buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Kloosterkwartier Veghel

Gemeente Meierijstad

Projectnummer: 2814.03
Datum: 8 maart 2021
Versie: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.1948.VHL001BP0032020P-VG01

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 6

1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 8
1.4 Chw bestemmingsplan 10
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Het plan 12

2.1 Ontstaansgeschiedenis 12
2.2 Bestaande situatie 17
2.3 Toekomstige situatie 28

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid 38

3.1 Inleiding 38
3.2 Beleid 38
3.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 56
3.4 Milieu 57
3.5 Water 74
3.6 Archeologie en cultuurhistorie 76
3.7 Flora en fauna 80
3.8 Verkeer en parkeren 83
3.9 Economische haalbaarheid 86

Hoofdstuk 4 Juridische planaspecten 87

4.1 Algemeen 87
4.2 Dit bestemmingsplan 88

Hoofdstuk 5 Procedure 92

5.1 Vooroverleg 92
5.2 Participatie 92
5.3 Zienswijzen 93

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van Veghel ligt het kloostercomplex van de Zusters Franciscanessen. Vanwege het teruglopende aantal zusters is de bebouwing binnen het complex in de loop der tijd grotendeels leeg komen te staan. Om de monumentale bebouwing en het gedachtegoed van de zusters voor de toekomst te behouden en voort te zetten, bestaat het voornemen om het kloostercomplex te herontwikkelen tot een nieuw maatschappelijk centrum waar de functies wonen, zorg, leven en werken samenkomen.

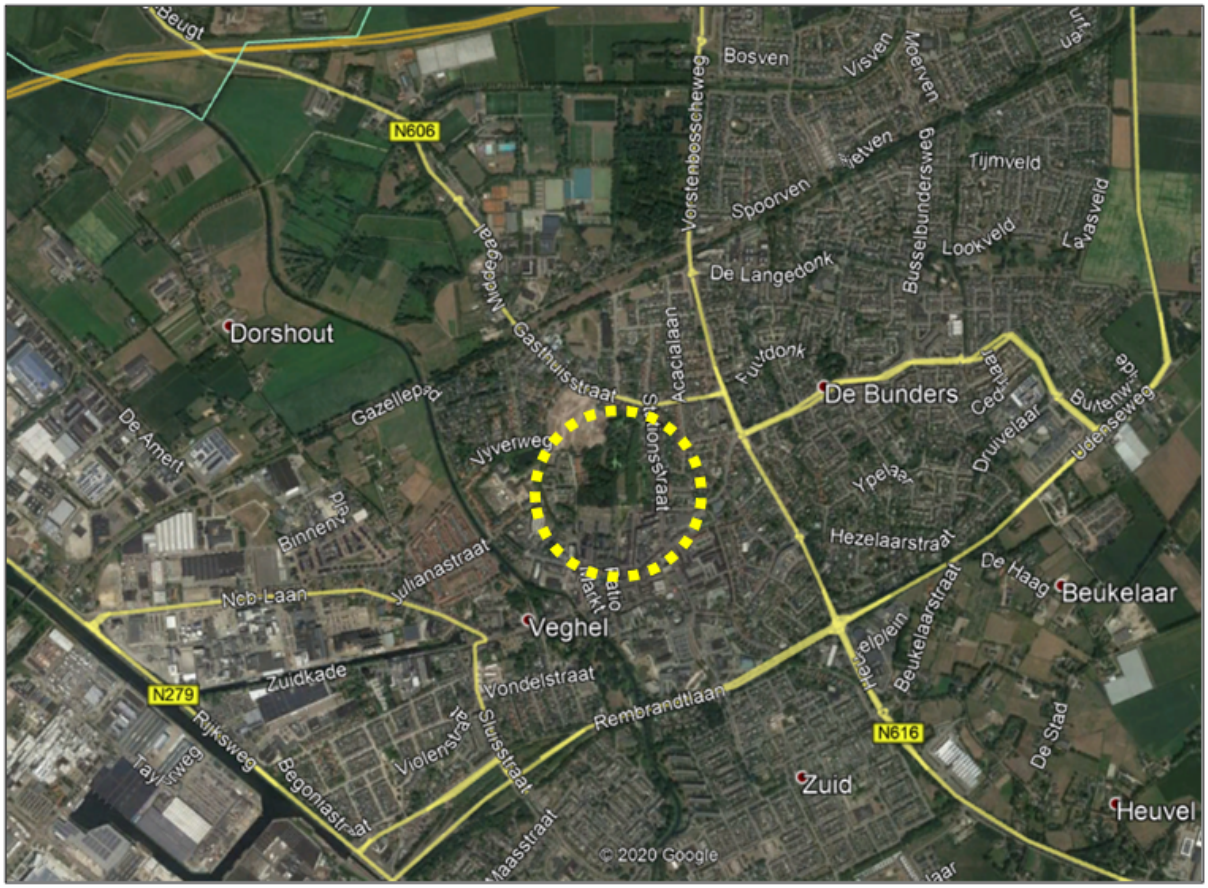
De afgelopen periode hebben de zusters van het kloostercomplex, Zenzo Maatschappelijk Vastgoed, de gemeente, de provincie en omwonenden in een participatieproces toegewerkt naar een gezamenlijke visie op het gebied. De visie heeft betrekking op de toekomstige functie van een gebouw en het gebruik op basis van het concept Leefgoed (zie paragraaf 2.3.2). De visie vormt de basis voor dit bestemmingsplan en is als Bijlage 1 bijgevoegd.

De herontwikkeling van het kloostercomplex is niet geheel mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om die reden is voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Plangebied

De locatie ligt in het centrum van Veghel. Direct ten westen van het plangebied ligt de Sint Lambertuskerk met begraafplaats. Ten noordoosten bevindt zich het terrein van het voormalige ziekenhuis Bernhoven dat momenteel herontwikkeld wordt en deel uitmaakt van het Leefgoed concept. Ten noorden van het plangebied ligt een tuin die in het verleden ook deel uitmaakte van de kloostertuin, maar tegenwoordig in particulier bezit is. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woonpercelen van de Stationsstraat en de Monseigneur van den Tillaartstraat en de Franciscanessenlaan. Ten zuiden van het plangebied is het centrumgebied van Veghel gesitueerd. Op circa 350 m ten westen van het plangebied stroomt de rivier de Aa. Het plangebied heeft een omvang van circa 5,3 hectare.

In de navolgende afbeeldingen wordt globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij voorliggend bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

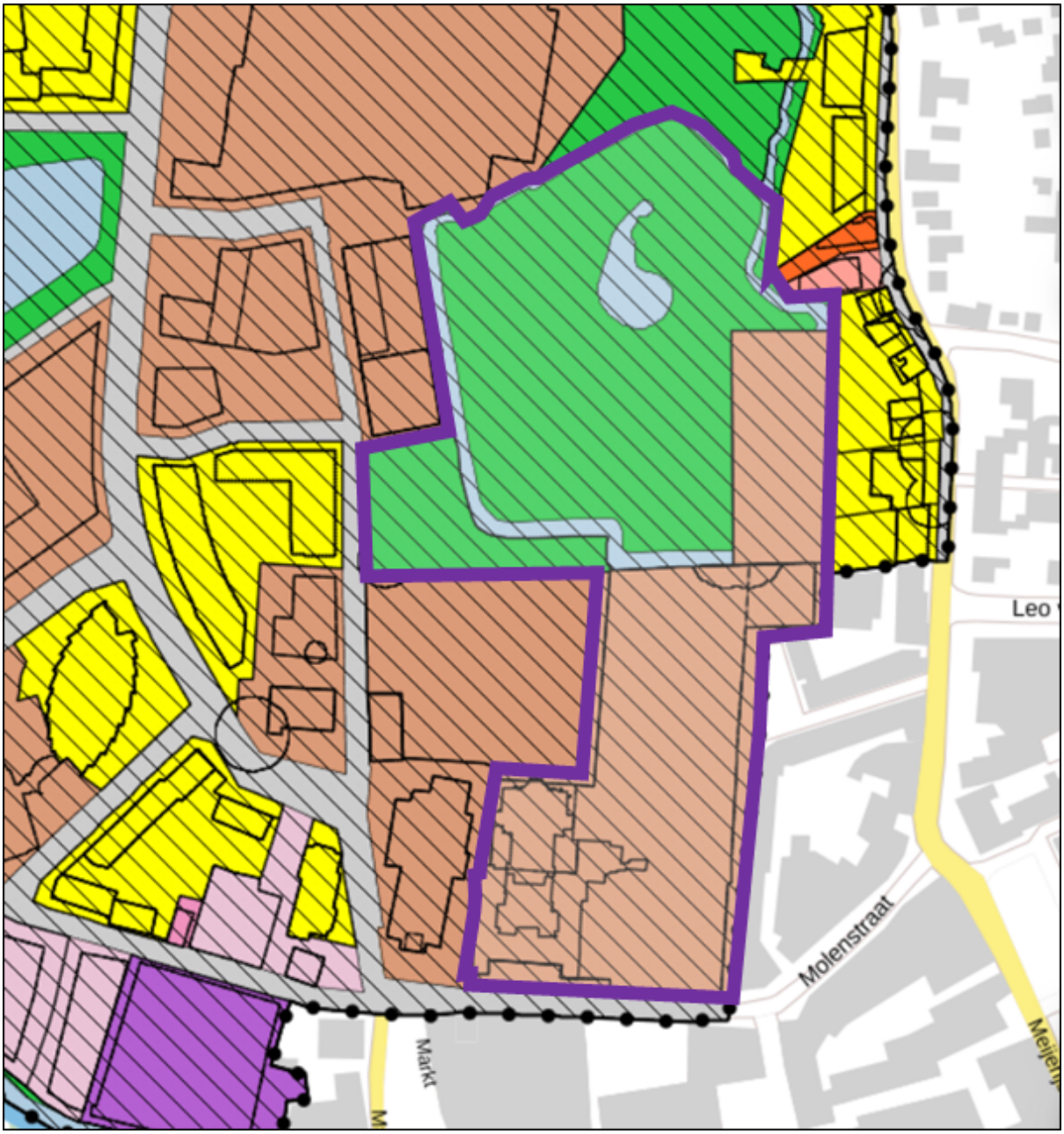
In voorgaande afbeelding is het gehele plangebied met een gele omlijning weergegeven. Het plangebied is op te delen in drie deelgebieden: deelgebied Kloostercomplex, deelgebied Buitenbosje en deelgebied Kloostertuin. De begrenzingen van de deelgebieden zijn globaal weergegeven met een witte lijn.

Deelgebied Kloostercomplex betreft het deel van het plangebied, waarin in de huidige situatie de bebouwing is gesitueerd. Deelgebied Buitenbosje betreft een stuk bosperceel waar twee nieuwe (zorg)woongebouwen zijn beoogd. Het overige deel van het plangebied betreft deelgebied Kloostertuin. Dit betreft de huidige kloostertuin met uitzondering van deelgebied Buitenbosje.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Vijverwijk-Burgmeester De Kuijperlaan', dat op 21 januari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel en het bestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel', dat op 18 april 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Vijverwijk-Burgmeester De Kuijperlaan' met globale aanduiding plangebied (paarse contour)

Het bebouwde deel van het plangebied (deelgebied Kloostercomplex) is bestemd als 'Maatschappelijk' en is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. In de begripsbepalingen zijn maatschappelijke voorzieningen omschreven als "educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen". Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. Het bouwvlak kan voor 75% worden bebouwd en de toegestane bouwhoogte betreft 12 m. Een uitzondering hierop vormt de kapel, hiervoor is een grotere bouwhoogte toegestaan (33 m).

De huidige kloostertuin (deelgebied Kloostertuin en deelgebied Buitenbosje) zijn voornamelijk bestemd als 'Groen'. De gracht en de vijver zijn bestemd als 'Water'. De begraafplaats aan de oostzijde van de kloostertuin is bestemd als 'Maatschappelijk' waarbij de aanduiding 'begraafplaats' is opgenomen.

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'landschapspark' voor de instandhouding van landschappelijke, beeldbepalende en cultuurhistorische waarden. Voor een groot deel van de kloostertuin is overigens geen aanduiding opgenomen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'landschapspark' tot een maximum van 100 m^2 en een hoogte van maximaal 4 meter.

De gronden met de bestemming 'Water' zijn met name bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder watergangen en waterberging.

Verder is voor het hele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen waarbij archeologisch onderzoek verplicht is voor bodemingrepen groter dan 100 meter en dieper dan 30 cm. Ook zijn de kronen van de monumentale en beeldbepalende bomen, die binnen de gronden van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn geprojecteerd, bestemd als 'Waarde - Natuur'. In deze dubbelbestemming is een beschermende regeling opgenomen voor de betreffende bomen.

Voor het plangebied is ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren' (vastgesteld op 31 januari 2019) van toepassing. Dit bestemmingsplan betreft een thematische herziening om het parkeerbeleid van de gemeente Meierijstad te borgen in een bestemmingsplan.

Een deel van de beoogde herontwikkeling van het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Het gaat met name om de realisatie van twee (zorg)woongebouwen in deelgebied Buitenbosje. In deelgebied Kloostercomplex zijn de nieuwe (zorg)woongebouwen wel toegestaan. Daarnaast geldt dat regulier wonen, zonder dat daar een maatschappelijke dan wel zorgcomponent bij aanwezig is, niet is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling van het plangebied in zijn geheel mogelijk te maken, is voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In deelgebied Kloostertuin zijn slechts beperkte, in het bestemmingsplan passende, ontwikkelingen beoogd. Dit deelgebied is dan ook beheersgericht opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.4 Chw bestemmingsplan

1.4.1 Crisis- en herstelwet

Het doel van de Crisis- en herstelwet (Chw) is doelgericht werken aan werkgelegenheid en duurzaamheid, door middel van procedurele versnellingen voor bepaalde besluiten en via experimenteerbepalingen. De Crisis- en herstelwet bevat een grondslag voor het aanwijzen van plangebieden waarvoor een zogenaamd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden vastgesteld. De daadwerkelijke aanwijzing van het plangebied gebeurt in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

1.4.2 Artikel 7c

Voor dit bestemmingsplan wordt gebruikt gemaakt van het innovatieve experiment artikel 7c van de Chw. Dit artikel geeft, vooruitlopend op de Omgevingswet, de mogelijkheid om (op onderdelen) af te wijken van de Wet ruimtelijke ordening. Artikel 7c biedt de mogelijkheid om naast het regels over een goede ruimtelijke ordening (ruimtelijke relevantie), ook regels ten behoeve van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit op te nemen in een bestemmingsplan. In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op de regels die in aanvulling op de reguliere bestemmingsregels zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

In artikel 7c staan plangebieden genoemd waarop het experiment van toepassing is. Voorliggend plangebied is ook aangemeld om deel te nemen aan het experiment en in de zogenaamde zesde tranche toegevoegd aan het experiment. Op 22 juni 2020 is het besluit tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zesde tranche)) genomen. Het besluit is als Bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen en bevat eveneens de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 4) en de uitkomsten van de gevolgde procedure (hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Historische stedenbouwkundige ontwikkeling

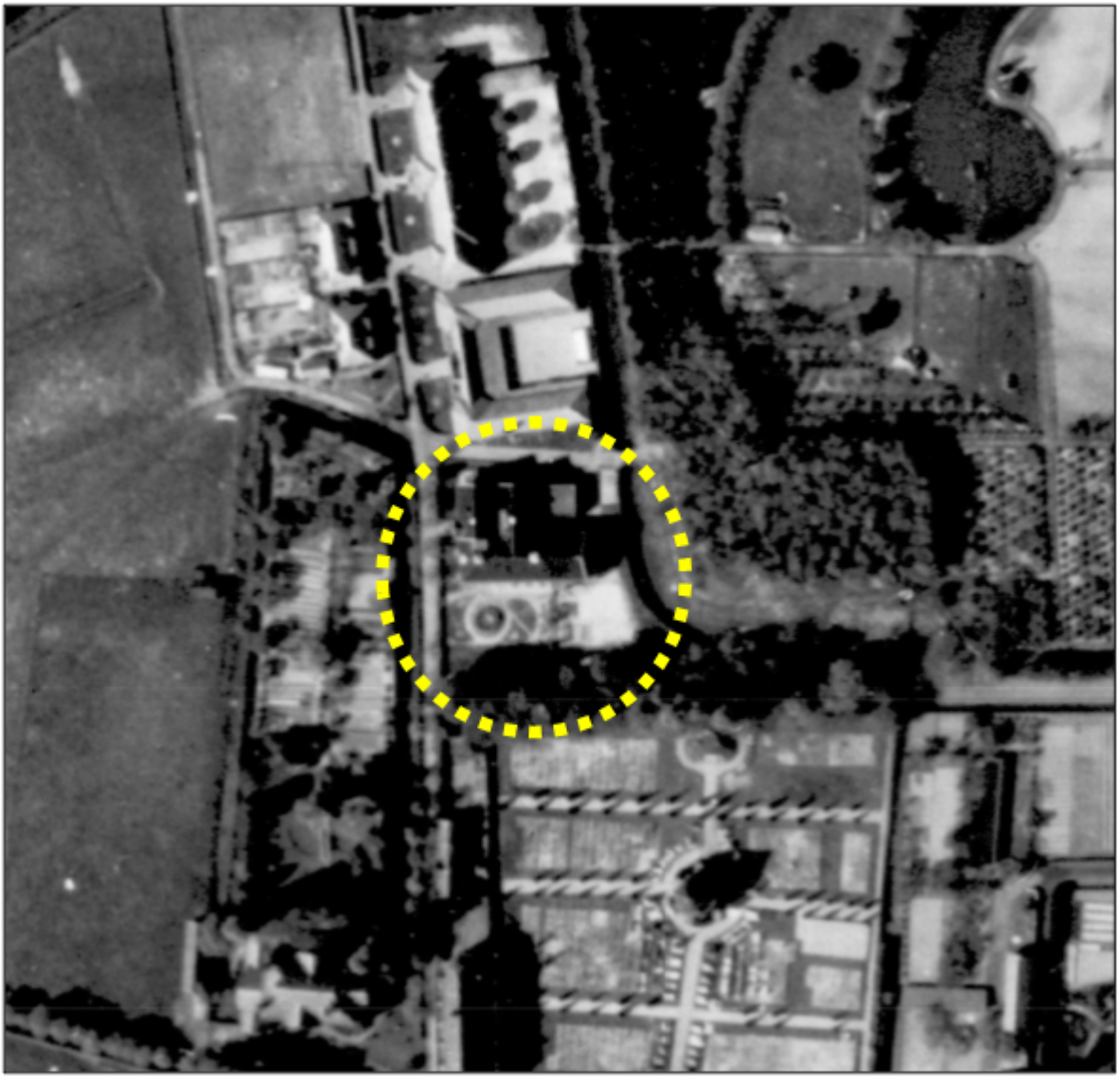
Het historische gebruik van het plangebied begint op de locatie van de huidige Sint Lambertuskerk. Deze kerk dateert van 1858, maar al ver voor 1850 stond er op de plaats al een rooms-katholieke schuurkerk. Een kerk dus die er niet zo uitziet, aangezien na de Vrede van Munster (1648) het katholicisme lange tijd verboden was in Brabant. Zo verborgen als het katholieke geloof lange tijd was, zo prominent werd het halverwege de negentiende eeuw zichtbaar. Met dank aan de neogotische Lambertuskerk, het kerkhof achter die kerk en de vestiging van de congregatie van de Zusters Franciscanessen. De zusters betrokken in 1869 het klooster naast de kerk en breidden dat in 1898 uit met een gasthuis en een kapel, schoollokalen, een boerderij en een washuis. Het resultaat is nog altijd zichtbaar in de vorm van een imposant complex aan de Deken van Miertstraat. Vanuit die straat bepaalt de uit twee lagen bestaande aaneengesloten gevelwand het beeld.



