

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' Mariahof 14a Bladel

'Wonen in een kapelwoning'

24 juni 2019



Initiatiefnemer:

Marco Kokx

Postadres:

**Gerard Bruninglaan 55
5531 SC Bladel**

E-mail & tel-nummer:

m.kokx@wsz.nl

06-10030538

- 1. Inleiding**
- 2. Plan**
- 3. Ruimtelijke aspecten**
- 4. Beleidskaders**
- 5. Milieu aspecten**
- 6. Uitvoerbaarheid**
- 7. Conclusie**
- 8. Bijlagen**

1. Inleiding

Aan de Burgemeester van Houdtplein 22 staat een monumentaal zusterklooster (bouwjaar 1898) met kapel (bouwjaar 1936). Momenteel zit in het oude klooster een gezondheidscentrum genaamd 't Oude Klooster Bladel. Een mooie invulling voor dit monumentale klooster.

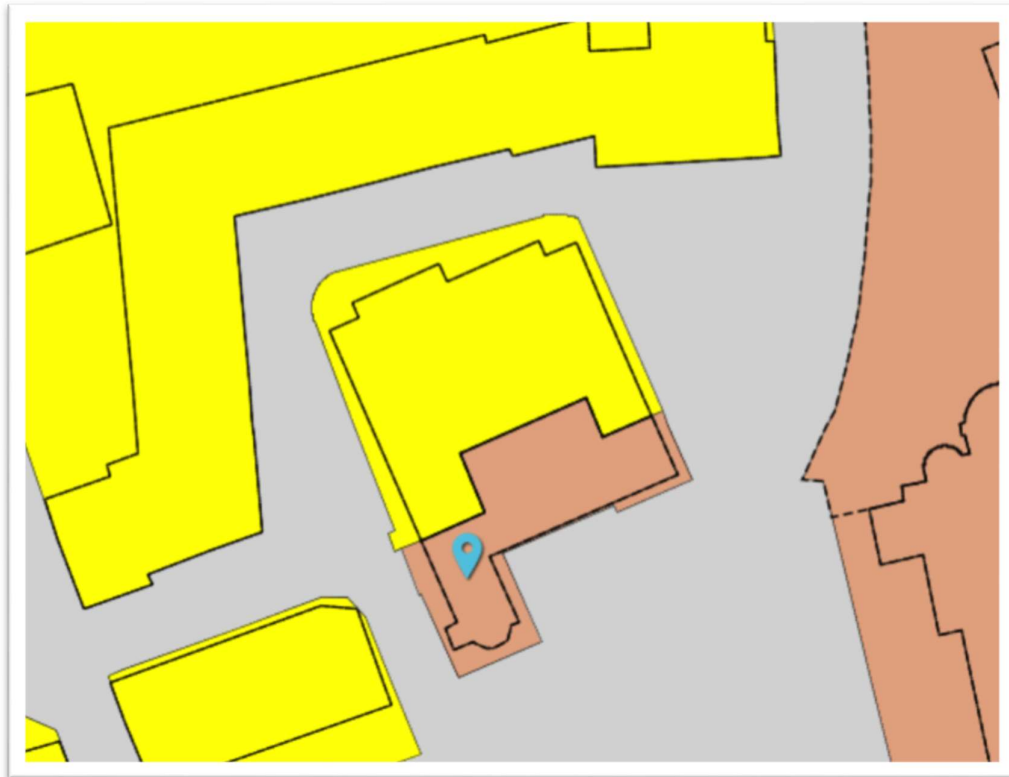


Monumentale klooster met aan de linkerkzijde de kapel

Rondom en aan het oude klooster zijn levensloopbestendige woningen gesitueerd. De huidige kapel staat al meer dan vier jaar leeg en werd gebruikt als opslag. Daarvoor heeft de kapel tijdelijk gefungeerd als sportschool. Eind 2018 is de kapel kadastraal bekend sectie G nummer 6052 (zie bijlage) aangekocht door de heer Marco Kokx. De huidige initiatiefnemer (eigenaar) wil graag de monumentale kapel met respect verbouwen tot een bijzondere loftachtige kapelwoning. Het adres van de kapel is eind 2018 gewijzigd naar Mariahof 14a Bladel.

2. Plan

De huidige planologische situatie is dat zowel het monumentale klooster als de kapel de bestemming 'Maatschappelijk' (Gezondheidszorg functie) hebben. De laatste jaren is er geen onderhoud meer gepleegd aan de kapel. De gevolgen hiervan zijn goed zichtbaar in de kapel. Denk dan onder andere aan rottend kaphout, schimmels, afkomend stukadoorwerk en dergelijke. De eerste noodzakelijke herstelwerkzaamheden zijn reeds uitgevoerd. De kapel verdient een juiste bestemming zodat deze behouden blijft voor de toekomst.



