de inventarisatiekaart aangepast. Inwoners en belanghebbenden zijn hierdoor al in een vroeg stadium bij het bestemmingsplanproces betrokken.

Aan de inventarisatiekaart is geen juridische status verbonden. De kaart is in een vroeg stadium van de planvorming opgesteld om te kunnen communiceren met de burgers.

Op basis van het gebruik en de geldende bestemmingen is van daaruit de verbeelding opgesteld. De inventarisatiekaart moet dan ook puur en alleen gezien worden als communicatiemiddel. Aan deze kaart kunnen geen rechten ontleend worden.



6.3 Het vooroverleg en de watertoets

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken.

De in het kader van het vooroverleg en de watertoets binnengekomen reacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de notitie 'Reacties in het kader van art. 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening'. Daarbij zijn ook de gevolgen voor het bestemmingsplan aangegeven.

De binnengekomen reacties in het kader van het vooroverleg en de watertoets zijn in Bijlage 3 Reacties vooroverleg bijgevoegd. De notitie 'Reacties in het kader van art. 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening' is als Bijlage 4 Beoordeling reacties vooroverleg bijgevoegd.

6.4 Inspraak

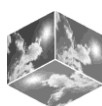
Het voorontwerp bestemmingsplan Asten centrumgebied is ook in inspraak gebracht. De in het kader van de inspraak binnengekomen reacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de notitie 'Inspraakreacties op voorontwerpbestemmingsplan'. Daarbij zijn ook de gevolgen voor het bestemmingsplan aangegeven.

De notitie 'Inspraakreacties op voorontwerpbestemmingsplan' is als Bijlage 5 Beoordeling inspraakreacties bijgevoegd.

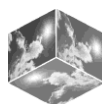
6.5 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Asten centrumgebied heeft ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De in het kader van de terinzagelegging binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de nota 'Zienswijzen op voorontwerpbestemmingsplan'. Daarbij zijn ook de gevolgen voor het bestemmingsplan aangegeven.

De nota 'Zienswijzen op voorontwerpbestemmingsplan' is als Bijlage 6 Nota zienswijzen bijgevoegd.



Bijlagen





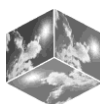
Bijlage 1: overzicht monumenten en beeldbepalende panden

Rijksmonumenten

Julianastraat 2, 2a, 2b	villa
Kerkstraat 2	rk kerk O.L.Vr. Presentatie
Kleine Marktstraat 4	winkel met woningen en stalling
Koningsplein 1	vleugel verpleegtehuis Huize Bartholomeus
Koningsplein 10	herenhuis
Koningsplein 12, 14	woonhuizen
Koningsplein 16	winkel en woonhuis
Markt 14, 16	postkantoor met woning
Mgr. den Dubbeldenstraat 4, 6, 8	woonhuizen

Gemeentelijke monumenten

Burgemeester Frenckenstraat 47	breed woonhuis
Burgemeester Frenckenstraat 49	zeer hoog woonhuis
Burgemeester Wijnenstraat 7	woonhuis en voormalig café
Burgemeester Wijnenstraat 9	hoog woonhuis
Burgemeester Wijnenstraat 25, 27	wit woonhuis
Burgemeester Wijnenstraat 29, 31	woonhuizen
Driehoekstraat 3	klokkengieterij
Emmastraat 18	autobusbedrijf
Emmastraat 35	woonhuis
Emmastraat 37, 39	woonhuis en voormalig café
Hemel 2	voormalige directeurswoning brouwerij
Kerkstraat ong.	muur rondom begraafplaats
Kerkstraat 2	pastorie
Kleine Marktstraat 13	woning(en) vroeger met hoefstal
Koningsplein 4, 6	statige herenhuizen
Koningsplein 8	vroegere postkantoor
Lindestraat ong.	Muur tussen kerk en pastorie
Lindestraat 1	protestantse kerk
Lindestraat 7	woonhuis
Markt 1	gemeentehuis
Markt 6, 8	woonhuizen
Prins Bernhardstraat 22	restaurant
Prins Bernhardstraat 64	woonhuis
Sint Jozefplein 17, 18, 19, 20	woonhuizen (complex van 20 woningen)
Wilhelminastraat 8, 10	woonhuizen
Wilhelminastraat 12, 14	klokkengieterij
Wilhelminastraat 15, 17, 19, 23	woonhuizen

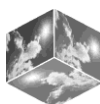


Beeldbepalende panden

Burgemeester Frenckenstraat 6, 8, 10, 12	woonhuizen
Burgemeester Wijnenstraat 17, 19, 21	winkelpanden
Burgemeester Wijnenstraat 33, 35	winkelpanden
Driehoekstraat 4, 6, 8	woonhuizen
Emmastraat 27, 29	winkelpand
Emmastraat 31	woonhuis
Julianastraat 1	horecapand
Lindestraat 17	woonhuis
Markt 12	horecapand
Markt 15, 17, 19	horecapanden met woonhuis
Mgr. den Dubbeldenstraat 10, 12	woonhuizen
Mgr. den Dubbeldenstraat 16, 22, 24	woonhuizen
Mgr. den Dubbeldenstraat 15, 19, 21	woonhuizen
Mgr. den Dubbeldenstraat 35	woonhuis
Prins Bernhardstraat 23-25	horecapand
Prins Bernhardstraat 33, 35, 37	woonhuizen
Prins Bernhardstraat 34	horecapand
Prins Bernhardstraat 45, 47, 49, 51	woonhuizen
Prins Bernhardstraat 70	woonhuis
Wilhelminastraat 9 en 11	woonhuizen

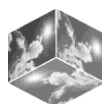


Bijlage 2: overzicht met reacties op nota van uitgangspunten en inventarisatiekaart



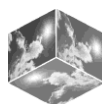


Bijlage 3: Reacties vooroverleg



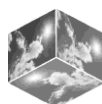


Bijlage 4: Beoordeling reacties vooroverleg





Bijlage 5: Beoordeling inspraakreacties





Bijlage 6: Nota zienswijzen