Situatie bebouwing Deken van Miertstraat omstreeks 1919

In 1890 werd aan de Mr. Van Coothstraat de congregatiekapel gebouwd. Later volgden de rooms-katholieke scholen en het St. Jozefziekenhuis aan de noordkant. Het terrein tussen de gebouwen kreeg de bestemming van kloostertuin en -kerkhof. De parkachtige tuin, die ook open stond voor patiënten van het St. Jozefziekenhuis, werd opnieuw aangelegd in de twintiger jaren van de vorige eeuw. De tuin werd toen aan de zijde van de Gasthuis- en Stationsstraat begrensd door de langgerekte lintbebouwing in die straten. Eerder al, in 1902 en 1903, verscheen aan de Burg. de Kuyperstraat (op de hoek met de Mr. van Coothstraat) een zeer grote pastorie. Samen vormen deze gebouwen en andere elementen een coherente groep in een gebied dat niet door wegen wordt doorsneden.

In deelgebied Buitenbosje was in het verleden het 'Patronaatsgebouw' gesitueerd, wat gediend heeft als (huishoud)school. Dit gebouw is in de jaren '20 van de vorige eeuw gebouwd. Ten zuiden van het gebouw was een tuin aanwezig. Na de sloop van het gebouw (circa 1985) is het terrein beplant met bomen.



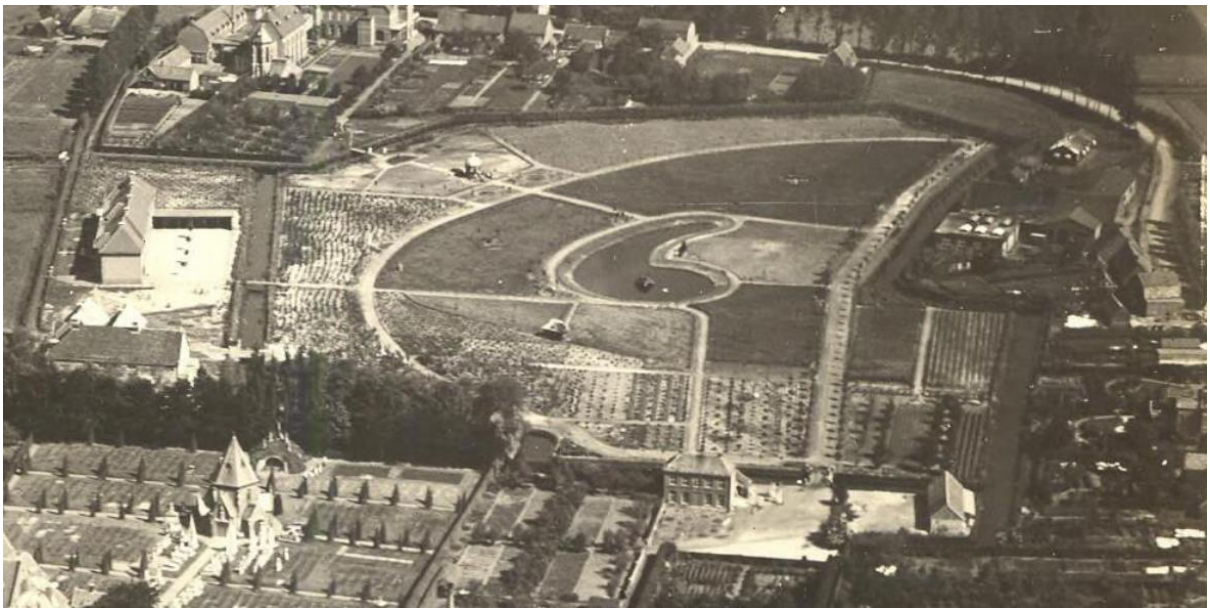
Luchtfoto 1938 ter hoogte van het Patronaatsgebouw (geel omcirkeld)

2.1.2 Historische landschappelijke ontwikkeling

Bepalend voor de indeling en vorm van het plangebied is de natuurlijke ondergrond. Het dorp Veghel is ontstaan als een kampontginning aan een doorwaadbare plaats in de rivier de Aa. Het rivierdal van de Aa werd gebruikt voor beweidingen en als hooiland, terwijl op de hogere gronden akkerbouw plaatsvond. Van daaruit vonden vervolgens weer nieuwe ontginningen plaats. Dat gebeurde in eerste instantie parallel aan de rivier, maar later ook landinwaarts op de woestere gronden. De doorgaande wegenstructuur Middegaal – Gasthuisstraat – Stationsstraat – Molenstraat en ook de Deken van Miertstraat volgt de contouren van die hogere gronden.

Het kloostercomplex ligt deels in het voormalige beekdal van de Aa en deels op de hogere gronden. De eerste gebouwen werden gerealiseerd op hogere gronden aan de Deken van Miertstraat, die toen nog Nieuwstraat heette. Het gebied waar de zusters in de jaren twintig van de vorige eeuw de kloostertuin tot ontwikkeling brachten, maakte in 1832 deel uit van een gebied dat De Molenbeemd heet en een onderdeel was van het beekdal van de Aa. 'Molen' verwijst naar de Korenwindmolen die hier ooit stond en 'Beemd' is een aanduiding voor hooiland. Hooilanden worden meestal dichtbij waterlopen

aangetroffen, in dit geval dus de Aa die ten westen stroomt. Meestal zijn het laag gelegen en daardoor natte gronden, ongeschikt voor landbouw.



Luchtfoto kloostertuin, kort na eerste aanleg

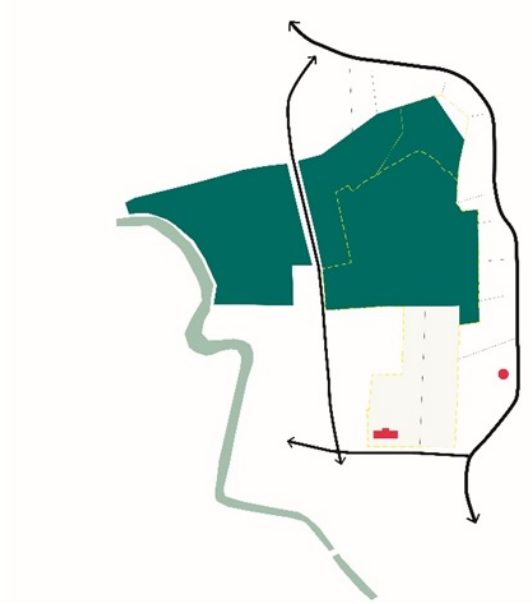
In 1832 zijn de meeste kavels nog als hooiland in gebruik. Op een historische kaart van 1832 is een gracht te zien die van de Aa naar de pastorie voert. Niet alleen de gracht bestaat niet meer, ook de pastorie werd gesloopt – dat gebeurde om plaats de maken voor de Lambertuskerk. De gracht is vermoedelijk veel ouder dan de pastorie en is waarschijnlijk onderdeel van het kasteel Frisselstein dat hier ooit stond. De gracht markeert de overgang van de hoger gelegen bouwlanden naar de lagergelegen Molenbeemd. Ook is op de kaart te zien dat de kloostertuin aan de oostzijde exact de kavelgrenzen volgt, die in 1832 al bestaan.

Aan de kant van de Aa wordt de oude kavelstructuur bij de begrenzing van de tuin grotendeels gevolgd. Door de aanleg van de Sint Lambertuskerk en het bijbehorende kerkhof zijn vermoedelijk nieuwe kavelgrenzen ontstaan. De rivier de Aa is in de jaren dertig van de vorige eeuw genormaliseerd (recht getrokken). De Aa kwam meer westelijk te liggen en meanders verdwenen. Hierdoor ontstond ruimte om grote delen van de voormalige Molenbeemd te bebouwen. Er kwamen huizen en de afwatering van dit lagergelegen deel moest werd gereguleerd. De huidige kloostertuin had daarbij een belangrijke rol, net als later de tuin Franciscushof en de vijver Moedersgat (ten oosten van het plangebied). Dat Franciscushof ontstond pas tachtig jaar na de oplevering van het klooster. Toen pas werd dit terrein gekocht, ontgonnen en tot een hof getransformeerd. Het was de tijd van ‘het rijke roomse leven’, een periode van ongekende groei voor de kerk. Het Veghelse klooster barstte uit haar voegen en vele uitbreidingen van gebouwen en grondbezit volgden. Dat gebeurde eerst op de hoger gelegen gronden rond het Moederhuis en noordelijker aan de Gasthuisstraat (het Sint Jozefgast huis) en aan het Middegaalpad (scholen). Dat pad is waarschijnlijk ergens halverwege de 19^{e} eeuw aangelegd als dijkje, dwars door de beemdgronden heen. Tussen al deze met elkaar verbonden functies lag een restant van de Molenbeemd. In die tijd zijn waarschijnlijk verbindingen tussen en door diverse voorzieningen gemaakt. Het omvormen van de beemdgronden naar vruchtbare tuin- en parkgrond is door de zusters ter hand genomen. Daar waren verschillende redenen voor. Zo stelden de zusters vast dat het onwenselijk was dat het Jozefgasthuis en het Rochushuis aan de beemd grensden. Dat gebied was erg zompig en voor het herstel van de zieken bleek dat niet bevorderlijk. Sowieso was er vanwege de groei van het klooster

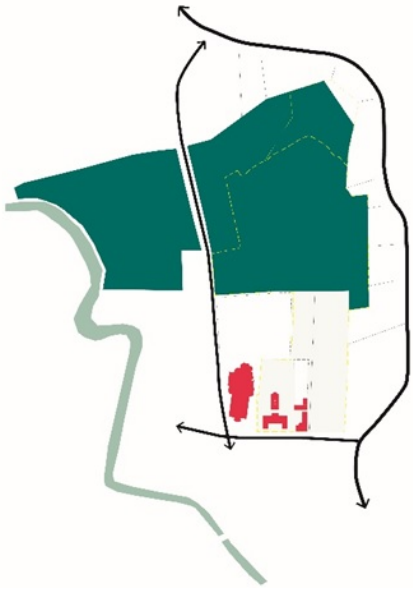
behoefte aan meer groente en ander voedsel. De tuin werd verder zinvol gevonden voor het onderwijs aan de kinderen en het welzijn van de zieken. Het omvormen van drassige grond tot tuingrond was geen eenvoudige taak. Zo moest de grond worden opgehoogd en diende de afwatering te worden geregeld. Het leidde tot de aanleg van grachten en een vijver – de grond die zo vrijkwam werd gebruikt voor het verhogen van het terrein. Dat was lang niet genoeg en dus werd ten westen van de Burgemeester de Kuijperlaan een grote vijver gegraven die de naam 'Moedersgat' kreeg, refererend aan de moeder-overste die de opdracht hiertoe gaf. Het hof werd tot 1,20 m opgehoogd. De grachten, vijver en Moedersgat werden onderling verbonden en waterden af op de rivier de Aa.

2.1.3 Chronologische ontwikkeling van het gebied

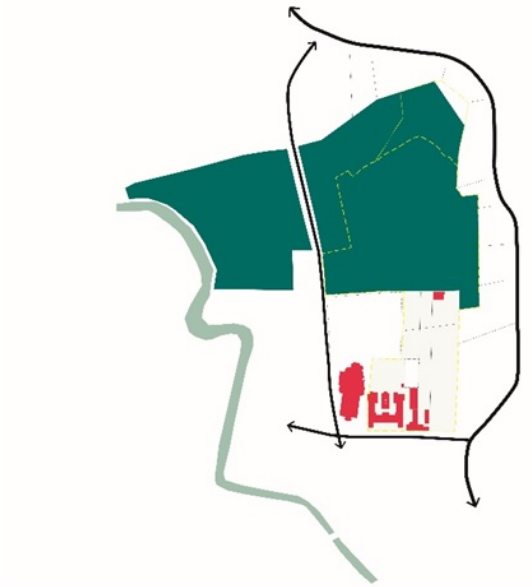
Om een goed beeld te krijgen van de totstandkoming van het kloostercomplex is de groei en ontwikkeling ervan op de navolgende afbeeldingen chronologisch weergegeven.



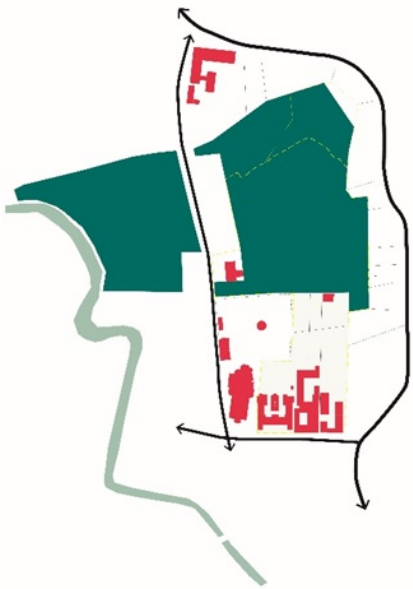
1841



1866



1887



1910



1920



1940



1960



1980



1990 *huidige situatie*

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Deelgebied Kloostercomplex

Dit deelgebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit bebouwing die in de loop der jaren is gebouwd. De bebouwing in dit deelgebied biedt in de huidige situatie ruimte aan diverse maatschappelijke voorzieningen (levensbeschouwelijk, verenigingsleven, kinderopvang) en als woonruimte voor de zusters.

Op de navolgende afbeelding is schematisch de huidige situatie in het deelgebied weergeven. De verschillende bebouwing is daarop met een nummer aangeduid.



1 Moederhuis
2 Gasthuisvleugels
3 Kapel
4 Wasserij
5 ULO-schoolgebouw
6 Internaat gebouw
7 Zigzag-gebouw
8 Veranda/fietsenstalling
9 Ontmoetingsgebouw
10 Appartementengebouwen
11 Gymzaal
12 Noodgebouw
13 Garages

De navolgende afbeelding betreft een vogelvluchtbeeld van de huidige situatie in het plangebied. Hierop is tevens de Sint Lambertuskerk te zien.



Vogelvluchtbeeld van de huidige situatie in het deelgebied, gezien vanuit het zuidwesten

De meest prominente bebouwing in het plangebied betreft ook gelijk de oudste bebouwing. Het gaat om het Moederhuis met de Gasthuisvleugels (omstreeks 1870) en de Kapel (omstreeks 1939). Deze bebouwing heeft de status van Rijksmonument. Tussen de bebouwing is een binnentuin aanwezig.



(1) Moederhuis met links de Sint Lambertuskerk, gezien vanaf de Deken van Miertstraat



(1) en (2) Achtergevel Moederhuis met op de voorgrond de binnentuin en aan weerszijden de Gasthuisvleugels (gezien vanuit het noorden)



(3) Voorgevel Kapel met op de voorgrond de binnentuin (links) en voorportaal van de Kapel (rechts)

Naast de Rijksmonumentale bebouwing is bebouwing aanwezig die later is bijgebouwd (tussen circa 1940 en 1955). Elk gebouw had daarbij een specifieke functie. Het gaat bijvoorbeeld om een wasserij, een schoolgebouw (ULO) en een internaatgebouw. Het zogenaamde Zigzag-gebouw is van duidelijk latere periode (omstreeks 1988) en doet dienst als woonruimte voor de zusters.

Ten noorden van de Wasserij zijn twee appartementengebouwen aanwezig. Deze gebouwen zijn redelijk recent (1999) en zijn eveneens in gebruik als woonruimte voor de zusters. Nabij de kapel is het Ontmoetingsgebouw gesitueerd. Dit gebouw stamt uit 2013.

Tussen de diverse gebouwen in het deelgebied is een tuin aanwezig met diverse plantvakken, grasveldjes, beelden en verharding. Tevens is een waterbron aanwezig.

2.2.2 Deelgebied Buitenbosje

Deelgebied Buitenbosje bestaat in de huidige situatie uit groen, met met name relatief jonge bomen. Deze bomen zijn aangeplant na de sloop van het 'Patronaatsgebouw' (circa 1985). Door de bomen slingert een smal onverhard schorspad van een poortje tot aan de brug richting de Meester van Coothstraat.

2.2.3 Deelgebied Kloostertuin

De kloostertuin was in het verleden in gebruik als een tuin van nut. Zo werd er vee gehouden en groente en bloemen verbouwd. Deelgebied Kloostertuin wordt in de huidige situatie gekenmerkt door verschillende elementen/onderdelen. Navolgend is een schematische weergave van de huidige situatie van dit deelgebied weergegeven.



Schematische overzichtskaart huidige situatie deelgebied Kloostertuin.

Navolgend wordt per element/onderdeel een korte beschrijving gegeven.

Boogstructuur

De boogstructuur is in de voorgaande afbeelding niet specifiek aangeduid. Het betreft het wandelpad dat vanaf de zuidoostzijde van de wandelbosjes in een boog richting de noordzijde van de vijver loopt. Deze historische lijn is net als de plataanlaan een belangrijk structuurelement voor de kloostertuin.

Gracht

Deelgebied Kloostercomplex wordt van deelgebied Kloostertuin afgescheiden door een een gracht. Deze gracht loopt aan de rand van deelgebied Kloostertuin en is aangelegd in 1923-1924. Eind jaren negentig van de vorige eeuw is als gevolg van afstoting van het voormalige noordelijke deel van de parktuin een nieuw grachtgedeelte gegraven. Het profiel van dit grachtgedeelte wijkt duidelijk af van de

oorspronkelijke gracht, die beduidend breder is. Deelgebied Klostertuin is vanaf Deelgebied Kloostercomplex te bereiken door middel van twee bruggen.



Huidige situatie oostelijke brug, met op de achtergrond het begin van de Platanenlaan (midden), de parkeerplaats en het grote grasveld (links), de begraafplaats (rechts)

Plataanlaan

De plataannlaan behoort tot de oorspronkelijke aanleg die in 1923-1924 werd gerealiseerd. De laan heeft in de vorm van een brug over de gracht een duidelijk beginpunt en strekt van oudsher ongeveer tot bijna aan de Stationsstraat ten noorden van het plangebied. De bomen zijn met name aan de oostzijde behoorlijk scheef gegroeid, met extremen daar waar de bomen kort op de gracht staan.



Scheve platanen van de laan hangen over de gracht

Begraafplaats

Ten oosten van de plataanlaan bevindt zich de begraafplaats voor de zusters van het klooster. Deze werd 1939-1940 ingericht en is later in noordelijke richting uitgebreid. De begraafplaats was daarvoor in gebruik als bloementuin voor versieringen in de kerk en kapel. De nieuwe graven zijn alle gemarkeerd met een wit kruis.



Toegangshek van de begraafplaats met een stenen muur bij het oudste deel en een heg bij de uitbreiding



Eenvoudige kruizen en de muur langs de oudere platanenlaan

Vijver

De vijver is als het ware het hart van het ontwerp voor de tuin. De vorm (kommavorm) lijkt mede bepaald te zijn op de knik in de gracht aan de oostzijde en het halfronde hoofdpad. In de vijver is in 1923-1924 een thans nog bestaand (vogel)eilandje gebouwd. Om de vijver zijn verschillende monumentale bomen aanwezig.



De vijver met rietkragen, (vogel)eilandje en een groot aantal monumentale bomen langs de vijverranden

Dierenkamp

Ten westen van de vijver bevindt zich een dierenweide. In deze dierenweide is een dierenhuisje aanwezig met een duiventil in de vorm van een kapelletje.