4

Huidig bestemmingsplan Klooster en kapel

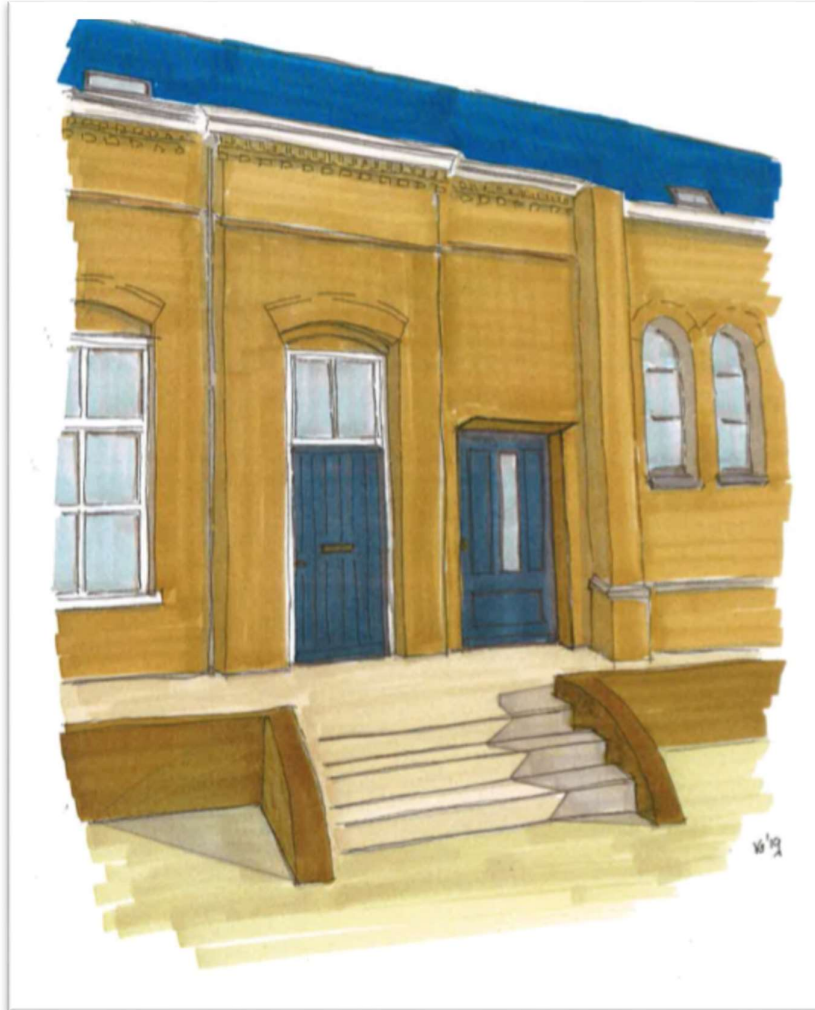
Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven wil de huidige eigenaar de kapel verbouwen tot een bijzondere loftachtige kapelwoning. De eerste ontwerp schetsen zijn positief ontvangen, besproken en geaccordeerd door zowel de monumenten- als de welstandscommissie.

Buitenzijde:

Aan de Mariahofzijde (Westzijde) is een toegangsdeur gesitueerd welke circa 50cm verdiept is geplaatst. De dagzijde en de luifel worden uitgevoerd in cortenstaal. In de verticale dagstukken komt de tekst 'Casa de Kapel'. Deze teksten worden via de achterzijde ice-blauw verlicht. Door de nog in perfecte staat zijnde zestien glas-in-loodramen komt het licht in de kapel. De glas-in-loodramen blijven uiteraard behouden en worden voor de kapelwoning de kunstwerken in de muur. Door de glas-in-loodramen komt niet voldoende daglicht in de woning. Vandaar dat er aanvullend in het zadeldak zes kleine dakvensters worden geplaatst. Deze zorgen voor

Ruimtelijke onderbouwing

voldoende daglicht en ventilatie in de woning. Om contact met de straat te krijgen gaat initiatiefnemer twee patrijspoorten met een diameter van 55cm plaatsen. Eén patrijspoort geeft zicht op het Burgemeester van Houdtplein en via de tweede patrijspoort kijk je richting de Beatrixlaan.