Dierenweide met dierenhuis, met rechts de bomenrij langs het pad dat de vijvervorm volgt

Wandelbosjes

In het deelgebied zijn vier wandelbosjes aanwezig. Drie hiervan bevinden zich aan de westzijde. Deze bosjes hebben volwassen bomen, veelal met onderbegroeiing. Binnen deze bosjes zijn monumentale bomen aanwezig. Naast de reguliere paden, bevinden zich in een deel van de bosjes tevens enkele

overwoekerde of overplantte wandelpaden.



Splitsing bij de aan het begin van de wandelbosjes vanaf het zuiden

Het vierde wandelbosje is gesitueerd ten noorden van de vijver, Dit deel van de tuin heeft een dichte, volle beplanting en maakt daardoor een besloten indruk. In dit bosje is een slingerende padenstructuur aanwezig met in elkaar overgaande rotonden, die typisch is voor een kloostertuin. Hier konden de kloosterlingen afgeschermd en in gedachten bij de Heer een eindeloze wandeling ondernemen zonder afleiding.

Langs de zuidwestzijde van deze bosjes leidt de toegangsweg die door autoverkeer wordt benut om de parkeerplaats in de tuin te bereiken.

Grasveld

Tussen de platanenlaan en de wandelbosjes is een groot open grasveld aanwezig. Ten zuiden hiervan bevindt zich een parkeerplaats.



Zicht op het grasveld vanaf de parkeerplaats over een haagbeuk. Rechts op de foto de plataanlaan, in de achtergrond een tweede haagbeuk waarachter zich de vijver bevindt.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Transformatiekader

Voor de herontwikkeling van het plangebied is een masterplan opgesteld. Dit masterplan is als Bijlage 1 bijgevoegd. Het startpunt voor masterplan is een onderzoek naar de historie van de bebouwing in het plangebied en de kloostertuin. Hiervoor is een bouwhistorische verkenning en een tuinhistorische verkenning uitgevoerd.

Op basis van deze onderzoeken is een transformatiekader opgesteld. Met dit kader is vastgesteld wat de mogelijkheden en voorwaarden zijn om bij de herontwikkeling de cultuur- en historische waarden te respecteren. Dit transformatiekader heeft grote toegevoegde waarde bovenop de eerdergenoemde historische onderzoeken en de feitelijke waardering. Die meerwaarde zit in de interpretatie van de gegevens. Het transformatiekader is opgesteld door deskundigen vanuit diverse disciplines: een stedenbouwkundige, architect en een landschapsarchitect. Naast deze deskundigen waren tevens de zusters, Zenzo, de Provincie en de gemeente Meierijstad betrokken. Het transformatiekader maakt duidelijk wat de te koesteren essentie van het gehele complex is en welke bewegingsruimte er is bij het realiseren van nieuwe bestemmingen.

De uitkomst van het transformatiekader is vervat in een kaart waarop het transformatiepotentieel van de verschillende elementen van het plangebied worden uitgedrukt in drie gradaties: een hoog, beperkt en gemengd transformatiepotentieel.

Hoog transformatiepotentieel

Hoog transformatiepotentieel betekent mogelijkheden voor ontwikkeling door middel van interventie, transformatie, herontwerp of reconstructie. Het maakt daarbij niet uit wat de huidige functies zijn en wat de nieuwe toepassingen worden. Dat komt omdat cultuurhistorische waarden of oorspronkelijke karakteristieken zijn verdwenen of sterk zijn aangetast. Juist het, vast en zekere spijtige, verlies van wat ooit was, maakt het dus mogelijk om relatief vrij nieuwe bestemmingen te vinden. Overigens kan het

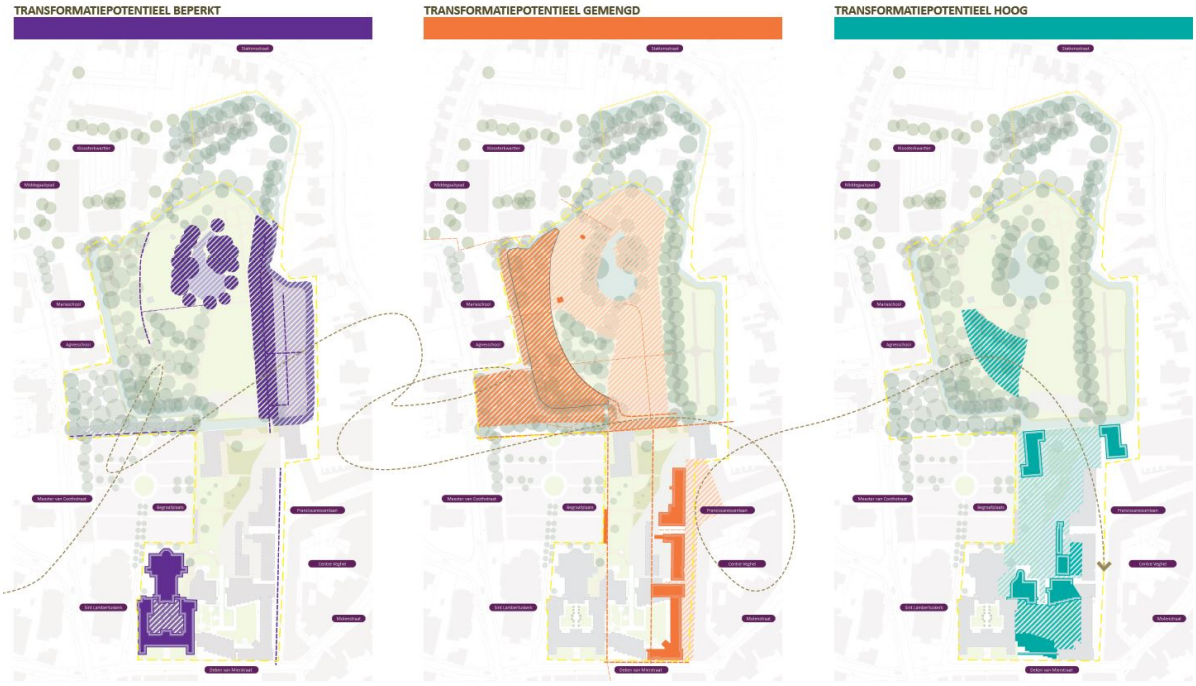
ook leiden tot een reconstructie, een herstel.

Beperkt transformatiepotentieel

Beperkt transformatiepotentieel wil zeggen dat door de cultuurhistorische waarde of het behouden karakter er beperkingen zijn voor wat er mogelijk is. Wat er ook gebeurt: die waarde en dat karakter dienen te worden behouden, mogelijk zelfs versterkt. Het betekent niet dat ingrijpen, verandering, een nieuw ontwerp of aanpassing uitgesloten is. Wel betekent het dat er zwaarwegende argumenten nodig zijn om tot verandering te komen en dat het van belang is essentiële kwaliteiten te behouden.

Gemengd transformatiepotentieel

Gemengd transformatiepotentieel is van toepassing op net zo gemengde zones. Die zijn niet meer zo gaaf als voorheen en daardoor ligt behoud of restauratie niet direct voor de hand, al is het wel degelijk mogelijk. Aanpassingen zijn bespreekbaar, zolang ze passen binnen de gestelde kaders. Gemengd transformatiepotentieel heeft soms betrekking op zones waar hoog en beperkt door elkaar lopen. Een voorbeeld is een waardevolle ruimte met een allesbehalve waardevolle afwerking.



Kaart transformatiepotentieel met van links naar rechts een overzicht van elementen met een beperkt, gemengd en hoog transformatiepotentieel.

Het transformatiepotentieel is verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 2.3.3. In het stedenbouwkundig plan zijn uiteindelijk keuzes gemaakt ten aanzien van het behoud, dan wel de sloop van gebouwen. Gebouwen met een hoog transformatiepotentieel zijn doorgaans jong en kennen nog een hoge economische waarde en zijn eenvoudig om te vormen naar nieuwe functie. Dit terwijl oudere gebouwen vaak moeilijker om te vormen zijn naar hedendaagse normen en eisen op het gebied van wooncomfort. Ook bevatten veel van de oude gebouwen asbest, hetgeen gesaneerd dient te worden. Om die reden is er voor gekozen om sommige gebouwen met een gemengd transformatiepotentieel te slopen en hiervoor nieuwbouw te realiseren.

2.3.2 Leefgoed concept

Parallel aan het transformatiekader is het basisidee voor de toekomst van het klooster ontwikkeld, het concept Leefgoed. In de meest bondige versie kan het omschreven worden als "een eigentijdse versie van wat de Zusters Franciscanessen de afgelopen 175 jaar deden". Anders geschreven: de participatiemaatschappij op lokaal, Veghels niveau vormgeven.

Met het concept kan het gedachtengoed van de zusters worden voortgezet in een nieuwe, eigentijdse vorm. Die vorm is de realisatie van het maatschappelijk hart van Veghel, een moderne en door de gebruikers gedragen woon- en leefomgeving waar zorg, werk, leren en ontmoeten samenkomen. De naam van dat hart, van dat concept: Leefgoed.

Leefgoed brengt wonen, werken, leren en (be)leven, ontmoeten, ondersteunen en verbinden samen. Op het eerste gezicht is het een woonomgeving, zij het een woonomgeving met een opvallende diversiteit van bewoners: arm en rijk, oud en jong, "met en zonder bagage", theoretisch en/of praktisch opgeleid of nog in opleiding of ontwikkeling. Leefgoed is er voor mensen die zichzelf prima staande houden en voor mensen die daar juist hulp bij nodig hebben. Bij wonen, leren of werken. En die deze hulp graag dicht bij huis vinden. Zo beschouwd is Leefgoed geschikt voor iedereen in Veghel.

Er komen ook maatschappelijke voorzieningen voor vrijetijdsbestedingen, een aantal daarvan is in de huidige situatie reeds aanwezig. Binnen Leefgoed maken gemeenschappelijke ruimten en de buitenruimte het mogelijk dat mensen elkaar ontmoeten. Hoewel vanzelfsprekend niets hoeft, worden activiteiten nadrukkelijk gestimuleerd. Het kan leiden tot initiatieven zoals een gezamenlijke moestuin, sportgroepen of eetclubs – allemaal afhankelijk van wat mensen bedenken en wensen.

De basis voor het concept Leefgoed is de intentieovereenkomst die in september 2019 is ondertekend door vertegenwoordigers van elf (maatschappelijke) organisaties.

2.3.3 Stedenbouwkundig plan

Algemeen

Aan de hand van het bouwhistorisch onderzoek en het transformatiekader is bepaald welke bebouwing behouden dient te blijven, welke bebouwing goed te transformeren is en welke bebouwing het beste gesloopt kan worden om zo ruimte te bieden aan nieuwe bebouwing.

Vervolgens zijn enkele stedenbouwkundige modellen voor de toekomstige situatie gemaakt, die in een participatief proces met omwonenden en belanghebbenden is besproken. Hieruit is de navolgende stedenbouwkundige schets voortgekomen die als onderlegger voor dit bestemmingsplan is gebruikt. De bestaande, te behouden gebouwen zijn aangeduid met een getal en de nieuw te realiseren gebouwen met letter. Het aantal bouwlagen en de bouwhoogtes van de nieuwe gebouwen zijn in onderstaand schema opgenomen.



Stedenbouwkundige opzet toekomstige situatie

Gebouw	Aantal lagen	Hoogte (meters)	Bijzonderheden
A	4	14	
B	4	14	
C	4	14	
D	4	14	
E	6	21	Twee onderste lagen voor Leefgoed-dienstverlening (verhoogde lagen)
F	4	14	
G	5	17/20	1e laag van G en H betreft enigszins verdiept gelegen parkeren en aan de parkzijde zijn appartementen tot een hoogte van 20 meter mogelijk
H	5	17/20	

Schema bouwlagen en bouwhoogtes

Deelgebied Kloostercomplex

De rijksmonumentale bebouwing in deelgebied Kloostercomplex (het Moederhuis met de Gasthuisvleugels (3) en de Kapel (2)) blijft uiteraard behouden. Dit geldt ook voor het Ontmoetingsgebouw (4), het Internaatgebouw (5) en de bestaande Appartementengebouwen (7 en 8). De overige bestaande bebouwing in dit deelgebied wordt gesloopt. Deze gebouwen hebben een ongunstige positie op het terrein of massa voor een nieuwe functie en verkeren tevens niet allemaal meer in een goede bouwkundige staat. De te slopen gebouwen maken ruimte voor nieuwe gebouwen.

Het kloostercomplex neemt samen met de Sint Lambertuskerk een prominente plek in de kern van Veghel in. Vanuit alle kanten komen routes aan op het kloostercomplex. Het kloostercomplex heeft vanwege haar functie echter een besloten karakter. Het Moederhuis, het Zigzag-gebouw en het Internaatgebouw vormen een lange gesloten wand aan de Deken van Miertstraat. Daarnaast is de Franciscanessenlaan in de huidige situatie voor de helft afgesloten met een hek. Hierdoor is er een duidelijke fysieke scheiding tussen de bebouwing van het kloostercomplex en de omliggende bebouwing aan de oostzijde van de Franciscanessenlaan en de Monseigneur van den Tillaartstraat.

Het belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunt is het openen en laten aansluiten van het complex op de omgeving. Het Zigzag-gebouw zal daarom verdwijnen waardoor het kloostercomplex zich opent. Daarnaast kan het deelgebied via deze route worden ontsloten voor autoverkeer. Aan weerszijden van de ontsluitingsweg zijn haaksparkeerplaatsen voorzien. Onder de parkeerplaatsen op het maaiveld zijn tevens parkeerplaatsen in een parkeerkelder voorzien. De toegang tot de kelder is aan de Deken van Miertstraat beoogd aan de zijde van het Internaatgebouw.

De Franciscanessenlaan zal de grootste verandering ondergaan. Het hek midden door de straat verdwijnt en het wordt een mooie route richting de kloostertuin. Het ULO-gebouw en de Wasserij worden gesloopt. Dit biedt de mogelijkheid om de lijn van de Monseigneur van den Tillaartstraat op het deelgebied te laten aansluiten. Dit zorgt er tevens voor dat het deelgebied een meer open karakter krijgt. De Franciscanessenlaan wordt ingericht als een voetgangersgebied.

De nieuwe gebouwen in het deelgebied krijgen een bouwhoogte die aansluit bij de bestaande bebouwing van het Kloostercomplex en haar omgeving. De gebouwen bestaan uit vier bouwlagen met een plat dak, waarbij de maximale bouwhoogte van 14 m. Een uitzondering hierop vormt gebouw E. Vanwege de ligging aan de Deken van Miertstraat en de functie als toegangspoort tot het deelgebied, zal dit gebouw uit zes bouwlagen bestaan met een maximale bouwhoogte van 21 m.

De navolgende afbeeldingen geven een beeld van de toekomstige situatie qua hoogte, massa en locatie van de nieuwe gebouwen in deelgebied Kloostercomplex. Het betreft een globale impressie waarbij uitstraling van de gebouwen ter inspiratie dient. De definitieve uitstraling van de gebouwen wordt in later stadium nader uitgewerkt.



Vogelvlucht impressie toekomstige situatie, gezien vanuit het zuiden



Impressie toekomstige bouwmassa en toegang tot het deelgebied, gezien vanaf de Deken van Miertstraat

Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte in het deelgebied zijn de de thema's ontmoeten en verbinden belangrijke uitgangspunten. Bij het thema's gaat het om verbinden van oud en nieuw (bebouwing), maar ook jong en oud (mensen). Verbinden vindt in ruimtelijke zin plaats, maar ook op sociaal niveau.

Tussen de bestaande en de nieuwe gebouwen ontstaan als het ware een aantal binnenplaatsen of hofjes. Deze sluiten aan bij de maat van de binnenplaats van het Moederhuis. Twee hiervan, in de directe nabijheid, bieden de kans om een belangrijke maatschappelijke rol te vervullen voor de omgeving. Wanneer men vanaf de Deken van Miertstraat het gebied betreedt, wordt men direct ontvangen in het eerste hof. Omarmd door een groene haag en uitgerust met natuurlijke speelaanleidingen en bloeiende beplanting biedt dit hof de mogelijkheid aan kinderen (van onder andere het kinderdagverblijf) om te spelen in een natuurlijke omgeving. Ook is dit een educatieve omgeving waarin jong en oud wat kan leren over natuur.

Als men doorloopt betreedt men het tweede hof. Gelegen naast het ontmoetingscentrum, in het hart van het gebied, biedt dit hofje de ruimte voor (spontane) ontmoeting tussen passanten. Met jeu de boules-banen voorzien van zitgelegenheden en omarmd door hagen, bloeiende beplanting en met enkele monumentale bomen, is dit straks een aangename plek om te verblijven. Er zijn meerder microklimaten aanwezig, dus willen bewoners lekker in de zon zitten of in de schaduw, de hele dag door is dit mogelijk. Zo kunnen mensen optimaal van het buitenleven genieten. Wanneer men de route vervolgt komt men steeds dichterbij de kloostertuin. De verschijningsvorm van de terreininrichting neemt daarom een steeds vrijere vorm aan.

De bestaande zichtlijnen zijn ook van belang. Vanaf de Deken van Mierstraat is de Plataanlaan in de kloostertuin al goed te zien wanneer men over de Fransiscanessenlaan kijkt. Vanaf de Stationsstraat is de kapel te zien wanneer men over de Monseigneur van den Tillaartstraat kijkt. Deze visuele verbindingen zijn vanuit de geschiedenis altijd belangrijk geweest ter oriëntatie. In het ontwerp zijn deze zichtlijnen daarom geaccentueerd door bomen strategisch langs deze lijnen te plaatsen. Deze zichtlijnen kruisen elkaar op een open plek waar de mogelijkheid zich voordoet om de eerste ontmoetingen te faciliteren. Een ruime, open plek waar verschillende stromen elkaar kruisen en waar men even kan gaan zitten of een praatje kan maken.

Omdat het hek op de Fransiscanessenlaan verdwijnt, ontstaat er de mogelijkheid om het straatprofiel aan te passen. Een autovrije straat met een centraal wandelpad en aan weerszijde groen in de vorm van beplanting en meerstammige heesters. Hierdoor hebben de appartementen op de begane grond iets meer privacy, blijft de Plataanlaan zichtbaar en ontstaat er een prettig leefklimaat.

Beeldkwaliteit

De bestaande bebouwing in het deelgebied vormen een belangrijk uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen. De nieuwe gebouwen moeten de monumentale gebouwen niet overschreeuwen en mogen er niet mee concurreren. Tegelijkertijd mogen en moeten het eigentijdse gebouwen zijn die een eigen plek opeisen. Wat daarbij helpt is historische elementen gebruiken als inspiratie en die met enige bescheidenheid toe te passen. In Bijlage 3 is het nieuwe beeldkwaliteitplan voor het plangebied opgenomen. Deze vormt met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan het toekomstige toetsingskader voor welstand.

Deelgebied Buitenbosje

Op de locatie waar in het verleden het Patronaatsgebouw heeft gestaan worden twee nieuwe gebouwen gerealiseerd. Een deel van de bomen in het deelgebied zal daarvoor worden gekapt. Deze gebouwen hebben net als gebouw E uit deelgebied Kloostercomplex een poortfunctie voor de toegang tot de Kloostertuin. De gebouwen worden tegenover elkaar gesitueerd en spiegel-symmetrisch uitgevoerd. Daarmee maken ze duidelijk dat ze toegang geven tot een bijzondere tuin dat achter deze gebouwen ligt en toegankelijk is via een langzaam verkeersroute tussen deze gebouwen in. De

gebouwen zullen qua uitstraling aansluiten bij de beeldkwaliteit van de nieuw gebouwen in Deelgebied Kloostercomplex.