5

Nieuwe toegangsdeur kapelwoning a.d. Mariahofzijde

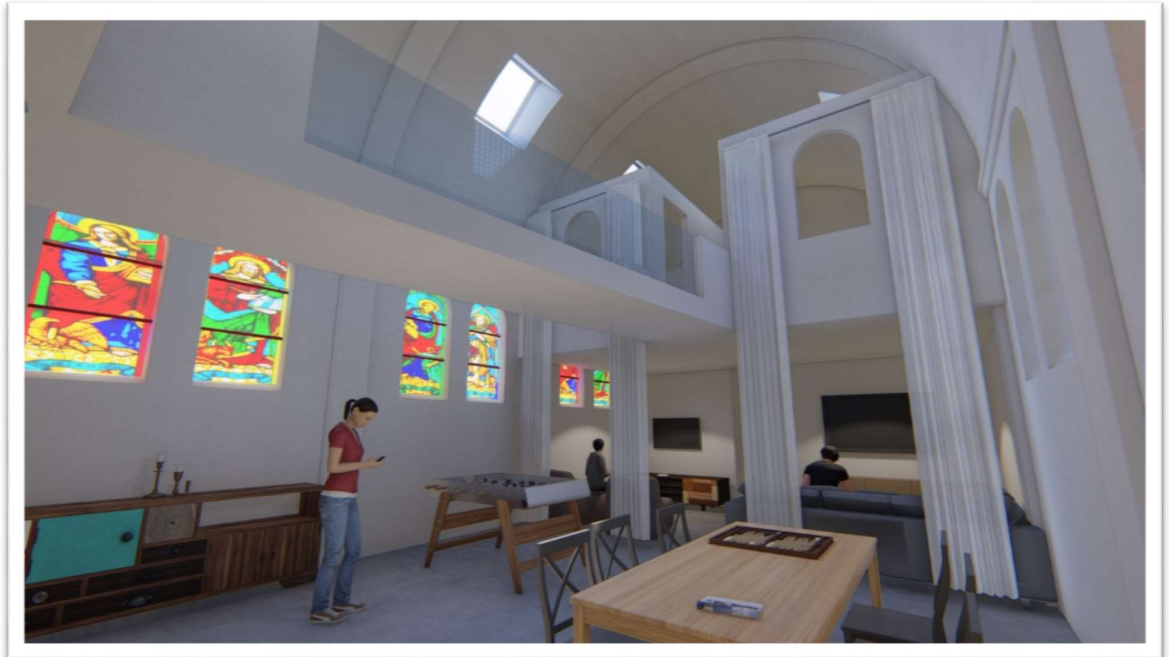
Binnenzijde:

De kapelwoning is ontworpen als een loftwoning met aan de zuidzijde de keuken met berging en provisiekast. Het keukenmeubel is ontworpen als een altaar met daarin een kook- en spoeldeel. Vanuit de keuken kijk je de kapel in waar meerdere open zones zijn die de functie eten, relaxen, recreëren etc. hebben. Via een mooie oude gelakte houten trap is de verdieping bereikbaar. De verdieping bestaat uit twee slaapkamers met een inloopkast en een derde slaapkamer boven de keuken. Deze derde slaapkamer is bereikbaar via een zes meter lange brug. Via een bestaande tweede trap kun je naar de hoger gelegen badkamer. De bestaande begane grondvloer zal worden verwijderd en hiervoor komt een nieuwe goed geïsoleerde (Rc 6,0 m²K/W) industriële betonvloer. Voor de bestaande metselwerkwallen komen aan de binnenzijde geïsoleerde (Rc 4,5 m²K/W) voorzetwanden welke zijn afgewerkt met

Ruimtelijke onderbouwing

gipsplaten. De bestaande glas-in-lood ramen krijgen aan de binnenzijde voorzetkozijnen met beweegbare ramen. Tussen het gebogen plafond aan de binnenzijde en het zadeldak aan de buitenzijde komt een isolatielaag met gemiddelde dikte van 50cm (Rc 10 m²K/W). De gehele woning wordt zelfs veel beter geïsoleerd dan de huidige minimale eisen die worden gesteld in het bouwbesluit voor nieuwbouw, laat staan bestaande bouw.

Ter verduidelijking zijn de ontwerp plattegronden van de kapelwoning toegevoegd.



6

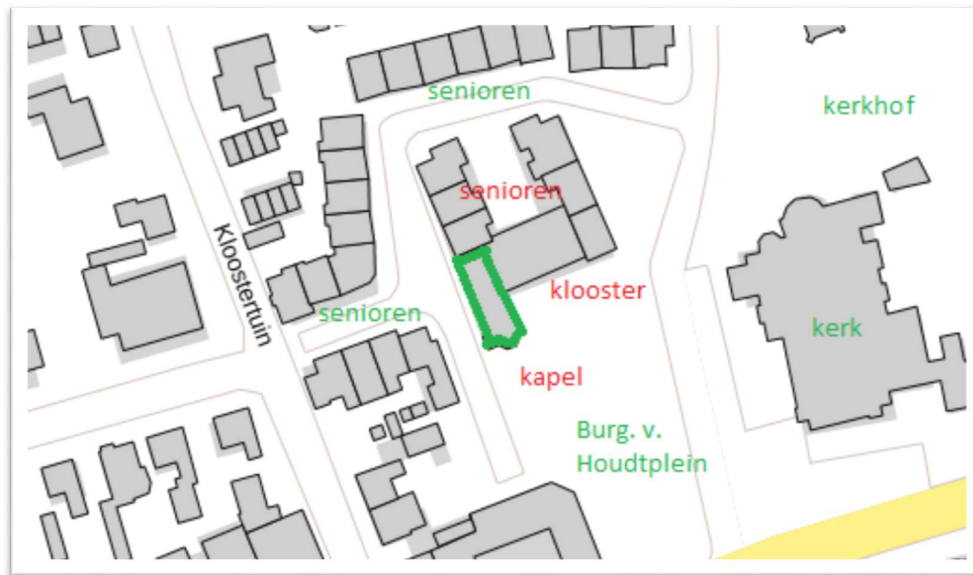
Sfeerbeeld inrichting kapelwoning

Buitenruimte:

Initiatiefnemer wil graag op eigen grond aan de kapel een buitenruimte maken zonder dat dit afbreuk doet aan de huidige situatie en uitstraling. Aan de zuidzijde komt een kleine buitenruimte welke zal worden afgescheiden. Nabij de voordeur zal een gietijzeren parkbankje komen waarop men van de avondzon kan genieten.

3. Ruimtelijke en functionele aspecten

De kapel, klooster en de aanliggende seniorenwoningen staan in het erfgoedregister van de gemeente Bladel. In het oude klooster is momenteel een gezondheidscentrum gevestigd. Rondom de kapel en het klooster zijn levensloopbestendige woningen en een starterswoning gesitueerd. Aan de voorzijde van het klooster is een groen plein gesitueerd waar recreëren en ontmoeten voor levendigheid zorgt aan deze kopzijde van de winkelstraat van Bladel. De kapel verbouwen tot een woning past uitstekend binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van dit gebied.



7

Situatie rondom kapel, klooster en seniorenwoningen

4. Beleidskaders

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste beleidskaders beschreven en wordt aangegeven hoe het voorliggend initiatief zich daartoe verhoudt.

Nationaal en provinciaal beleid

In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat voor toekomstige ontwikkelingen inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijks structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR inwerking is getreden. Het Barro is de juridische vertaling van de kader stellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening die voortborduurde op de SVIR. Voor het onderhavige plan is de provinciale Verordening Ruimte 2014 onder meer van belang, welke verordening in juli 2015 is vastgesteld. De regels van de Verordening Ruimte 2014 zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw beperken zich dus in beginsel tot bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Bladel dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Artikel 4.3 van de Verordening ruimte

Ruimtelijke onderbouwing

bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37.6 van de Verordening ruimte. Voor de gemeente Bladel is een actueel woningbouwprogramma vastgelegd in het Woningbouwprogramma 2016-2026. In de volgende paragraaf inzake gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Principes die voortvloeien uit de verstedelijkingsnota zijn inmiddels verankerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en nog meer bepaald in de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. In artikel 3.1.6 van het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.

Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.

Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

Deze voorwaarden kunnen gezien worden als de treden van de ladder en dienen in zijn geheel doorlopen te worden. Herbestemmen van vastgoed is in beginsel Laddervrij, omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij herbestemmen ligt dat anders als het een functiewijziging van wezenlijke aard en omvang betreft. Herbestemmen kan soms mogelijk worden gemaakt door toepassing te geven aan de Kruimelgevallenregeling. Voor kruimels zoals het voorliggend plan geldt de Laddertoets niet (zie artikel 5.20 Bro).

Gemeentelijk beleid

Centrumvisie:

Op 21 mei 2015 is door de Raad van Bladel een Centrumvisie opgesteld die door de grote dynamiek en enkele recente ontwikkelingen al weer is achterhaald. De gemeente Bladel heeft vier bureaus gevraagd een conceptvisie te ontwikkelen. In deze visies is gevraagd om de input van bewoners, vastgoedeigenaren en ondernemers te verwerken. Voor de voortgang is gekozen om Ik-Onderneem! het

Ruimtelijke onderbouwing

proces onafhankelijk te laten begeleiden. Dat is belangrijk geweest omdat de uiteindelijke keuze, die door de gemeenteraad is gemaakt, steun moet hebben voor de verdere uitvoering en het daarmee ook een echt lokale (lees Bladelse) invulling kan krijgen. De gemeenteraad heeft op 20 december 2018 unaniem gekozen voor de visie van bureau De Zwarte Hond: 'Onderneem de next Economy'. De visie biedt inspiratie voor nieuwe initiatieven en het is een uitnodiging om samen verder mee aan de slag te gaan. Sedertdien is door de gemeente op een interactieve wijze de ontwikkeling van een nieuwe visie op het Centrum van Bladel ter hand genomen.

Woonvisie:

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad 6 ambities en 19 beslispunten uit de Woonvisie Gemeente Bladel 2016, Actualisatie 2018 vastgesteld. In de Woonvisie wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de woningbouw in onze gemeente. Dit omvat zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad. Er zijn namelijk veel meer bestaande woningen dan de gemeente aan nieuwbouw mag toevoegen. Bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, worden in beginsel de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Woning moet een sociale woning zijn (€ 170.000 / € 200.000 v.o.n. of € 597,30 per maand). Hiervoor geldt de verhouding 51% huur / 49% koop in Bladel en Hapert. In de kleine kernen (Casteren, Hoogeloon en Netersel) is dit 30% huur / 70% koop. Dit geldt vanaf het toevoegen van 2 wooneenheden. In het geval er 10 woningen of meer toegevoegd worden moet 10% gereserveerd worden voor statushouders.