De gebouwen in dit deelgebied (G en H) worden op palen gezet, zodat de begane grond kan worden gebruikt voor het parkeren van auto's van de bewoners. De gebouwen krijgen vier en deels vijf bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 20 m.

Deelgebied Kloostertuin

In dit deelgebied zijn in juridisch-planologisch opzicht geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Dit deelgebied wordt dan ook beheersgericht in dit bestemmingsplan opgenomen. Het kloosterpark blijft in haar opzet behouden zoals deze nu is, waarbij de bescherming van de huidige opzet het uitgangspunt is. De tuin zal wel her en der aangepast worden en de nodige onderhoudsmaatregelen ondergaan. Zo zal het huidige parkeerterrein in het deelgebied verdwijnen.

In de huidige situatie is de kloostertuin alleen voor de zusters toegankelijk. In het kader van de herontwikkeling van het terrein en het concept Leefgoed wordt de tuin opengesteld voor de Veghelse gemeenschap, zodat iedereen kan genieten van het prachtige park. Het is de doelstelling de huidige sfeer van de kloostertuin te behouden, een zogenaamde bezinningstuin.

Een deel van de aantrekkelijkheid van de kloostertuin ligt in het verborgen karakter ervan. De nieuwe toegangen naar de kloostertuin, die in deelgebied Kloostercomplex en deelgebied Buitenbosje worden gerealiseerd, worden als poorten vormgegeven. Het gevoel dat men een andere wereld betreedt, blijft daarmee zoveel mogelijk behouden.

2.3.4 Functioneel programma

Het Kloosterkwartier (het totale plangebied) wordt een nieuw maatschappelijk centrum waar de functies wonen, zorg, leven en werken samenkomen. Hiervoor is het concept Leefgoed ontwikkeld (zie paragraaf 2.3.2).

De maatschappelijke functies (zorg, leven en werken) zijn beoogd in de bestaande gebouwen aan de zuidzijde van deelgebied Kloostercomplex. Deze gebouwen hebben in de huidige situatie ook al een maatschappelijke functie en liggen het dichtst bij de overige centrumfuncties van Veghel. Het gaat om het Moederhuis met Gasthuisvleugels, het Ontmoetingsgebouw en het Internaatgebouw. Daarnaast zullen in gebouw E ook maatschappelijke functies komen.

De gebouwen bieden werk- en verblijfsplekken aan de Leefgoed-partners. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld eerstelijns gezondheidszorgfuncties, WYzorg, Join Us en andere welzijnsorganisaties. Ook biedt het plein ruimte aan de nu al aanwezige functies zoals de biljartvereniging.

Naast de maatschappelijke functies biedt het Kloosterkwartier voornamelijk ruimte aan woningen. Alle woningen bestaan uit appartementen, die voornamelijk in de nieuw te realiseren gebouwen worden gehuisvest. Ook de bestaande appartementengebouwen blijven hun bestaande functie behouden. Mogelijk worden er ook (deels) woningen in het Moederhuis met Gasthuisvleugels en het Internaatgebouw gerealiseerd.

De woningen kunnen zelfstandig bewoond worden, maar men heeft ook de mogelijkheid om zorg te

ontvangen. De woningen zijn gericht op starters, senioren, gezinnen en mensen met een zorgvraag. Er zal tevens sprake zijn van een mix van huur- en koopwoningen en verschillende prijsklassen.

In de navolgende tabellen wordt voor elk van de bestaande en de toekomstige gebouwen het beoogde programma weergegeven.

Gebouw	(zorg-)woningen	Maatschappelijke functie
2		1.200 - 2.400 m^2
3	37 - 55 sociaal	0 - 1.500 m^2
4		520 m^2
5	45 sociaal	825 m^2
7	9 middelduur	
8	8 middelduur	

Gebouw	(zorg-)woningen	Maatschappelijke functie
A	24 duur	
B	24 duur	
C	30 sociaal	
D	30 sociaal	
E	40-48 duur	0 - 900 m^2
F	46 middelduur	
G	10 duur 24 sociaal	
H	10 duur 24 sociaal	

In totaal worden 387 (zorg)woningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. In dit programma is een minimum aantal van 75 zorgwoningen opgenomen, hetgeen ook is opgenomen in de planregels. Voor de definiering van een zorgwoning wordt in de regels verwezen naar de 'Regeling gebruik wooneenheden binnen bestemming Maatschappelijk' die als bijlage is toegevoegd. In de regeling zijn de voorkomende soorten van zorgwonen nader gedefinieerd.

2.3.5 Parkeren

Aan weerszijden van de nieuwe ontsluiting in deelgebied Kloostercomplex worden haaksparkeerplaatsen op het maaiveld aangelegd. Daarnaast zal onder de ontsluiting en de parkeerplaatsen een kelder worden aangelegd, die tevens voor parkeerdoeleinden zal worden gebruikt. In totaal gaat het om 220 parkeerplaatsen, verdeeld over het maaiveld en de parkeerkelder. In deelgebied Buitenbosje worden 75 parkeerplaatsen gerealiseerd deels onder de nieuwe gebouwen en voor het overige langs de weg. De gebouwen komen daarmee zelf op palen te staan. In totaal zal het plangebied ruimte bieden aan 295 parkeerplaatsen. Voor de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 3.8.3.

2.3.6 Duurzaamheid (people, planet, profit)

Het doel is om voor de herontwikkeling van het kloosterterrein integraal naar duurzaamheid te kijken: people, planet, profit, ofwel sociale, fysieke en economische duurzaamheid.

Voor het sociale aspect is het concept Leefgoed uitgewerkt. Leefgoed brengt wonen, werken, leren en (be)leven, ontmoeten, ondersteunen en verbinden samen. Binnen Leefgoed maken gemeenschappelijke ruimten en de buitenruimte het mogelijk dat mensen elkaar ontmoeten.

Wat betreft het fysieke aspect geldt dat de nieuwe gebouwen zullen voldoen aan de eisen voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast zullen de nieuwe gebouwen hydrologisch neutraal worden ontwikkeld. Dit betekent dat de nieuwe gebouwen afgekoppeld. Ook de nieuwe verhardingen in de openbare ruimte worden afgekoppeld. Omdat de bestaande gebouwen een nieuwe bestemming krijgen, worden deze (deels) verbouwd en verduurzaamd. Dit zorgt voor een verlaging van het energieverbruik van deze gebouwen.

Wat betreft het economische aspect van duurzaamheid zet het plan in op hergebruik van bestaande bebouwing en functionele flexibiliteit. Een groot deel van de bestaande (monumentale) gebouwen wordt van een nieuwe functie voorzien. Daarnaast bieden de gebruiksregels de mogelijkheid om verschillende functies is de gebouwen te huisvesten. De nieuwe gebouwen worden dusdanig gebouwd dat binnen het casco verschillende functies mogelijk zijn zonder dat hiervoor grote ingrepen nodig zijn.

2.3.7 Conclusie

Voorliggend initiatief ziet toe op de herontwikkeling van een kloostercomplex tot een nieuw maatschappelijk centrum. Vanwege het teruglopende aantal zusters, is gezocht naar nieuwe functies die recht doet aan de bestaande maatschappelijke functie, het gedachtegoed van de zusters en de cultuurhistorische waarde van het kloostercomplex en de kloostertuin.

De herontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Door de voorgenomen ingrepen wordt het huidige gesloten karakter van het gebied geopend en meer bij de rest van de stad getrokken. Het plangebied wordt daardoor beter beleefbaar gemaakt.

Met het toevoegen van nieuwe woningen wordt voorzien in een deel van de actuele woningbehoefte binnen Veghel. Daarnaast zorgen de woningen voor een nieuwe economische drager om renovatie van de Rijksmonumenten binnen het plangebied mogelijk te maken en deze ook te onderhouden in de toekomst. Ditzelfde geldt voor de cultuurhistorische kloostertuin.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

In dit hoofdstuk wordt voornamelijk de ontwikkelingen in deelgebied Kloostercomplex en deelgebied Buitenbosje getoetst. In deelgebied Kloostertuin zijn geen ontwikkelingen voorzien. Dit deelgebied is dan ook beheersgericht in dit bestemmingsplan opgenomen.

In de meeste paragrafen wordt het plangebied in zijn geheel getoetst. In een aantal paragrafen wordt voor de duidelijkheid echter een onderscheid gemaakt. Dit is aangegeven in de betreffende paragrafen.

3.2 Beleid

3.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder invloed van groei, stagnatie en krimp, die gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend', 'bereikbaar' en 'leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en dertien nationale belangen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
   - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
   - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
   - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
   - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
   - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
   - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
   - Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
   - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
   - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
   - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
   - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
   - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Toetsing

In dit plan is nationaal belang 10, te weten ruimte voor behoud en versterking van (inter) nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, van toepassing. Het kloostercomplex met de kloostertuin is in algemene zin van grote cultuurhistorische waarde. Daarnaast geldt in het bijzonder de cultuurhistorische waarde van het Moederhuis met Gasthuisvleugels en de Kapel die als Rijksmonument zijn aangewezen. In paragraaf 3.6 wordt weergegeven hoe in dit bestemmingsplan met dit belang wordt omgegaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het Natuurnetwerk Nederland en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Toetsing

Het plangebied is in één van de aangewezen projectgebieden (Defensie) van het Barro gelegen. Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel (met een straal van 15 kilometer) ligt over het grondgebied van de gemeente Meierijstad.

Binnen het radarverstoringsgebied is een maximale hoogte opgenomen voor bouwwerken. De in artikel 2.4 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgenomen maximale hoogtebeperking start op een hoogte 49 meter (hoogte van de radarinstallatie) en loopt op met een hoek van 0,25º tot een hoogte van 114 meter op een afstand van 15 kilometer van de installatie. De hoogte van de bebouwing die mogelijk gemaakt wordt binnen het plangebied blijft daar ruimschoots onder.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juni 2020 een toets aan de Lader voor duurzame verstedelijking uitgevoerd[1]. Deze toets is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Uit de toets komt naar voren dat in het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de locatie is sprake van een grote behoefte aan nieuwe woningen van verschillende typen. Meer specifiek bestaat er voor de periode tot 2028 een behoefte aan 3.940 woningen in de gemeente Meierijstad. Meer concreet is er binnen Veghel behoefte aan 1.934 woningen, waarvan reeds 1.137 in harde plancapaciteit is voorzien. Derhalve is er een restbehoefte van 797 woningen. Voor het kloostercomplex zijn 100 woningen opgenomen in de inventarisatielijst. Het aantal te realiseren nieuwe woningen van 387 is meer dan het aantal dat aan het kloostercomplex is toegekend. Derhalve moeten op basis van kwalitatieve criteria nog 287 woningen aan het kloostercomplex worden toegekend.

Uit de toets komt naar voren dat de herontwikkeling van het Kloostercomplex in alle opzichten voldoet aan de kwalitatieve wooncriteria. Het unieke woonconcept, aandacht voor sociale en middeldure huur en koopwoningen en de transformatie van leegstaand vastgoed op een van de belangrijkste inbreidingslocaties in Veghel maakt het plan tot een plan dat op vrijwel alle kwalitatieve aspecten goed scoort. Conform richtinggevende principes uit de provinciale woonagenda: "ruim baan voor goede plannen" en "inbreiden en herbestemmen leegstaand vastgoed voor uitbreiding" zal dan ook in het kader van de eerste volgende monitoring van het woonbeleid in de woonagenda extra capaciteit aan het kloostercomplex moeten worden toegekend.

Geconcludeerd wordt dat met het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de (her)ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende

jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de structuurvisie (zie navolgende paragraaf), vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Toetsing

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een kloostercomplex. Het bestemmingsplan heeft onder meer tot doel om het plangebied te herontwikkelen tot een veilig en gezond woon-, zorg-, werk-, leer- en leefgebied. Met de ontwikkeling volgens het Leefgoed concept wordt een moderne en door de gebruikers gedragen woon- en leefomgeving gerealiseerd waar zorg, werk, leren en ontmoeten samenkomen.

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een positief effect op de cultuurhistorische waarden in het plangebied. De Rijksmonumentale bebouwing wordt van een toekomstbestendige functie voorzien. De nieuwe bebouwing en functies zorgen daarnaast voor een nieuwe economische drager om de renovatie van de Rijksmonumentale bebouwing en herstel van de Kloostertuin mogelijk te maken en deze ook duurzaam te onderhouden in de toekomst. Door de voorgenomen ingrepen wordt het huidige gesloten karakter van het gebied geopend en meer bij de rest van de stad getrokken. Het plangebied en de cultuurhistorische waarde ervan wordt daardoor beter beleefbaar gemaakt.

Het plan draagt bij aan de provinciale doelstellingen.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie is in 2014 partieel herzien. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening is het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Rode draad in de structuurvisie is de ontwikkelingsgerichte benadering. Dit komt enerzijds tot uiting doordat de provincie haar doelen wil bereiken door zelf actief aan de slag te gaan met provinciale gebiedsontwikkeling. Anderzijds biedt de provincie ruimte aan ontwikkelingen als deze bijdragen aan een versterking van Brabant en van de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Het plangebied is gelegen in binnen het 'stedelijk concentratiegebied'. Voor deze gebieden geldt:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;

5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. Versterking van de economische clusters.

Toetsing

Met het plan is sprake van transformatie van vrijkomend vastgoed en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een behoefte aan woningbouw binnen de gemeente Meierijstad en de kern Veghel in het bijzonder. Door de voorgenomen ingrepen wordt het huidige gesloten karakter van het gebied geopend en meer bij de rest van de stad getrokken. Het plangebied en de cultuurhistorische waarde ervan wordt daardoor beter beleefbaar gemaakt.

Het bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten van de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Interim Omgevingsverordening

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2022 ingaat.

Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De Interim omgevingsverordening bestaat uit rechtstreeks werkende regels voor activiteiten, regels inzake faunabeheer en vaarwegbeheer en instructieregels voor gemeenten, waterschappen en de provincie zelf.

Voor het plan zijn de onderwerpen 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (paragraaf 3.1.2), 'Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit' (afdeling 3.5) en 'Normering wateroverlast (paragraaf 4.1.2) van belang.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik;
b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
c. meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing[2], behalve in de gevallen dat:
   1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van overige bepalingen in de omgevingsverordening;
   2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in de omgevingsverordening is toegestaan;
b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is op basis van de kaart van de omgevingsverordening aangemerkt als 'Stedelijk gebied'. Om die reden is artikel 3.42 van toepassing. In dit artikel is aangegeven dat een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen is in 'Stedelijk gebied' en dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen een onderbouwing bevat dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor deze functies;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Normering wateroverlast

Voor het aspect wateroverlast geldt het voor het plangebied een norm voor een 'Stedelijk gebied'. De norm betreft een inspanningsverplichting voor het Waterschap. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling ziet toe op functieverandering van een deel van de bestaande leegstaande dan wel vrijkomende bebouwing. De nieuwe te realiseren bebouwing vindt plaats binnen een bestaande bouwvlak. De bebouwing ter plaatse van het Buitenbosje vindt plaats op een locatie, waar in het verleden ook bebouwing aanwezig is geweest. Uit de uitgevoerde toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin een grote behoefte is aan de woningen (zie paragraaf 3.2.2).

Het bestemmingsplan heeft onder meer tot doel om het plangebied te herontwikkelen tot een veilig en gezond woon-, zorg-, werk-, leer- en leefgebied. Met de ontwikkeling volgens het Leefgoed concept wordt een moderne en door de gebruikers gedragen woon- en leefomgeving gerealiseerd waar zorg, werk, leren en ontmoeten samenkomen.

Eén van de andere doelen van het bestemmingsplan is om de bestaande cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de tuin duurzaam voor de toekomst te behouden. Dit wordt onder meer gedaan door een toekomstbestendige en flexibele bestemming aan de bebouwing te geven. De realisatie van de nieuwe bebouwing zorgt voor een economische drager voor het behoud van de (monumentale) bebouwing en de tuin.

De nieuwe gebouwen worden hydrologisch neutraal ontwikkeld. Dit betekent dat de nieuwe gebouwen afgekoppeld. Ook de nieuwe verhardingen in de openbare ruimte worden afgekoppeld.

Het initiatief is in overeenstemming met de regels uit de provinciale verordening.

Brabantse Agenda Wonen 2017

De provinciale Brabantse Agenda Wonen, d.d. september 2017, is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande

woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn daarbij belangrijke doelstellingen. Vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant.

Vanuit deze insteek markeert en agendeert de Brabantse Agenda Wonen een aantal belangrijke opgaven voor de woningmarkt en nodigt ze gemeenten en andere bij het bouwen en wonen betrokken partijen uit om samen met de provincie een impuls te geven aan de (verdere) versterking en vernieuwing van de regionale samenwerking.

Ten behoeve van de verwezenlijking van het Brabantse woonbeleid wordt een viertal actielijnen geformuleerd en een zestal richtinggevende principes. Deze actielijnen betreffen:

- Accent op duurzame verstedelijking;
- Meer nadruk op bestaande woningmarkt;
- Inzetten op vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
- Versterken van regionale samenwerking en vernieuwen regionale woningbouwafspraken.

Toetsing

Met de herontwikkeling van het Kloostercomplex is sprake van een binnenstedelijke transformatie opgave waarbij leegstaand vastgoed wordt herbestemd voor wonen, zorg en maatschappelijke functies. Met het concept Leefgoed ontstaat in het hart van Veghel een uniek woonmilieu dat voorziet in nieuwe woonvormen. Het plan is in overeenstemming met de Brabantse Agenda Wonen.

Wonen in regionaal perspectief 2018

De Brabantse Agenda Wonen beschrijft dat een sterke regionale woningmarkt belangrijk is om een aantrekkelijke regio te blijven, zowel op gebied van wonen als in economisch opzicht. In de regionale notitie 'Wonen in Regionaal Perspectief', november 2018 is de regionale woningmarkt voor Noordoost Brabant West verkend. Inwoners verhuizen binnen deze regio, en in de Brabantse Agenda Wonen spreekt de provincie over een regionale woningmarkt.

De regio Noordoost Brabant West heeft op het gebied van wonen nog geen intensieve traditie van regionaal samenwerken. Uitzondering daarop is de subregio Land van Cuijk, waar de gemeenten intensiever samenwerken en al een eigen sub-regionaal perspectief op wonen hebben gevormd. In de rest van de regio wordt ad-hoc op basis van concrete vraagstukken of onderwerpen tussen gemeenten afgestemd en informeel contact gezocht. De subregio 's-Hertogenbosch e.o. en de subregio As50 (waar de gemeente Meierijstad toe behoort) hebben sinds een paar jaar ieder een eigen informeel Regionaal Portefeuillehouders overleg Wonen (Poho Wonen). Deze Poho's werden, afhankelijk van de actualiteit, 2-6 keer per jaar gehouden.

Om de samenwerking te versterken wordt gewerkt aan een gezamenlijk beeld van de regionale woningmarkt op basis van een gezamenlijke analyse. Op grond van deze regionale woningmarktmonitor (bestaand) en de matrices (bestaand). Dit gezamenlijk beeld wordt gevormd door het samenvoegen van cijfers (o.a. van de bestaande sociale- en middeldure huursector, verhuisbewegingen, en de woningbouwplannen) en kennis die er is per gemeente.