Alle woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet daarvan bovendien 50% aan Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. Hiervoor gelden de paarse contouren Hapert en Bladel. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.

Woning moet energieneutraal zijn en heeft bij voorkeur geen gasmeter.

Het plan dient minimaal te voorzien in 20% groen. Bij grotere ontwikkelingen kunnen aanvullende eisen worden gesteld.

Woonruimte is bestemd voor de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens, uitgaande van een driekamerwoning.

In de kernen Bladel en Hapert moet 51% van de woningen huurwoningen zijn. In de kleine kernen 30%.

In de bestaande bouw worden initiatieven gestimuleerd en gefaciliteerd om te komen tot courante woonvormen waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Het voorliggend initiatief zorgt ervoor dat er te midden van de centrumvoorzieningen van Bladel een historische kapel (aan klooster) behouden blijft en dat er een loftachtige woning wordt gerealiseerd. De woning zal de komende jaren fungeren als gezinswoning en op termijn als levensloopbestendige woning.

Ruimtelijke onderbouwing

Resumerend kan geconcludeerd worden dat de nieuwe woning in positieve zin bijdraagt aan de bestaande woningvoorraad binnen de kern Bladel, een monument behouden blijft en prima past bij de gemeentelijke structuurvisie, de Centrumvisie en de nieuwe Woonvisie van de gemeente Bladel.

5. Milieu aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu-hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

Water:

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten - schoon water
- Voldoende water - mooi water
- Natuurlijk water

12

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids-) uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het onderzoeksgebied betreft het perceel kadastraal bekend als Gemeente Bladel, sectie G nummer 6052 (zie bijlage). Dit perceel is in de bestaande situatie reeds geheel verhard door middel van bestaande bebouwingsmassa en oppervlakteverharding. Doordat het initiatief zich volledig voltrekt binnen de bestaande bebouwingsmassa, neemt door de ontwikkeling de hoeveelheid verharding in het plangebied niet toe.

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

Ruimtelijke onderbouwing

van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de Wet geluidhinder (Wgh).

Het voorliggende plangebied welk aan het Mariahof ligt is aangewezen als een 30 km-zone en ten gevolge daarvan niet zoneringsplichtig is.

Verkeer en parkeren:

Uitgangspunt is dat een toename van parkeerbehoefte opgenomen moet worden op eigen terrein conform de richtlijnen CROW. In het onderhavige plan wordt slechts één woning toegevoegd die een additionele parkeervraag mee brengt van maximaal 2 auto's.

Het parkeren in de huidige situatie voor de kapel gebeurt in het openbaar gebied en niet op eigen terrein. De parkeernorm volgens het CROW voor de huidige kapel:

Zaal (voormalige) muziekschool (moeilijk te definiëren)

Sportschool (tot voorkort) 4,2 pp (3,1 pp/100m² BVO)

De parkeernorm volgens het CROW voor één woning toevoegen is maximaal 2 auto's. Door de bestemmingswijziging door te voeren van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' levert parkeren geen extra belasting op voor het openbaar gebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren ruimvoldoende gewaarborgd wordt in het onderhavige plan.

Luchtkwaliteit:

14

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt tegenwoordig gevormd door de Wet luchtkwaliteit (hierna: Wlk). In het Besluit en de 'Regeling niet in betekende mate' is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst (minder dan 1.500 nieuwe woningen bij 1 ontsluitingsweg, minder dan 3.000 nieuwe woningen bij 2 ontsluitingswegen). Het project betreft de realisering van 1 additionele woning. Daardoor draagt het 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Het project valt voorts niet onder een van de categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 3 van het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is gelet op het voorgaande derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Hinderlijke bedrijvigheid:

Op meer dan 500 meter afstand zijn de bedrijventerreinen Leemskuilen en Mastbos gerealiseerd. Daarbij is door middel van een passende milieuzonering rekening gehouden met de tussen gelegen woningen. In het bestemmingsplan Kom Bladel 2010 zijn namelijk alleen bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gezien de aard en omvang van de op deze bedrijfsterreinen gevestigde bedrijven en de afstand tot aan het project is ruimschoots een voldoende woon- en leefklimaat verzekerd.

Verder zijn in de omgeving geen bedrijven gevestigd met een relevante milieuhinder.

Externe veiligheid:

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan gelet op het bovenstaande geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, daar het initiatief niet gelegen is in het invloedgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Kabels en leidingen:

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Aangezien de voorgenomen transformatie zich voltrekt binnen de bestaande bouwmasse behoeft voor aanvang van werkzaamheden ook geen KLIC-melding te worden verricht.