Er is gekozen om regionaal, in eerste instantie, op vier thema's te focussen. Deze thema's zijn relevant voor alle gemeenten uit de (sub)regio, en sluiten aan bij de vier actielijnen en zes richtinggevende

principes uit de Brabantse Agenda Wonen. De thema's zijn:

- Sociale huursector;
- Middeldure huursector;
- Transformatie leegstaand vastgoed;
- Energietransitie.

Toetsing

De beoogde herontwikkeling van het kloostercomplex betreft de transformatie van leegstaand vastgoed enerzijds, maar voorziet ook vooral in een uniek woonprogramma met een goede mix van sociale- als middeldure huurwoningen. Met de herbestemming en verduurzaming van de bestaande kloostergebouwen wordt een bijdrage geleverd aan een verlaagd energieverbruik. Het bestemmingsplan is in lijn met de regionale notitie 'Wonen in Regionaal Perspectief'.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030: Menu voor de toekomst

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Veghel doet dat voor de periode tot 2030 voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Veghel is een gemeente met twee gezichten. Rond de A50, de Zuid-Willemsvaart en de N279 is Veghel vooral een werkstad. Een werkstad die grootschalig is, onderdak biedt aan toonaangevende bedrijven en die (inter)nationaal meetelt. Het andere gezicht van Veghel is juist kleinschalig en dorps en wordt vooral gedragen door het landschap en de woongebieden binnen de gemeente. In die combinatie van kleinen grootschaligheid, van woondorpen en werkstad, daarin schuilt de grote kracht van Veghel. De structuurvisie kiest er heel nadrukkelijk voor om voort te bouwen op deze typisch Veghelse kwaliteiten. Dat betekent dat de inspanningen erop gericht moeten zijn om Veghel als ‘werkstad’ op de kaart te houden en als ‘woondorp(en)’ juist meer op de kaart te zetten.



Op de structuurvisiekaart is deelgebied Kloostercomplex aangeduid als 'Ontwikkelen centrum met twee polen: oostzijde Aa'. Deelgebied Kloostertuin en deelgebied Buitenbosje zijn aangemerkt als bestaand 'Bos, park en natuur'.

Bij het beter op de kaart zetten van Veghel als woongemeente horen de volgende uitgangspunten:

- stedelijke voorzieningen concentreren;
- dagelijkse voorzieningen in de buurt;
- bouwen met dorpse kwaliteiten;
- investeren in openbaar vervoer, fiets en leefbaarheid;
- groenblauwe ruggengraat versterken;
- een gedifferentieerd buitengebied.

Om Veghel als werkstad op de kaart te houden worden in deze structuurvisie de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- investeren in hoofdinfrastructuur;
- differentiatie van bedrijventerreinen.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn de uitgangspunten voor stedelijke voorzieningen en woningbouw met dorpse kwaliteiten van belang.

Stedelijke voorzieningen

De kern Veghel heeft al van oudsher aan beide zijden van de Aa een centrale pool. In die polen kwam een spinnenweb van wegen vanuit het achterland samen met een centrale as die over de Aa voerde. Na het graven van de Zuid-Willemsvaart en de insteekhaven (1822/1826) ontwikkelde rond de westelijke pool het agrarisch industriële complex dat van Veghel zo'n vooraanstaande 'Foodstad' heeft gemaakt. De gebouwen zijn hier soms zeer grootschalig en de uitstraling is stedelijk. Aan de oostzijde leveren kerk, winkels, supermarkten en horeca nog steeds een veel kleinschaliger dorps beeld. Beide polen van het centrum zijn dus op verschillende manieren beeldbepalend en moeten zowel ruimtelijk als functioneel complementair aan elkaar worden ontwikkeld.

De opgave voor de oostelijke centrumpool is vooral een kwalitatieve. Het programma ligt met winkels, supermarkten, wonen en horeca min of meer vast en de opgave richt zich met name op verbetering van het verblijfsklimaat. De opgave voor de westelijke pool is exact omgekeerd en ligt met name in het benutten van de vrijkomende ruimte op de Noordkade voor het realiseren van een programma dat past bij de schaal en dynamiek van deze plek. Daarbij wordt gedacht aan bedrijvigheid, op bedrijvigheid gericht onderwijs, cultuur en vermaak. In het Masterplan voor het CHV-terrein is de keuze gemaakt dat een cluster van kunst, cultuur en food hier deel van uitmaakt. De Hoogstraat vormt de verbinding tussen de beide polen, zonder daarmee de intentie te hebben één samenhangend centrumgebied te creëren.

Het draagvlak voor met name niet dagelijkse winkelvoorzieningen staat onder druk. De verwachting is dat het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak de komende jaren verder af zal nemen. Stedelijke voorzieningen worden daarom zo veel mogelijk geclusterd op een beperkt aantal plekken, met een herkenbaar profiel. Binnen het Veghelse centrumgebied wordt ingezet op de ontwikkeling van een centrum met twee polen. Ten oosten van de Aa is ruimte voor winkelen, een markt, supermarkten, horeca en cultuur in een kleinschalige setting. Ten westen van de Aa, rond het Heilig Hartplein en de Noordkade, is ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe centrumpool, die in tegenstelling tot de bestaande centrumpool rond de Markt juist plaats kan bieden aan grootschalige, of geclusterde centrumvoorzieningen.

Woningbouw met dorpse kwaliteiten

Veghel wil zich blijven richten op het versterken van de dorpse woonkwaliteiten. Dat betekent niet dat er vanaf nu alleen nog maar vrijstaande woningen op ruime kavels kunnen worden gebouwd. 'Dorps' is zonder meer te vertalen naar gevarieerde woonmilieus, die aansluiten op de veranderende woonwensen van een snel vergrijzende en ontgroenende bevolking. De bijbehorende woningbouwstrategie moet zich richten op het creëren van een goed verblijfsklimaat, een gevarieerde woningbouw en een zo evenwichtig mogelijke sociale structuur in wijken en dorpen. Daarbij hoort ook het - waar mogelijk - ontwikkelen van woonservicezones in alle kernen.

Dorpse woonmilieus hebben wél een aantal zaken gemeen. Of er nu sprake is van gestapelde of

grondgebonden bouw, de setting is altijd groen en kleinschalig en de dichtheden zijn relatief laag. Dat geldt zowel voor grondgebonden als gestapelde woningen en zowel voor inbreidings- als uitleglocaties. Bij gestapelde woningen is het belangrijk dat het aantal bouwlagen past in het beeld van het dorp en bij de directe omgeving van de locatie. De kerktoren moet in ieder geval het dorpsgezicht blijven domineren! Veel lopende plannen zijn de laatste jaren al teruggebracht naar een meer dorpse schaal en ook op toekomstige locaties liggen kansen om invulling te geven aan de veranderende woonvraag en de wens de groene en dorpse uitstraling van de kernen te versterken.

Vraaggestuurd ontwikkelen

Verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt maken het noodzakelijk om meer en meer vraaggestuurd en te ontwikkelen. Uiteraard vormt de aanhoudende crisis op de woningmarkt een belangrijke drijfveer. Ontwikkeling van een woningbouwlocatie zal namelijk alleen plaatsvinden als de afzet gegarandeerd is. Maar ook zonder de invloed van de crisis biedt vraaggestuurd ontwikkelen grote kansen. Kansen bijvoorbeeld om in te kunnen spelen op de woonwensen van een veranderende bevolking. Kansen om levensloopbestendig te bouwen, of woonzorggebieden te ondersteunen. En kansen om in te kunnen spelen op de dalende bevolkingsomvang. In aanvulling hierop zullen de mogelijkheden voor organische gebiedsontwikkeling en functiemenging binnen gemeentelijke grondexploitaties bezien worden. Vraaggestuurd ontwikkelen zal over het algemeen leiden tot meer diversiteit en kleinschaligheid en sluit daarmee naadloos aan op de wens om meer ‘dorps’ te bouwen. De volgende zaken hebben daarbij voorrang, waarbij kwaliteitswinst altijd een eerste vereiste is:

- het aanhelen van linten en/of het versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren;
- het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra;
- verbreding van het aanbod aan dorpse en landelijke woonmilieus.

Kloostertuin

Deelgebied Kloostertuin en deelgebied Buitenbosje zijn aangemerkt als bestaand 'Bos, park en natuur'. Hiervoor zijn in de structuurvisie geen specifieke uitgangspunten opgenomen. Wel wordt aangegeven dat de openbare toegankelijkheid van de kloostertuin een nog onbenutte kans is.

Toetsing

Het plan voorziet in de herontwikkeling van het kloostercomplex in het centrum van Veghel. Het bestemmingsplan heeft onder meer tot doel om het plangebied te herontwikkelen tot een veilig en gezond woon-, zorg-, werk-, leer- en leefgebied. Met de ontwikkeling volgens het Leefgoed concept wordt een moderne en door de gebruikers gedragen woon- en leefomgeving gerealiseerd waar zorg, werk, leren en ontmoeten samenkomen.

Eén van de andere doelen van het bestemmingsplan is om de bestaande cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de tuin duurzaam voor de toekomst te behouden. Dit wordt onder meer gedaan door een toekomstbestendige en flexibele bestemming aan de bebouwing te geven. De realisatie van de nieuwe bebouwing zorgt voor een economische drager voor het behoud van de (monumentale) bebouwing en de tuin. Door de voorgenomen ingrepen wordt het huidige gesloten karakter van het gebied geopend en meer bij de rest van de stad getrokken. Het plangebied en de cultuurhistorische waarde ervan wordt daardoor beter beleefbaar gemaakt.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

Masterplan 2030 Veghel Centrum

Het Masterplan beschrijft de gewenste ontwikkeling van het centrumgebied van Veghel voor een periode tot 2030. Het Masterplan is in 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel. Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het Veghelse centrum vormt de belangrijkste ambitie van het Masterplan. De gewenste kwaliteitsslag van het centrum zal zich vooral toespitsen op verbetering en vergroening van de openbare ruimte en het toevoegen van aansprekende architectuur. Cultuurhistorische waarden zullen behouden moeten worden en waar mogelijk versterkt.

De Deken van Miertstraat en de Meester van Coothstraat worden als een dragende structuurelementen gezien. Voor deze dragende structurelementen zijn de volgende wensbeelden, verbeterpunten en strategieën geformuleerd.

Van Miertstraat - Molenstraat

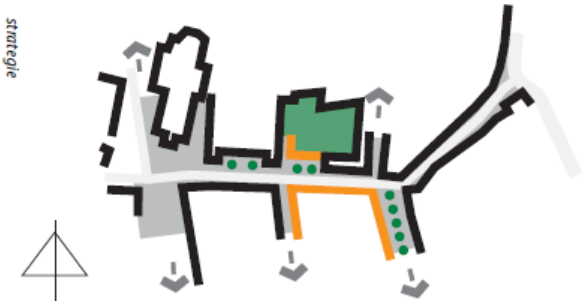
wensbeeld



verbeterpunten



strategie



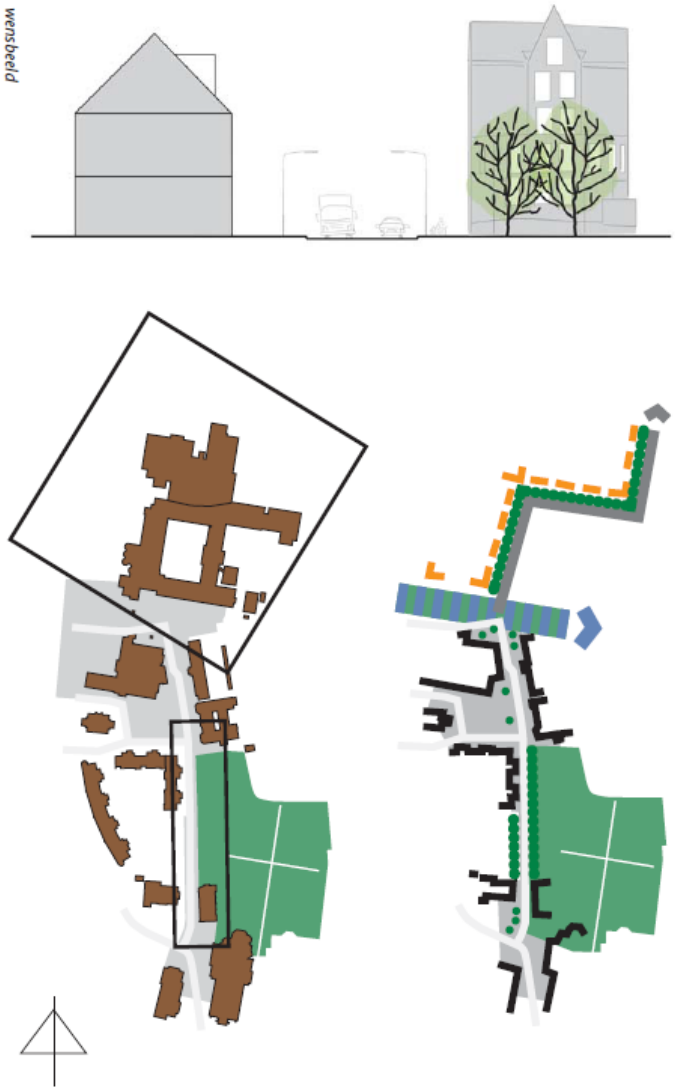
Kerkweg

Wensbeeld
- Historische route met variërend profiel.
- Afwisselend grootschalige en kleinschalige bebouwing, in historische stijl.
- Bouwhoogte minimaal 2 lagen, maximaal 5 lagen (m.u.v. de Lambertuskerk).
- Klassieke bebouwing wordt geaccentueerd door pleintjes en naar achter gelegen rooilijnen.
- Groot contrast tussen voorkanten en achterkanten: voorkanten zijn overwegend stenig. De groene achterkanten presenteren zich af- en toe aan de voorkant.
- Gemengde functies: wonen, werken, onderwijs en instituten.

Verbeterpunten
- Wisselende verblijfskwaliteit.
- Parkeerplein aan Van Miertstraat in combinatie met kwaliteitsarme achterkanten Molenwieken.
- Aanwezigheid kloostertuin niet voelbaar / geen duidelijke route naar kloostertuin.
- Gebrekkige kwaliteit nieuwe deel klooster.

Strategie
- Nieuwbouw op parkeerplein en blok aan noordwestzijde Molenwieken. Molenwieken vervangen door een nieuw plein dat zich opent naar de Deken van Miertstraat. Korte Kerkstraat verbreden ter hoogte van de Deken van Miertstraat.
- Groene route realiseren van Molenwieken naar kloostertuin.
- Bij nieuwbouw op locatie nieuwe deel klooster, oude deel klooster vrijzetten. Indien mogelijk verbinding maken naar binnentuin.
- Investeren in bebouwing langs Molenstraat.

Van Coothstraat



Kerkweg

Wensbeeld
- Historische route met variërend profiel.
- Afwisselend grootschalige en kleinschalige bebouwing, in historische stijl.
- Bouwhoogte minimaal 2 lagen, maximaal 5 lagen (m.u.v. de Lambertuskerk).
- Klassieke bebouwing wordt geaccentueerd door pleintjes en naar achter gelegen rooilijnen.
- Groot contrast tussen voorkanten en achterkanten: voorkanten zijn overwegend stenig. De groene achterkanten presenteren zich af- en toe aan de voorkant.
- Gemengde functies: wonen, werken, onderwijs en instituten.

Verbeterpunten
- Van Coothstraat loopt dood op Bernhoven ziekenhuis.
- De bebouwing van het Bernhoven ziekenhuis past zowel qua uitstraling als qua maat niet in het beeld van de route.
- De aansluiting op de begraafplaats aan de oostzijde en de appartementencomplexen aan de westzijde van de weg heeft onvoldoende kwaliteit.

Strategie
- Van Coothstraat verlengen tot aan Stationsstraat, waarmee het oude 'Middegaalse Pad' wordt hersteld. De westzijde van de verlengde Van Coothstraat begrenzen d.m.v. een nieuw bebouwingslint (tweekappers en vrijstaande woningen). Aan de oostzijde een open overgang naar de kloostertuin realiseren.
- Verbeteren visuele relatie met begraafplaats en groen rond appartementencomplex.

Toetsing

In het Masterplan 2030 Veghel Centrum wordt onder meer ingegaan op de bestaande kwaliteiten van de kloostertuin, het ensemble kerk en klooster, het benutten van de bestaande structuren van het aanwezige groen, het toevoegen van wonen en de mogelijke koppeling met zorg.

Het opwaarderen van de Franciscanessenlaan tot een hoogwaardig groen aangeklede belevingsstraat zal de route en de koppeling naar het kloosterpark sterk verbeteren.

De nieuw te realiseren bebouwing aan de Deken van Miertstraat wordt niet hoger dan vijf bouwlagen. Een uitzondering hierop vormt gebouw E. Deze wordt zes bouwlagen hoog. Gebouw E heeft een markante positie tussen het Moederhuis en het hoekgebouw. Gebouw E moet een echt kop en poortgebouw worden en geeft toegang tot de kloostertuin via de nieuw aan te leggen hoven en paden. Gebouw E mag daarom met zijn hoogte de derde telg worden naast de kerk en de kapel. Door de sloop van het Zigzag-gebouw en de herbouw van gebouw E wordt de zijgevel van het Moederhuis volledig vrijgemaakt.

De planontwikkeling en het ontwerp van de openbare ruimte borduren voort op de kansen en verbindingen die genoemd zijn in het Masterplan 2030.

Centrumvisie gemeente Meierijstad

De centrumvisie Meierijstad is een gedragen visie waarin de drie grootste centra en de relatie tot elkaar naar voren komen. De visie zal moeten leiden tot compacte, vitale en kwalitatief complete en aantrekkelijke centra voor de inwoners en ondernemers. De centrumvisie vormt de kapstok voor het actualiseren van overige beleidsstukken (o.a. horecavisie en detailhandelsvisie).

Veghel heeft een duidelijk hoofdcentrum voor het eigen verzorgingsgebied en functioneert solitair ten opzichte van de centra in Schijndel en Sint Oedenrode. Veghel Centrum sluit qua profilering aan bij het eigen verzorgingsgebied (leefstijlen) en het dorpse karakter (historie, ruimtelijke kwaliteit).

Uit analyse blijkt dat het niet dagelijks winkelaanbod te groot is voor het lokale verzorgingsgebied. Naast het terugdringen van leegstand, ligt er een saneringsopgave om het winkelgebied fors te verkleinen. Ruimtelijk kenmerkt het centrum zich door een sterke westzijde met historische kwaliteit. Daarnaast zijn de historische en landschappelijke kwaliteiten (de Aa) weinig zichtbaar.

In het masterplan wordt aangegeven dat zowel de historische kloostergebouwen als de achterliggende kloostertuin een monumentale uitstraling hebben die momenteel echter niet beleefd wordt (of kan worden). Door de vele achtergevels aan het parkeerterrein en de naoorlogse toevoegingen aan het klooster gaat hier helaas enige ruimtelijke kwaliteit verloren. In het masterplan is als uitgangspunt geformuleerd dat het monumentale ensemble van kerk, klooster en achterliggende kloostertuin in de toekomst een nadrukkelijke positie krijgt als identiteitsdrager binnen het centrum.