Flora en fauna:

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna onderbouwing opgenomen. Ook voor dit aspect heeft te gelden dat waar de beoogde bestemmingswijziging zich binnen een bestaande bouwmasse voltrekt, er geen flora en fauna-aspecten in het geding kunnen zijn.

Stikstofdepositie:

Stikstofdepositie is afhankelijk van de omvang van de emissie van een activiteit en de afstand tot de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het plangebied is gelegen in de kern van Bladel, nabij het centrum en op ruimvoldoende afstand van de conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden. Het meest nabijgelegen onderdeel van een conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd gebied bevindt zich namelijk op circa 2,1 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Het betreft het stroomgebied van de beek 'Kleine Beerze', dat deel uit maakt van het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Het plangebied maakt geen deel uit van het Brabantse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich circa 800 meter ten westen en zuiden van het plangebied. Door toevoeging van 1 additionele woning op de planlocatie verandert er op het gebied van stikstofemissie

Ruimtelijke onderbouwing

nauwelijks tot niets in vergelijking met de huidige situatie. De emissie vanuit de bebouwing en de hieruit voortvloeiende verkeersgeneratie is immers niet tot nauwelijks aanwezig, daar het hier een kleinschalig project betreft. Het is aannemelijk dat significante negatieve effecten op natuurbeschermingswetgebieden zijn uitgesloten.

Gelet op het voorgaande en in het bijzonder op de ligging van het plangebied en de afstand tot de conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden, kan geconcludeerd worden dat het project geen nadelige invloed heeft op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Er worden vanwege het aspect stikstofdepositie derhalve geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie en cultuurhistorie:

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Tot dit doel gaven de Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-de-Mierden en Oirschot) in 2009 aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) opdracht voor het opstellen van een gezamenlijke erfgoedkaart met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. In 2010 heeft de gemeenteraad van Bladel op basis van deze erfgoedkaart het archeologiebeleid verbreed tot een cultuurhistorische beleidsvisie. Daarbij is niet alleen aandacht voor archeologie, maar ook voor historische bouwkunst, historisch groen en het historisch cultuurlandschap. Op 7 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Bladel de erfgoedverordening vastgesteld. Centrale doelstelling van het gemeentelijke cultuurhistorisch beleid is een representatief deel van het Bladels erfgoed te behouden door implementatie in de ruimtelijke planvorming. In de erfgoedverordening en de bijbehorende kaart is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in verschillende gradaties met betrekking tot de kans op het aantreffen van archeologische waarden. Voor de categorieën gelden verschillende ondergrenzen voor het verplicht stellen van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De kapel, klooster en de aanliggende seniorenwoningen staan op het gemeentelijk erfgoedregister 'gemeentelijke monumentale en beeldbepalende panden' onder nummer 6.

De monumentencommissie heeft het ontwerp van een kapel naar kapelwoning positief beoordeeld. Zowel de toevoeging van een voordeur en zes dakramen zijn geaccordeerd. Het gehele ontwerp is zeer positief ontvangen.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling kan geconstateerd worden dat de aanpassingen binnen de bestaande bouwmassa qua archeologie geen relevantie kunnen hebben, zodat een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek niet opportuun wordt geacht.

6. Uitvoerbaarheid

De gemeente Bladel en initiatiefnemer gaan middels een anterieure overeenkomst de financiële afspraken vastleggen zodat de risico's voor de initiatiefnemer zijn. Tevens zullen er nadere afspraken worden gemaakt met betrekking tot het maken van een klein buiten ruimte, afscheidingen met bijbehorende uitstraling en zichtbaarheid van de kapel en het klooster.

Initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Initiatiefnemer zal de omwonenden informeren over het voornemen om van de kapel een woning te maken. Als goede buur gaat initiatiefnemer na gereedkomen van de kapelwoning de omwonenden uitnodigen om samen het eindresultaat te bezichtigen. Initiatiefnemer heeft reeds kennis gemaakt met het merendeel van de omwonenden.

Aangezien deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in en geïntegreerd met het nieuwe bestemmingsplan voor het Centrum van Bladel, zal de verantwoording van de te kiezen bestemmingsregeling in de toelichting van dat plan moeten plaats vinden.

7. Conclusie

Initiatiefnemer is voornemens om van de huidige monumentale kapel een woning te realiseren waarbij de bestemming van 'Maatschappelijk' dient te worden gewijzigd in 'Wonen'. De huidige initiatiefnemer wil de monumentale kapel met respect verbouwen tot een bijzondere loftachtige kapelwoning. Het ontwerp is reeds geaccordeerd door de monumenten- en welstandscommissie. Het aanbrengen van een nieuwe voordeur in de kapel is reeds vergund door de gemeente Bladel en deels uitgevoerd door initiatiefnemer.