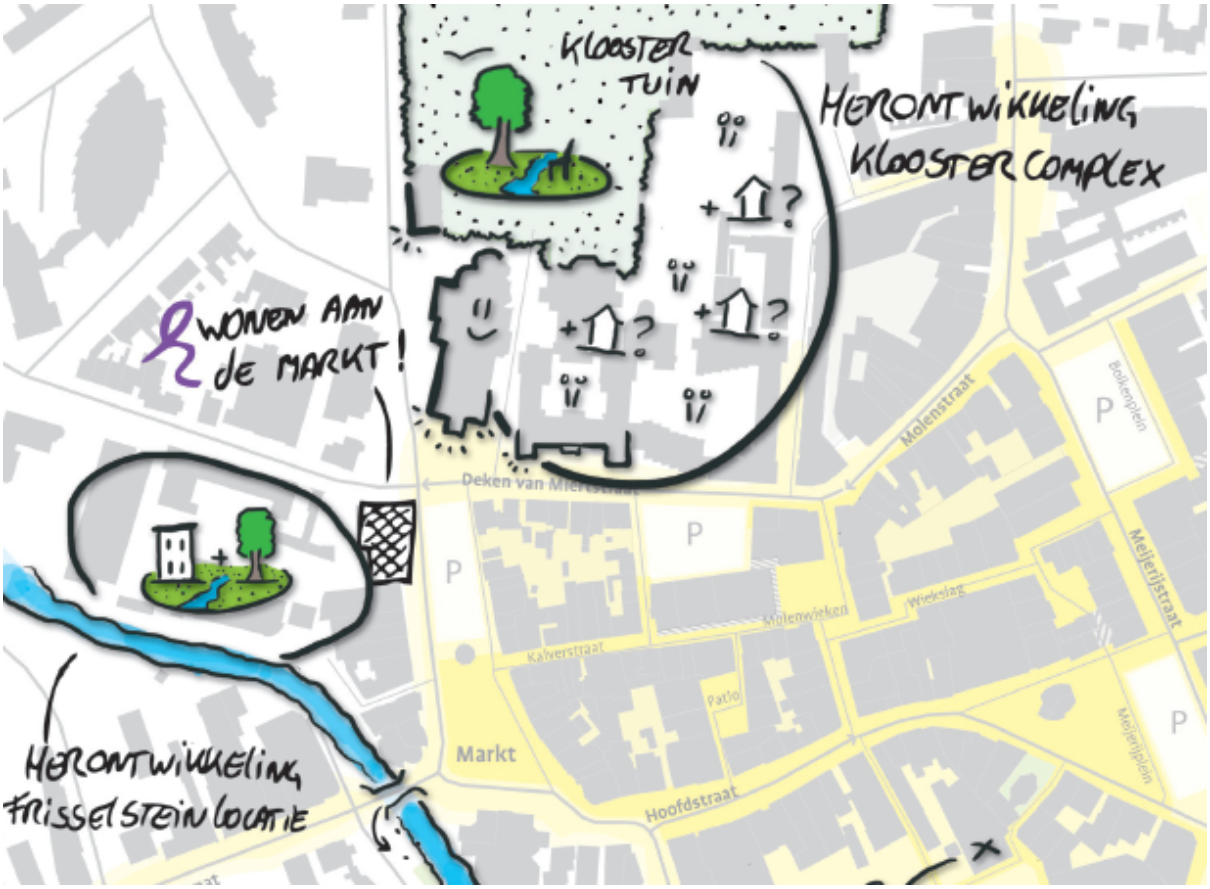
Toetsing

Door de voorgenomen herontwikkeling wordt het huidige gesloten karakter van het kloostercomplex geopend en meer bij de rest van de stad getrokken. Het plangebied wordt daardoor beter beleefbaar gemaakt. Door de sloop van het Zigzag-gebouw en de herbouw van gebouw E wordt de zijgevel van het Moederhuis volledig vrijgemaakt en het Moederhuis komt daardoor prominenter naar voren in het straatbeeld van de Deken van Miertstraat.

Herstructurering centrum Veghel 2019

Naar aanleiding van de centrumvisie Meierijstad, is de visie voor het centrum van Veghel verder uitgewerkt. Een hoofdstructuur met als basis de Hoofdstraat van Markt tot Meijerijplein vormde daarbij het uitgangspunt. In de visie Herstructurering centrum Veghel is aangegeven welke keuzes we maken en welke perspectieven er zijn voor deelgebieden die in de toekomst geen deel uitmaken van de centrumstructuur. Bij het opstellen van de visie zijn centrummanagement, ondernemers en vastgoedeigenaren nauw betrokken. Naast de visie is ook opgenomen wat de rollen van de gemeente zijn bij het realiseren van de ambities en welke acties en maatregelen daarvoor nodig zijn.

Voor het kloostercomplex is aangegeven dat de wens bestaat om deze te herontwikkelen met een ambitie voor een groene verbinding met de kloostertuin en hergebruik van monumentale gebouwen.



Kaart huidig centrumgebied en overige ontwikkelingen

Toetsing

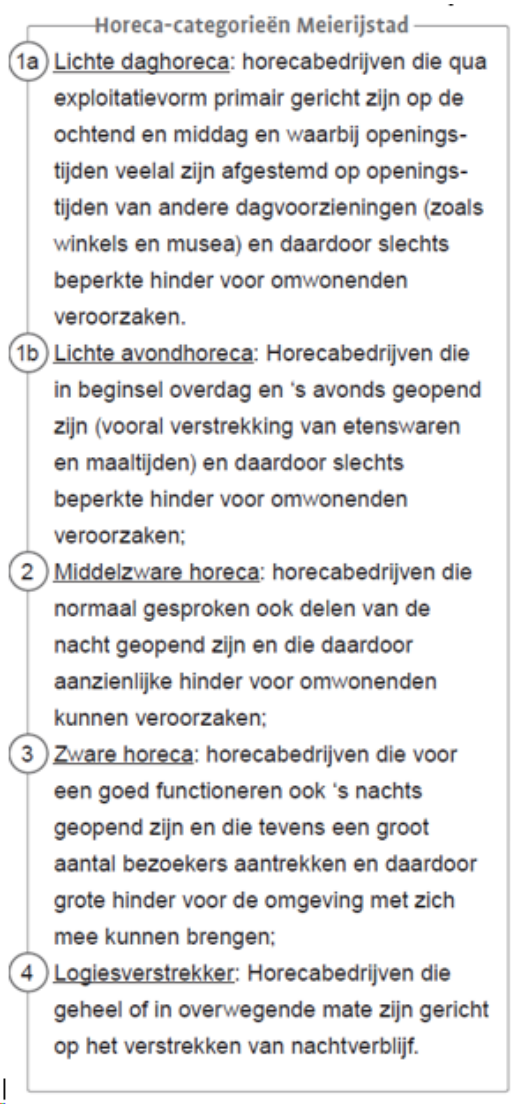
Door de voorgenomen herontwikkeling wordt het huidige gesloten karakter van het kloostercomplex geopend en meer bij de rest van de stad getrokken. Het opwaarderen van de Franciscanessenlaan tot een hoogwaardig groen aangeklede belevingsstraat zal de route en de koppeling van het centrumgebied naar het kloosterpark sterk verbeteren.

Horecavisie

In december 2018 heeft de gemeenteraad de centrumvisie voor Meierijstad vastgesteld. Deze centrumvisie vormde de basis voor een horecavisie en breed en toekomstgericht integraal horecabeleid. De horecavisie geeft aan hoe we aankijken tegen onze horecavoorzieningen, waar en hoe de verschillende soorten horeca kunnen inspelen op behoeften en motieven van diverse bezoekersgroepen en hoe horeca kan bijdragen aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, vitale centra en een aantrekkelijk buitengebied. De beleidskaders hebben we nodig bij de beoordeling van ontwikkelingen (vanuit een economisch perspectief) en ze scheppen duidelijkheid voor zowel ondernemers als inwoners.

Horeca-categorieën in de bestemmingsplannen

Het is wenselijk om in bestemmingsplannen onderscheid te kunnen maken tussen lichte en zware vormen van horeca. Een ontwikkeling die door het lichte karakter gewenst is, kan anders door bestemmingsplannen worden tegengehouden. Door bij herziening van bestemmingsplannen categorieën aan te geven kan ruimte worden geboden waar dat kan en sturen waar dit wenselijk is. Navolgen is een overzicht van de verschillende horeca-categorieën weergegeven.



In principe is er binnen het gehele publieksgerichte centrumgebied in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel ruimte voor (versterking van) horeca-activiteiten. Vermenging van horeca met bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening is hier mogelijk, mits passend binnen de Drank- en Horecawet.

In de centrumvisie zijn tevens kansrijke verblijfs- en horecalocaties aangegeven waar bundeling of uitbreiding van horeca-activiteiten met name gewenst is ten behoeve van een aantrekkelijk en compleet dorpscentrum. Deze concentratiegebieden helpen daarnaast de overlast van het (uitgaans)publiek tot een kleiner gebied te beperken. In de overige centrumstraten is alleen een lichtere vorm van (dag)horeca gewenst.

Toetsing

In het plangebied wordt alleen horeca in de categorie 1a en 1b mogelijk gemaakt. Op basis van de horecavisie is lichte horeca in publieksgerichte gebieden altijd mogelijk.

Woonvisie Meierijstad 2018

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Met de visie wil de gemeente richting geven aan het woonbeleid, waarbij er voldoende flexibiliteit moet

blijven bestaan om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die de komende jaren komen. Om die reden worden ontwikkelingen jaarlijks gemonitord en waar nodig wordt het woonbeleid bijgesteld, hiervoor wordt de Woonagenda vastgesteld.

De woonvisie is opgebouwd rondom de volgende vier thema's:

- de dynamiek van de woningmarkt:
  een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
- Wonen, welzijn en zorg:
  de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
- duurzaamheid:
  aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
- leefbaarheid:
  een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Toetsing

Met de ontwikkeling wordt voorzien in een behoefte aan woningbouw binnen de gemeente Meierijstad en de kern Veghel in het bijzonder (zie hiervoor tevens Bijlage 4). Voor de ontwikkeling is het basisidee voor de toekomst van het klooster ontwikkeld, het concept Leefgoed. Met het concept kan het gedachtengoed van de zusters worden voortgezet in een nieuwe, eigentijdse vorm. Die vorm is de realisatie van het maatschappelijk hart van Veghel, een moderne en door de gebruikers gedragen woon- en leefomgeving waar zorg, werk, leren en ontmoeten samenkomen. De ontwikkeling sluit hiermee naadloos aan op de uitgangspunten van de woonvisie Meierijstad 2018.

3.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een (ruimtelijk) besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Aanmeldnotitie

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als Bijlage 5 bijgevoegd. Op grond van de kenmerken van het plan en de ligging, kan het initiatief in potentie de volgende milieueffecten hebben:

- verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving;
- invloed op omliggende beschermde natuurgebieden.

In de aanmeldnotitie wordt geconcludeerd dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op het gebied van luchtkwaliteit en omliggende beschermde natuurgebieden als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Daarnaast geldt dat op basis van de navolgende paragrafen van Hoofdstuk 3 kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen negatief effect veroorzaakt op het gebied van overige milieuaspecten.

Besluitvorming

Op 23 juni 2020 is ter voorbereiding van het bestemmingsplan de aanmeldingsnotitie in het kader van de herontwikkeling van het Kloosterkwartier ingediend. De aanmeldnotitie is getoetst aan de criteria van de Wet milieubeheer. Burgemeester en wethouders hebben op 20 oktober 2020 besloten dat voor het voorliggende project en locatie geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat beoordeeld is dat de voorgenomen activiteiten niet tot onevenredige nadelige milieugevolgen leiden."

Het 'Chw bestemmingsplan Kloosterkwartier Veghel' kan zonder m.e.r.(-beoordeling) worden vastgesteld.

3.4 Milieu

3.4.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Verkennend bodemonderzoek 2017

In oktober van 2017 is er door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[3]. Dit onderzoek is als Bijlage 6 bijgevoegd. In het onderzoek zijn over het algemeen zowel in de boven- als in de ondergrond gehaltes aan zware metalen aangetoond boven de achtergrondwaarden (lichte verontreinigingen). Daarnaast zijn plaatselijk gehaltes aan minerale olie, PCB en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden.

In de bovengrond zijn lokaal verontreinigingen aangetroffen die aanleiding vormen voor nader onderzoek. Het gaat om een matige verontreiniging met PCB's ter plaatse van een boring aan de zuidzijde van het Moederhuis, een sterke verontreiniging met nikkel ten oosten van het oostelijke appartementengebouw en sterke verontreinigingen met zink ter plaatse van een pad aan de noordwestzijde van het buitenbosje en in het midden van het grasveld in de kloostertuin.

In het grondwater zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond met barium. Dit betreft naar alle waarschijnlijkheid regionaal verhoogde achtergrondconcentraties.

Tijdens de veldwerkzaamheden is een grondmengmonster samengesteld van de baksteenhoudende bodem. In het mengmonster zijn analytisch geen asbestvezels aangetoond.

Nader bodemonderzoek 2018

Vanwege de genoemde lokale verontreinigingen met PCB's, nikkel en zink is door Buro Ontwerp & Omgeving in november 2018 nader bodemonderzoek uitgevoerd[4]. Dit onderzoek is als Bijlage 7 bijgevoegd.

PCB verontreiniging Moederhuis

De matige PCB verontreiniging aan de zuidzijde van het Moederhuis is in het nader onderzoek zowel in de omliggende boringen als in de onderliggende bodemlagen en ter plaatse van de oorspronkelijke boring niet aangetoond. In de omliggende bovengrond is lokaal ten hoogste sprake van een lichte verontreiniging met PCB. Gelet op de resultaten van onderhavig onderzoek is er naar alle waarschijnlijkheid sprake van een toevalstreffer en geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. De eerder aangetoonde PCB verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid te relateren aan de bijmenging met baksteen. Uit een indicatieve bepaling van de spoedeisendheid is gebleken dat er bij een ongewijzigde situatie geen sprake is van een locatie die met spoed gesaneerd moet worden. Sanering kan daarom plaatsvinden op een natuurlijk moment (bijvoorbeeld bij grondroerende werkzaamheden).

Nikkelverontreiniging oostelijk appartementengebouw

Uit het nader onderzoek komt naar voren dat de sterke nikkelverontreiniging ten oosten van het oostelijke appartementengebouw zich beperkt tot de locatie van de oorspronkelijke boring waarin nikkel werd aangetroffen. Uitgaande van een oppervlakte van circa 12 m^2 en een verontreinigingsdiepte van minimaal 1,0 m -mv is er sprake van minimaal 12 m^3 aan sterk met nikkel verontreinigde grond. Echter, aangezien de verontreiniging verticaal niet is afgeperkt is het niet mogelijk een totaalvolume te bepalen waardoor het niet mogelijk is te beoordelen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gelet op het aangetoonde nikkelgehalte in de ondergrond is de verwachting dat de sterke verontreiniging niet veel dieper aanwezig zal zijn dat 1,0 m -mv. Onbekend is wat de exacte oorzaak is van de nikkelverontreiniging. Uit een indicatieve bepaling van de spoedeisendheid is gebleken dat er met de bekende verontreinigingssituatie en bij het huidige gebruik geen sprake is van een verontreiniging die met spoed gesaneerd moet worden.

Zinkverontreiniging Buitenbosje

In het nader onderzoek naar de zinkverontreiniging in deelgebied Buitenbosje is een sterke zinkverontreiniging onder, en direct langs het pad, in de overwegend baksteen-, puin- en kolengruishoudende bodem aangetoond in het bodemtraject tot gemiddeld 0,5 m -mv en lokaal tot maximaal 1,0 m -mv. Opvallend is dat de hoogst gemeten waarden zijn aangetoond aan de noordzijde van het pad.

Het afperkend onderzoek is op verzoek stopgezet tot bekend is of en zo ja, waar grondroerende werkzaamheden plaats zullen gaan vinden. Hierdoor is de zinkverontreiniging richting het oosten zowel horizontaal als verticaal niet afgeperkt. Vermoedelijk bevindt de verontreiniging zich direct naast en onder de verharding en strekt zich uit richting het oosten tot aan een bruggetje. Hiervan uitgaande is er

sprake van een oppervlakte van circa 250 m^2 sterk met zink verontreinigde grond. Uitgaande van een verontreinigingsdiepte van circa 0,5 m is daarmee sprake van sterke bodemverontreiniging met zink van circa 125 m^3.

De exacte oorzaak van de verontreinigingen is niet te duiden. Mogelijk is in het verleden, voordat de weg was voorzien van een klinkerverharding, aangevuld/geëgaliseerd met (baksteen)puin en kolengruis. Hierdoor wordt er vanuit gegaan dat er hoogstwaarschijnlijk sprake van een historische verontreiniging (ontstaan voor 1 januari 1987). Uit een indicatieve bepaling van de spoedeisendheid is gebleken dat er geen sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische en verspreidingsrisico's.

Hiervan uitgaande, alsmede van de mate en het volume van de geconstateerde verontreinigingen (meer dan 25 m^3 sterk verontreinigde grond), wordt gesteld het hier in het kader van de Wet bodembescherming een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, dat niet met spoed hoeft te worden gesaneerd.

Zinkverontreiniging Kloostertuin

De sterke zinkverontreiniging is in de omliggende boringen en in de onderliggende bodemlagen niet aangetoond. De sterke verontreiniging is met onderhavig onderzoek zowel in horizontale als verticale richting afgeperkt. Er is aan de zuidwestzijde van voorgaande boring ten hoogste sprake van een matige verontreiniging met zink.

Uitgaande aan een oppervlakte van circa 28 m^2 en een diepte van 0,3 m -mv is er sprake van een bodemvolume van circa 8 m^3 sterk met zink verontreinigde grond. Derhalve is er geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging. De aangetoonde verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid te relateren aan de tijdens het voorgaande onderzoek aangetoonde bijmenging met kolengruis. Uit een indicatieve bepaling van de spoedeisendheid is gebleken dat er bij het huidige gebruik geen sprake is van een locatie die met spoed gesaneerd moet worden.

Verkennend en nader bodemonderzoek Buitenbosje 2020

In juli 2020 is door Buro Ontwerp & Omgeving een verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek ter plaatse van deelgebied Buitenbosje uitgevoerd[5]. Het nader onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding de aangetroffen sterk verhoogde gehalten zink uit het onderzoek van 2018. Deze verontreiniging was in dat onderzoek nog niet volledig afgeperkt. De rapportage van beide onderzoeken is als Bijlage 8 bijgevoegd.

Zowel op het maaiveld als in de bodem zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Tot een diepte varieerden van circa 0,5 m –mv tot 0,9 m -mv zijn een bijmengingen met diverse bodemvreemde materialen zoals baksteen, kolengruis en sintels waargenomen.

Plaatselijk zijn in de grond licht tot sterk verhoogde gehaltes (hoofdzakelijk) zink, koper en lood gemeten. In de ondergrond zijn gehaltes zink boven de achtergrondwaarde gemeten. Uit het verkennend en nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van deelgebied Buitenbosje drie vlekken met sterke verontreinigingen met lood, koper en/of zink aanwezig zijn. De vlekken bevinden zich op de noordelijke, westelijke en oostelijk grens van deelgebied Buitenbosje. In de sterk verontreinigde grond zijn geen gehaltes PFAS gemeten boven de achtergrondwaarde.

Op basis van de resultaten wordt geschat dat circa 680 m^3 sterk verontreinigde grond aanwezig is binnen de onderzoekslocatie waardoor sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper, lood en zink. Op basis van de historie van het terrein wordt verwacht dat de verontreiniging ontstaan is voor 1987 en te maken heeft met de aangetroffen bijmengingen. Gezien vermoedelijke oorzaak van de verontreiniging en de situering van de verontreiniging welke middels licht en matige verhoogde gehalten met elkaar in verbinding staan, wordt er vanuit gegaan dat het één geval van bodemverontreiniging betreft.

In het grondwater is een concentratie barium boven de streefwaarde gemeten.