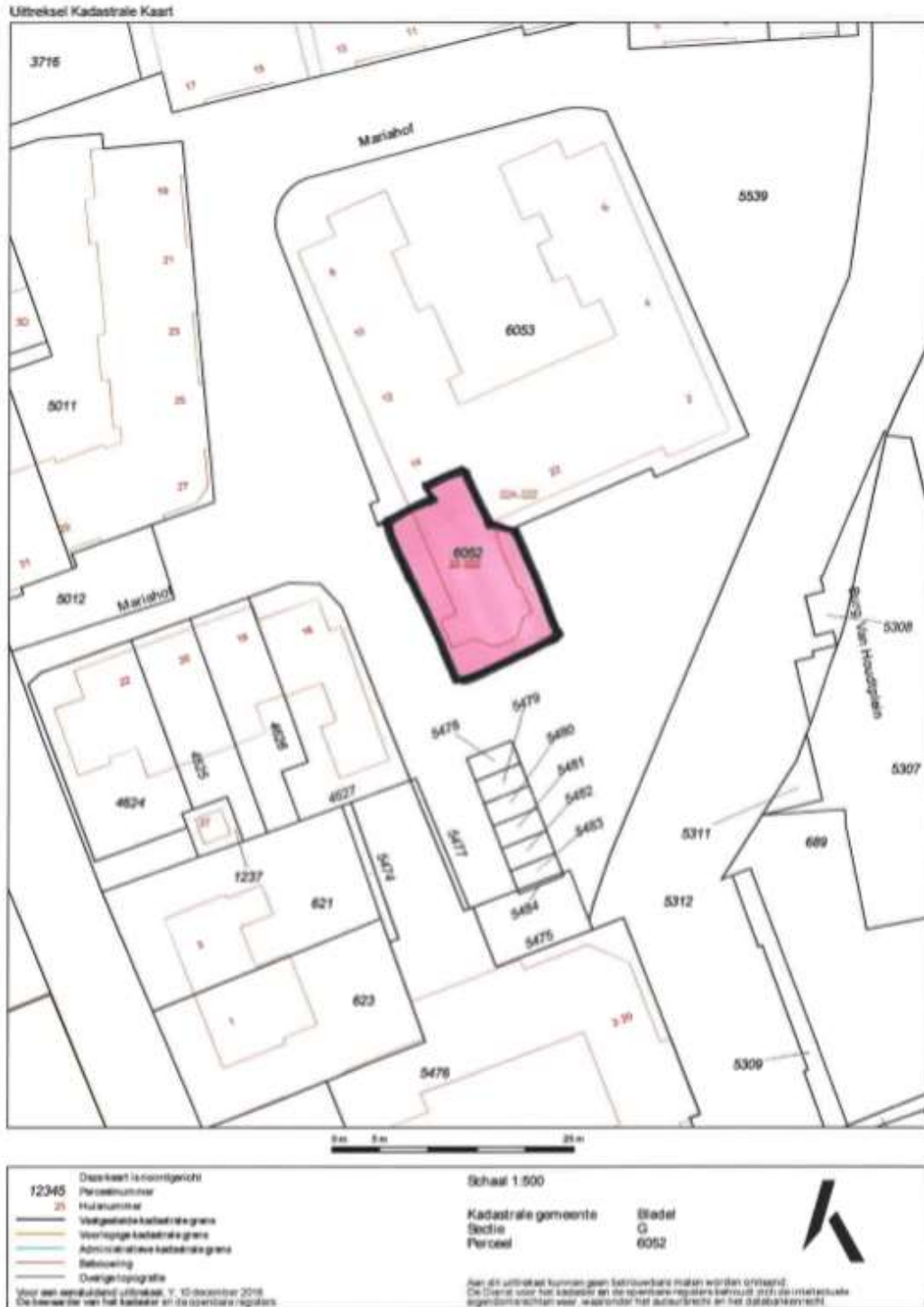
Het voorliggende plan sluit volledig aan bij de beleidskaders en intenties van de verschillende overheden en past uitstekend binnen de nieuwe Woonvisie van de gemeente Bladel. De voorziene woning sluit nauw aan bij de lokale behoefte, we behouden een deel van een gemeentelijk monument en het vormt bovendien een versterking van de woonfunctie in het centrum.

In de bovenstaande rapportage wordt op alle onderdelen aangetoond dat het bouwplan waarop deze onderbouwing betrekking heeft, alleszins voldoet aan een goede ruimtelijke kwaliteit in de zin van de relevante wet- en regelgeving.