In de bovengrond is geen asbestverdacht materiaal in de fractie > 20 mm waargenomen. In de mengmonsters is in de fractie < 20 mm geen asbest geconstateerd.

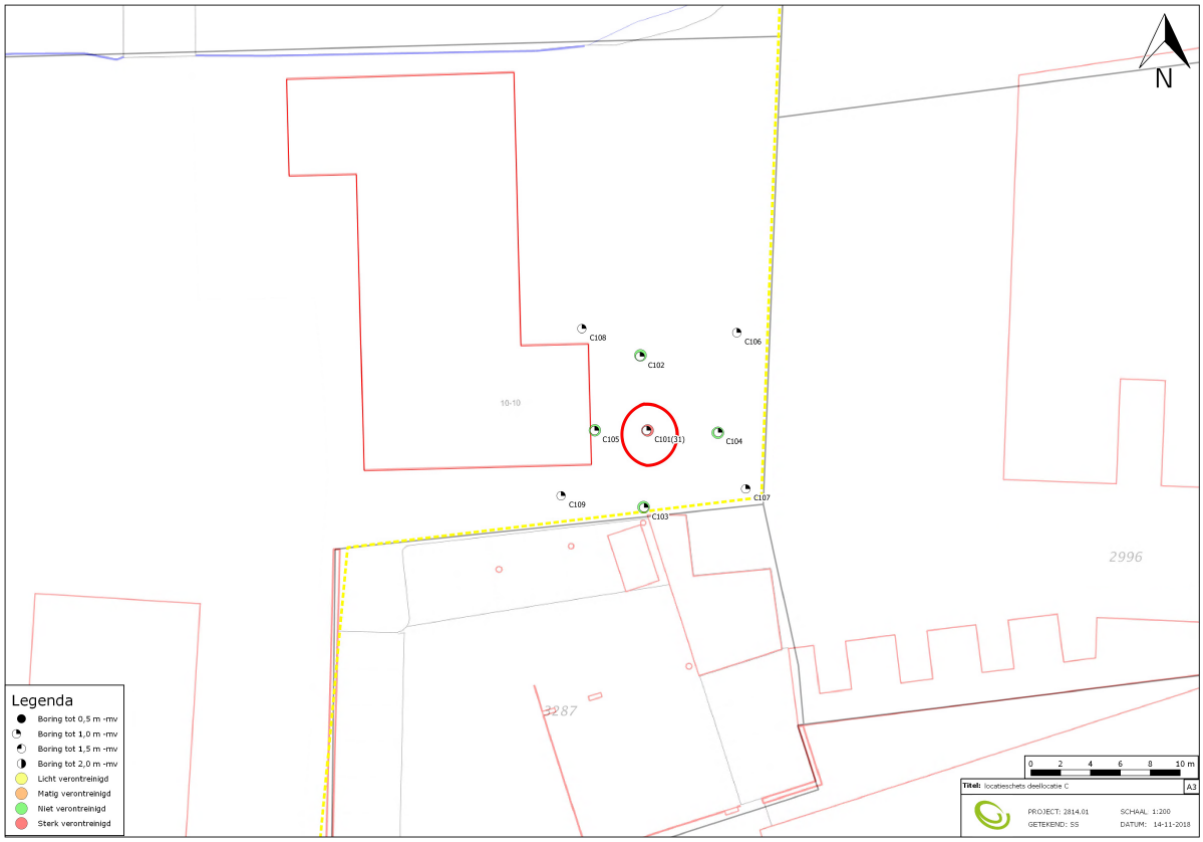
Vervolgstappen bodem

PCB verontreiniging Moederhuis

De matige PCB verontreiniging aan de zuidzijde van het Moederhuis is in het nader onderzoek zowel in de omliggende boringen als in de onderliggende bodemlagen en ter plaatse van de oorspronkelijke boring niet aangetoond. In de omliggende bovengrond is lokaal ten hoogste sprake van een lichte verontreiniging met PCB. Gelet op de resultaten van onderhavig onderzoek is er naar alle waarschijnlijkheid sprake van een toevalstreffer en geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Uit een indicatieve bepaling van de spoedeisendheid is gebleken dat er bij een ongewijzigde situatie geen sprake is van een locatie die met spoed gesaneerd moet worden. Ter plaatse van de aantroffen matige PCB verontreiniging zijn vooralsnog geen bodemingrepen voorzien. Om die reden is er geen aanleiding om de spot met PCB verontreiniging te saneren.

Nikkelverontreiniging ten oosten van oostelijk appartementengebouw

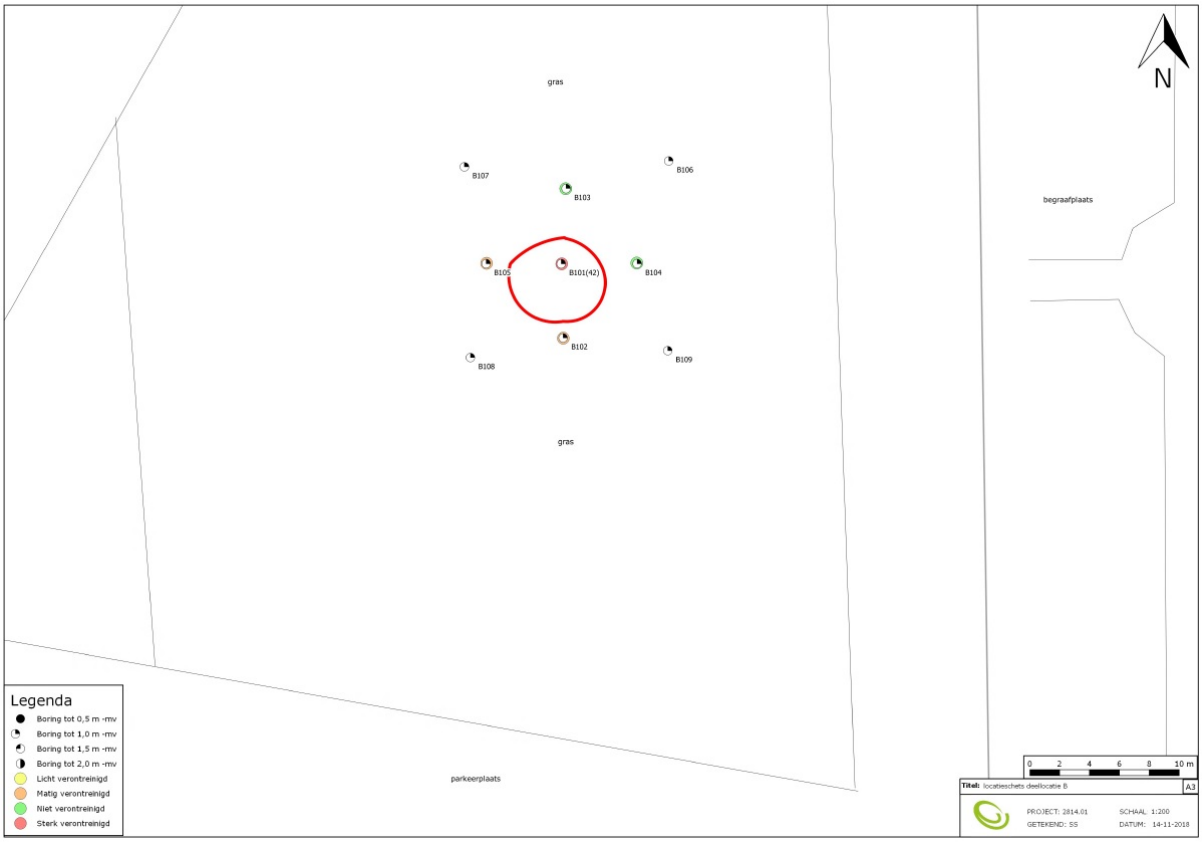
De verontreinigingscontour van de nikkelverontreiniging is weergegeven op navolgende afbeelding. De nikkelverontreiniging is nog niet verticaal afgeperkt. Daarom is het totaalvolume aan verontreiniging nog niet bekend. Om die reden zal de verontreiniging door middel van nader onderzoek verticaal worden afgeperkt. Gelet op het aangetoonde nikkelgehalte in de ondergrond is echter de verwachting dat de sterke verontreiniging niet veel dieper aanwezig zal zijn dat 1,0 m -mv en daardoor een omvang hebben van 12 m^3. Daarmee zou geen sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit een indicatieve bepaling van de spoedeisendheid is gebleken dat er met de bekende verontreinigingssituatie en bij het huidige gebruik geen sprake is van een verontreiniging die met spoed gesaneerd moet worden. Gezien het voorgaande vormt de nikkelverontreiniging geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.



Verontreinigingscontour nikkel ten oosten van oostelijk appartementengebouw

Zinkverontreiniging Kloostertuin

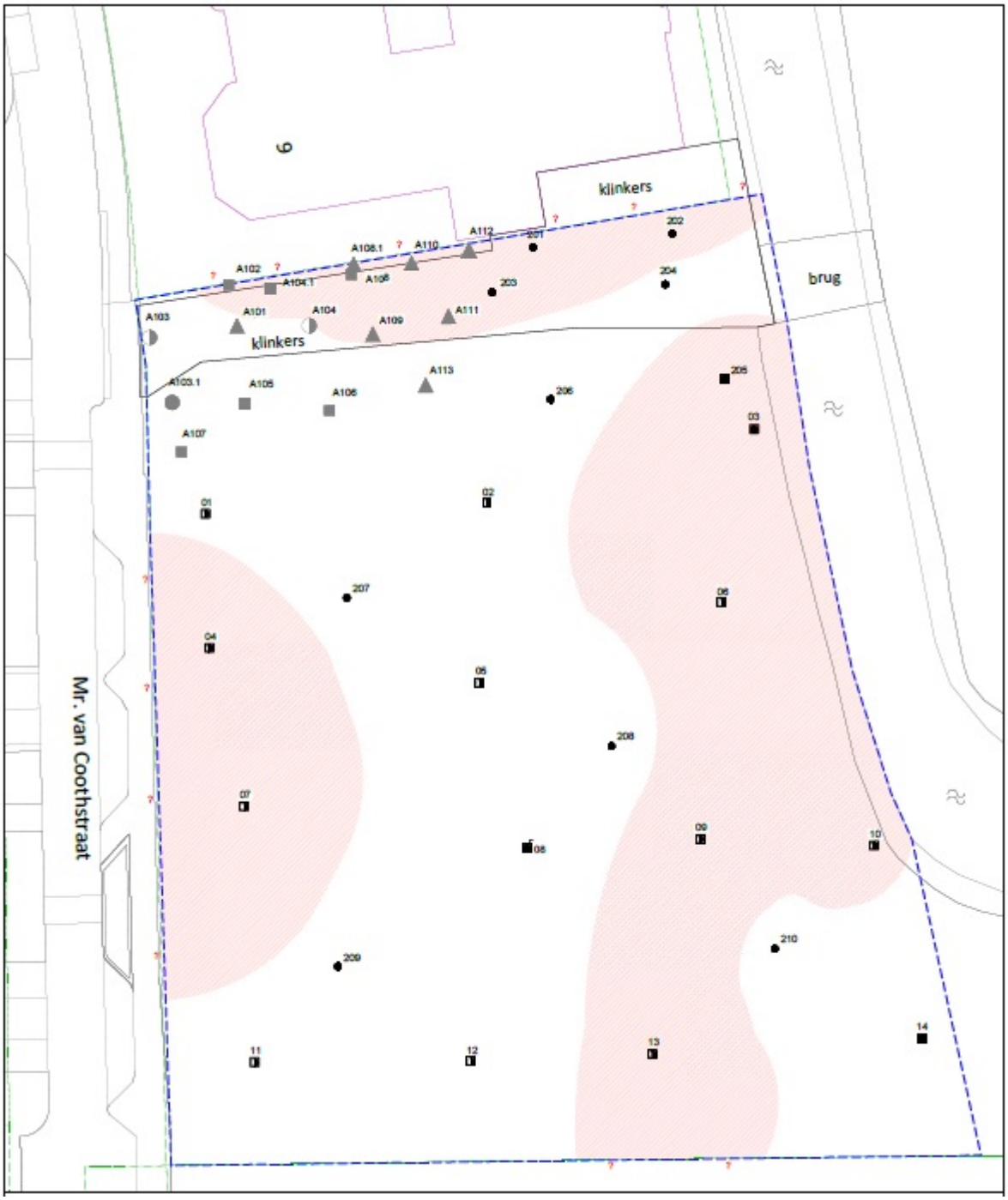
De verontreinigingscontour van de zinkverontreiniging is weergegeven op navolgende afbeelding. Er is sprake van een bodemvolume van circa 8 m^3 sterk met zink verontreinigde grond. Derhalve is er geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging. Uit een indicatieve bepaling van de spoedeisendheid is gebleken dat er bij het huidige gebruik geen sprake is van een locatie die met spoed gesaneerd moet worden. In de Kloostertuin zijn geen ontwikkelingen voorzien. Om die reden is er geen aanleiding om de spot met zinkverontreiniging te saneren.



Verontreinigingscontour zink Kloostertuin

Sterke verontreiniging zink, koper en lood Buitenbosje

Het volume sterk verontreinigde grond ter plaatse van de deelgebied Buitenbosje bedraagt circa 680 m^3. De verontreinigingscontouren zijn weergegeven op navolgende afbeelding. Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging, welke op basis van de huidige inrichting (groen met natuurwaarde) en toekomstige inrichting (wonen zonder tuin) niet spoedeisend is. De verontreiniging zal op een natuurlijk moment, zoals de realisatie van de appartementengebouwen, gesaneerd moeten worden.



Verontreinigingscontouren zink, koper en lood Buitenbosje

Sanering kan uitgevoerd worden door het ontgraven en afvoeren van de verontreinigde grond, door het afdekken van de verontreinigde grond (middels een leeflaag of duurzaam aaneengesloten verhardingslaag) of een combinatie hiervan. Vanwege het feit dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is de Provincie Noord-Brabant bevoegd gezag. Gezien de voorgenomen ontwikkeling van het perceel zal het noodzakelijk zijn de bodem voorafgaand aan de ontwikkeling te saneren om deze geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Hiervoor wordt een BUS-melding verricht.

Conclusie

De aangetroffen verontreiniging sterke verontreiniging met zink, koper en lood in deelgebied Buitenbosje zal worden gesaneerd. Hiervoor zal een BUS-melding worden gedaan bij de provincie. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de kosten voor de sanering kan worden geconcludeerd dat de saneringskosten de uitvoering van het plan niet belemmeren.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.4.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing

Voor het initiatief is door Buro Ontwerp & Omgeving in juli 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd[6]. Het onderzoek is als Bijlage 9 bijgevoegd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich alleen wegen. Spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen zijn nabij de locatie niet aanwezig. Het akoestisch onderzoek richt zich op de geluidhinder afkomstig van de Stationsstraat en de omliggende 30 km-wegen (Deken van Miertstraat en De Hermey).

Stationsstraat

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Stationsstraat bedraagt 43 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Omliggende 30 km-wegen (Deken van Miertstraat en De Hermey)

De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de omliggende 30 km-wegen bedraagt 61 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

Cumulatieve geluidsbelastingen

De cumulatieve geluidsbelasting is van belang voor de berekening van de vereiste gevelisolatie. Volgens

het Bouwbesluit 2012 moet een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij nieuwbouw bij wegverkeerslawaai worden gegarandeerd. Voor transformatie kan worden aangesloten bij de binnenwaarde van 41 dB, welk gaat gelden in de nieuwe Omgevingswet. De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering per gevel zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Cumulatieve geluidsbelastingen en minimaal benodigde gevelwering				
	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB		Minimaal benodigde gevelwering in dB	
	Excl. aftrek op grond van artikel 110g Wgh (L_{CUM})	Incl. aftrek op grond van artikel 110g Wgh ($L_{CUM,plus}$)	33 dB (nieuwbouw)	41 dB (transformatie)
Locatie 3	63	58	--	22
Locatie 5	66	61	--	24
Locatie 7	48	43	--	7
Locatie B	44	39	11	--
Locatie C+D	44	39	11	--
Locatie E	65	60	32	--
Locatie F	43	38	10	--
Locatie G+H	41	36	8	--
Toetsingskader				
Minimale gevelwering uit het Bouwbesluit 2012			20	20

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (LCUM,plus) bedraagt 61 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De optredende cumulatieve geluidsbelasting is hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh, daarmee zijn de optredende geluidsbelastingen op basis van de Wgh acceptabel.

Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Voor het nieuwe gebouw E, het Moederhuis en het Internaatgebouw is bij de verdere uitwerking van het plan aandacht nodig voor de benodigde gevelwering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.4.3 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met

matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

Toetsing

In en in de omgeving van het plangebied is sprake van een menging van woon-, detailhandel-, maatschappelijke, en centrumfuncties. Om die reden maakt het plangebied deel uit van een 'gemengd gebied'.

Deelgebied Kloostercomplex

Hinderveroorzakende functies in het deelgebied

De toekomstige maatschappelijke functies in het deelgebied kunnen worden aangemerkt als hinderveroorzakende functies. Het gaat om functies zoals kantoorruimte voor maatschappelijke organisaties, kinderopvang, ontmoetingsplekken, zorgverlening. Deze functies zijn op basis van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk. Een horecavoorziening ter plaatse van het Ontmoetingsgebouw is op basis van het geldende bestemmingsplan nog niet mogelijk. Het bestemmingsplan laat horecafuncties toe in de categorie 1a en 1b, lichte horeca. Voor deze functie geldt op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 10 m. Omdat sprake is van een gemengd gebied, kan de richtafstand met één stap worden verminderd tot 0 m. De afstand tussen de horecavoorziening en omliggende hindergevoelige functies is daarmee voldoende groot.

Hindergevoelige functies in het deelgebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het deelgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in en in de omgeving van het deelgebied.

In de toekomstige situatie biedt het deelgebied ruimte aan reguliere woningen en zorgwoningen. Deze functies worden aangemerkt als hindergevoelige functies. Zorgwoningen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan in het deelgebied.

Zoals eerder aangegeven wordt het deelgebied en haar omgeving kenmerkt door een menging van verschillende functies. Het gaat hierbij om woon-, detailhandel-, maatschappelijke, en centrumfuncties. De hinderveroorzakende functies vallen op basis van de VNG-brochure in de categorieën 1 en 2. De grootste richtafstand voor deze categorieën bedraagt 10 m (op basis van een gemengd gebied).

Het plangebied wordt herontwikkeld volgens het Leefgoed concept. Het plangebied wordt daarmee een nieuw maatschappelijk centrum waar de functies wonen, zorg, leven en werken samenkomen. Er wordt daarmee bewust functiemenging nagestreefd. De verschillende functies in het deelgebied zelf zijn goed verenigbaar met elkaar. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functie buiten het deelgebied betreft de Sint Lambertuskerk met bijbehorende begraafplaats. De afstand tot het deelgebied (Gasthuisvleugels) bedraagt 5 m. Aangezien de Sint Lambertuskerk qua functie en bebouwing passend bij de bebouwing en functies in het deelgebied wordt geacht en in de bestaande situatie reeds sprake is van een woonfunctie in de Gasthuisvleugels) wordt deze afstand acceptabel geacht.