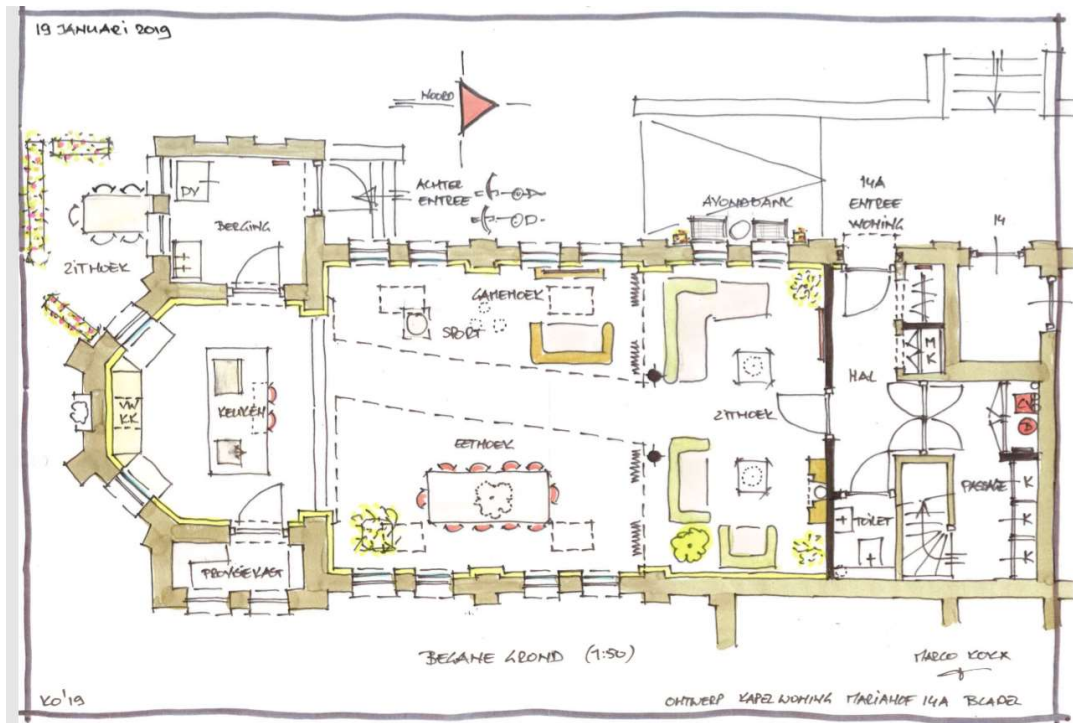
8. Bijlagen:

'Kadastrale kaart Kapel'

19

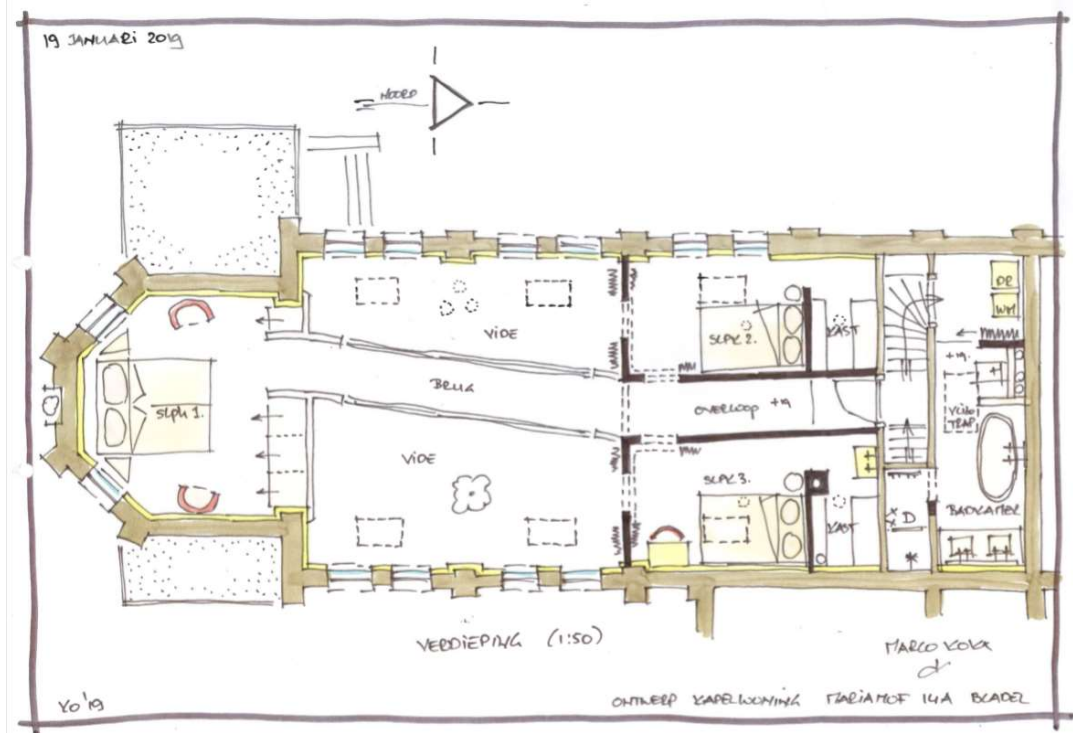


Bijlage 'Ontwerp platte gronden kapelwoning'



20

Begane grond



1^e verdieping