Schaduwwerking

Ten behoeve van de ontwikkeling is een schaduwstudie uitgevoerd om te bezien welke schaduwwerking op de omliggende omgeving ptreedt als gevolg van deze ontwikkeling. De schaduwstudie is als Bijlage 10 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Deelgebied Buitenbosje

Hinderveroorzakende functies in het deelgebied

De toekomstige (mogelijke) maatschappelijke functies in het deelgebied kunnen worden aangemerkt als hinderveroorzakende functies. Het gaat om functies zoals kantoorruimte voor maatschappelijke organisaties, kinderopvang, ontmoetingsplekken, zorgverlening. Deze hinderveroorzakende functies vallen op basis van de VNG-brochure in de categorieën 1 en 2. De grootste richtafstand voor deze categorieën bedraagt 10 m (op basis van een gemengd gebied).

In de omgeving van het deelgebied zijn hindergevoelige functies aanwezig in de vorm van het appartementengebouw aan de Meester van Coothstraat, ten westen van het deelgebied. De afstand tussen het appartementengebouw en de nieuwe bebouwing in het deelgebied bedraagt 14 m. De afstand tussen beide functies is daarmee voldoende groot.

Hindergevoelige functies in het deelgebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het deelgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in en in de omgeving van het deelgebied.

In de toekomstige situatie biedt het deelgebied ruimte aan reguliere woningen en zorgwoningen. Deze functies worden aangemerkt als hindergevoelige functies. Zoals eerder aangegeven wordt het deelgebied en haar omgeving kenmerkt door een menging van verschillende functies. Voor deelgebied Buitenbosje gaat het voornamelijk om woon- en maatschappelijke functies. De hinderveroorzakende functies vallen op basis van de VNG-brochure in de categorieën 1 en 2. De grootste richtafstand voor deze categorieën bedraagt 10 m (op basis van een gemengd gebied).

Het plangebied wordt herontwikkeld volgens het Leefgoed concept. Het plangebied wordt daarmee een nieuw maatschappelijk centrum waar de functies wonen, zorg, leven en werken samenkomen. Er wordt daarmee bewust functiemenging nagestreefd. De verschillende functies in het deelgebied zelf zijn goed verenigbaar met elkaar. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies buiten het deelgebied betreft de begraafplaats ten zuiden van het deelgebied en een uitvaartonderneming ten noorden van het deelgebied. Voor beide functies geldt een richtafstand van 0 m (op basis van een gemengd gebied). De afstand tussen de hindergevoelige functies in het deelgebied en de omliggende hinderveroorzakende functies is daarmee voldoende groot.

Deelgebied Kloostertuin

In deelgebied Kloostertuin zijn geen nieuwe ontwikkelingen beoogd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Het initiatief ziet toe op het mogelijk maken van maximaal 387 (zorg)wooneenheden. Op basis van het geldende planologische bestemmingsplan zijn reeds 117 woningen mogelijk. Per saldo is sprake van een toename van 270 woningen. Daarnaast zal het plangebied ruimte bieden aan diverse maatschappelijke

voorzieningen. Deze voorzieningen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan eveneens reeds grotendeels mogelijk.

In paragraaf 3.8.2 wordt nader ingegaan op de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling. Uit het onderzoek komt naar voren dat de verkeersgeneratie voor de toekomstige functies in het plangebied tussen de 2.574 tot 2.728 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de berekening is echter uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de gehele toekomstige situatie is beschouwd. In de huidige situatie is ook al sprake van verkeersbewegingen, vanwege de huidige functies in het plangebied. Voor het aspect luchtkwaliteit wordt er vanuit gegaan dat de toename van het aantal verkeersbewegingen gelijk kan worden gesteld aan het aantal verkeersbewegingen die de functies in de nieuw te bouwen gebouwen genereren. De nieuw te bouwen gebouwen betreffen gebouwen A t/m H. Op basis van het programma in paragraaf 2.3.4 worden in deze gebouwen in totaal 270 (zorg)woningen gerealiseerd. Daarnaast biedt één gebouw ruimte aan 900 m^2 aan maatschappelijke functies. De bijbehorende verkeersgeneratie is opgenomen in de navolgende tabel.

omvang	**functie**	**verkeersgeneratie**	**totaal**
108	sociale (zorg)woningen	3,7	400
46	middeldure (zorg)woningen	3,9	179
116	dure (zorg)woningen	5,6	650
900 m^2	maatschappelijke functie	14,2	128
Totaal			**1.357**

Op basis van het voorgaand neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief met 1.357 toe. Hiervan zal naar verwachting bij maximaal 2% sprake zijn van een vrachtwagen. Met behulp van de NIBM rekentool[7] (versie maart 2020) is bepaald dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging (zie navolgende afbeelding). Deze tool gaat uit van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1357
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**1,17**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,23**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool[8] uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in het plangebied tussen 2018 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2018, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Een fragment van de kaart uit de monitoringstool is onderstaand opgenomen.



Fragment kaartbeeld NSL tool

In het plangebied worden gevoelige functies beoogd, zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige

bestemmingen', in de vorm van zorgwoningen. Het plangebied ligt echter op meer dan 50 m van een provinciale weg en meer dan 300 m van een rijksweg. Zoals eerder aangegeven vindt er overigens geen overschrijding van de grenswaarden plaats.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.4.5 Niet gesprongen explosieven

Algemeen

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en om het plangebied nog niet gesprongen explosieven (NGE) in de (water)bodem aanwezig zijn.

Toetsing

Om de risico's op het aantreffen van NGE's binnen het plangebied in kaart te brengen is door Explosive Clearance Group een vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van conventionele explosieven uitgevoerd[9]. Dit onderzoek is als Bijlage 11 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek dient geconcludeerd te worden dat er binnen een deel van het onderzoeksgebied een verhoogde kans is op het aantreffen van verschoten geschutsmunitie van Duitse nationaliteit in de niet-naoorlogs geroerde bodem. Nadere specificering omtrent hoeveelheden is op basis van feitelijke gegevens niet mogelijk.

Wanneer er binnen het als verdacht aangemerkte gebied grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden in de niet naoorlogs geroerde grond, wordt geadviseerd de verdachte locaties waar bodemroeringen gepland zijn, nader te onderzoeken op de aanwezigheid van Duitse munitie van artillerie. De maximale diepte die hierbij aangehouden kan worden is circa 2,5 m -mv.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te

bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Plaatsgebodnen risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans $1x10^{-6}$ (één op de miljoen) bedraagt.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

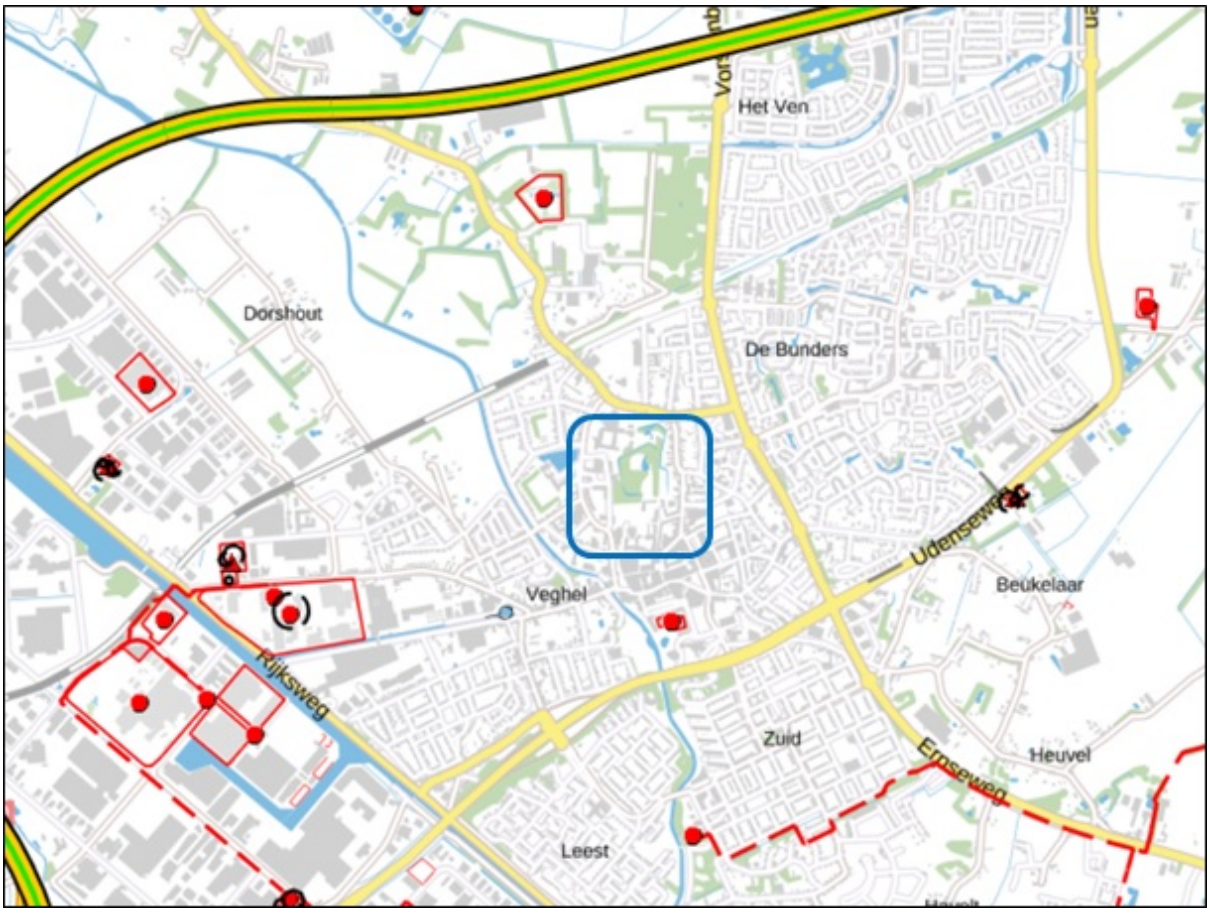
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

Het initiatief ziet toe op het mogelijk maken van maximaal 400 (zorg)wooneenheden. Daarnaast zal het plangebied ruimte bieden aan diverse maatschappelijke voorzieningen. Deze voorzieningen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan reeds grotendeels mogelijk. Met de ontwikkeling is sprake van

de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede Risicokaart Nederland

Stationaire risicobronnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen aanwezig.

Mobiele bronnen

Op circa 1,4 km ten noorden van het plangebied ligt de rijksweg A50. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De 10^{-6} contour van deze weg bedraagt 0 m voor het plaatsgebonden risico. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 880 m. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

3.5 Water

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

3.5.2 Beleid

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2016 - 2021. Dit plan kent de volgende missie: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten".

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder en waaraan invulling gegeven moet worden:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

Waardevol Water in Meierijstad (VGRP+ 2017-2022)

De gemeente Meierijstad heeft in september 2017 een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP+) vastgesteld. In het plan streeft de gemeente nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering.

3.5.3 Situatie plangebied

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juni 2020 een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd[10]. Deze analyse is als Bijlage 12 bijgevoegd.

Afvoer hemelwater

In de waterhuishoudkundige analyse is de toename van verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling in beeld gebracht. Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak in de nieuwe situatie met circa 2.620 m^2 toenemen.

De gemeente en het waterschap hanteren als uitgangspunt om hydrologisch neutraal te bouwen bij nieuwbouw. De voorkeursvolgorde is infiltreren, bergen, afvoeren naar oppervlaktewater of afvoeren naar riolering. Bij een toename van verhard oppervlak tot 10.000 m^2 is de bergingseis 60 mm. Dat betekent dat er voor dit plan een minimale waterberging van (2.620 * 0,06=) 157 m^3 gerealiseerd moet worden.

Omdat alle nieuwe gebouwen, volgens het beleid van gemeente en waterschap, niet mogen lozen op het gemengd rioolstelsel wordt er vanuit gegaan dat deze ook afgekoppeld worden. Hetzelfde geldt voor verhardingen die worden aangelegd bij de herinrichting van de openbare ruimte in het plangebied. Het totale afvoerend oppervlak bedraagt daarmee circa 1,4 ha. De bijbehorende berging bedraagt (14.000 * 0,06)= 840 m^3.

Een deel van het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlakte kan worden geborgen in de vijver in deelgebied Kloostertuin. In de huidige situatie fungeert de gracht al als berging voor het plangebied en omliggende percelen. Op basis van aannames beschikt de gracht over een restcapaciteit van 140 m^3 aan berging. De overige berging (700 m^3) zal moeten worden gevonden in bergingsvijver 'Moedersgat' ten westen van het plangebied. In deze bergingsvijver is reeds 900 m^3 aan berging gereserveerd voor de ontwikkeling in het plangebied.

Bij de verder planuitwerking zal de wijze van afvoer van hemelwater afkomstig van verhard oppervlakte in het plangebied richting de gracht en de bergingsvijver 'Moedersgat' nader worden uitgewerkt.

Grondwater en ontwatering

Ter plaatse van de lager gelegen delen van het plangebied is sprake van een hoge gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Om grondwateroverlast te voorkomen is het aanlegniveaus voor gebouwen van belang. Door de gemeente wordt geadviseerd een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 meter voor woningen met kruipruimte en woonstraten aan te houden. Bij bouwen zonder kruipruimte kan een geringere ontwateringsdiepte worden aangehouden. Geadviseerd wordt een drempelhoogte van 0,2 meter boven het straatpeil aan te houden. Dit betekent dat het noordelijk deel (gebouwen G en H) binnen deelgebied Kloostercomplex naar verwachting opgehoogd dient te worden.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen watergang van het waterschap gelegen. De dichtstbijzijnde primaire watergang is de Aa op circa 125 m ten (zuid)westen van het plangebied. In deelgebied Kloostertuin is een gracht en een vijver gelegen. Bij de aanleg van de kloostertuin stond de gracht in verbinding met het Moedersgat. Later is deze verbinding verdwenen. Inmiddels is er weer een verbinding tot stand gebracht door middel van duikers. De vijver met gracht dient voor de stedelijke afwatering. Er vinden geen ingrepen plaats ter plaatse van de gracht of de vijver die zorgen voor een afname van de bergingscapaciteiten van deze wateren.

Riolering

De Droog Weer Afvoer (DWA) zal op basis van de beschreven ontwikkeling meer dan 10 m^3/uur zijn. Dit betekent een toename van het DWA. Als er in de ontwikkeling ook bestaand oppervlak afgekoppeld wordt van de riolering, levert de toename in het DWA naar verwachting geen problemen met de afvoercapaciteit op.

Waterkwaliteit

Bij de bouw van de nieuwe gebouwen worden uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen toegepast waardoor de waterkwaliteit op peil blijft.

3.5.4 Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat er waterbelangen zijn[11]. Deze belangen zijn zodanig van aard en omvang dat overleg met het waterschap gewenst is. De watertoets is als bijlage 3 bij de waterhuishoudkundige analyse (Bijlage 12) gevoegd.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling inclusief de waterhuishoudkundige analyse wordt aan het waterschap toegezonden om het waterschap in de gelegenheid te stellen hierop te reageren.

3.5.5 Overleg Waterschap Aa en Maas

PM overleg

3.5.6 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

3.6.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

3.6.2 Archeologie

Archeologisch advies

Door Hamaland Advies is oktober 2018 een archeologisch advies uitgebracht over het aspect archeologie in relatie tot de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied[12]. In het adviesdocument wordt een samenvatting gegeven van de onderzoeksresultaten uit eerder uitgevoerde onderzoeken (van RAAP[13], Bodeminzicht[14] en BAAC[15 en 16]). Daarnaast is een advies opgesteld met betrekking tot eventueel vervolgonderzoek. Het adviesdocument is als Bijlage 13 bijgevoegd. Op basis van de eerder uitgevoerde onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd.

De locatie kent een tweedeling qua bodemopbouw. De noordelijke helft (deelgebied Buitenbosje en deelgebied Kloostertuin) is oorspronkelijk een beekdal met beekeerdgronden behorend bij de Aa. Vanaf de late Middeleeuwen zijn deze gronden in gebruik als hooilanden, later in gebruik als Molenbeemd. De gebieden waren in de winter te nat voor permanente menselijke bewoning, omdat ze geregeld onder water stonden. De zuidelijke helft (deelgebied kloostercomplex) bestaat uit hoger gelegen droge gronden (dekzand), waarop vanaf de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd door plaggenbemesting een eerdlaag (hoge zwarte enkeerd) is gevormd. Dit waren hoofdzakelijk landbouwgronden tot de komst van het Klooster.

Uit het verkennend onderzoek van zowel RAAP als Bodeminzicht blijkt dat de bovengrond in het plangebied in bijna alle boringen bestaat uit een pakket relatief recent opgebracht puin, dat waarschijnlijk diende om het gebied bouw- en inrichtingsrijp te maken. De dikte van dit pakker varieert van circa 50 tot 220 cm. De grond bestaat vrijwel overal uit matig fijn zwak tot sterk siltig zand. Onder de puinlaag bevindt zich in het natte noordelijke deel in de meeste gevallen een matig tot sterk siltige, moerige, vochtige tot natte donkergrijze tot zwarte organische laag. De dikte van de laag ligt tussen de circa 20 cm en 150 cm. Onder deze laag bevindt zich een licht- tot donkergrijze C-horizont. In enkele boringen is bij zowel het onderzoek van RAAP als van Bodeminzicht onder de toplaag een veenpakket van wisselende dikte aangetroffen. Uit de vergelijking met de oudste plattegronden van de kloostertuin en de kadastrale kaart van 1811-1832 blijkt dat het vermoedelijk gaat om de vulling van inmiddels verdwenen delen van de oorspronkelijke grachtstructuren van de kloostertuin uit de jaren '20 van de vorige eeuw en slotenpatronen uit de periode daarvoor.

Uit het tuinhistorisch onderzoek van BAAC en de verslagen van Zuster Josepho van de aanleg van de kloostertuin blijkt dat het noordelijke parkgedeelte van het plangebied ontstaan is door ophoging met 120 cm grond die met kipkarren uit het Moedersgat (ten oosten van het plangebied) is aangevoerd in 1922/1923. Dit zou betekenen dat de zwarte iets humeuze organische laag die zowel door RAAP als Bodeminzicht zijn aangetoond in het verkennend booronderzoek, van subrecente datum is en van elders (Moedersgat) afkomstig is (ex situ). Daarmee is dit pakket naar niet te kwalificeren als een archeologisch waardevol niveau. De bodem onder de puinophoging en onder de tuinophoging is mogelijk nog wel intact en kan derhalve wel archeologische resten bevatten die te relateren zijn aan het beekdal van de Aa. De natuurlijke ondergrond is een relevant potentieel archeologisch niveau en bevindt zich op een diepte variërend van minimaal 100 cm-mv en maximaal 330 cm -mv. Een boring (boring 1 van RAAP) ligt op de overgang van het hoge naar het lage deel (hier is de C-horizont op 70 cm -mv aangetroffen). Daarmee is deze boring niet representatief voor het noordelijke lage deel van het plangebied.

Uit de onderzoeken van RAAP, Bodeminzicht en BAAC blijkt dat de natuurlijke ondergrond in het deelgebied Kloostercomplex ter plaatse van de aanwezige bebouwing sterk verstoord is door de bouw van het kloostercomplex en alle bijgebouwen. Buiten de bebouwing is onder een puinverharding een dikke laag subrecente puinhoudende grond aangetroffen op een ondergrond van dekzand. De dikte van het puinpakket bedraagt tussen de 100 en 220 cm. Eventuele archeologische resten kunnen zich nog hieronder bevinden in de top van het dekzandpakket. Daarbij gaat het gezien de verstoring door het puinpakket alleen ondiepe sporen zoals funderingen en water - en beerputten. De top van het dekzandpakket bevindt zich in het deelgebied op diepte variërend van minimaal 90 cm -mv en maximaal 220 cm -mv.

Selectieadvies

Deelgebied Kloostercomplex

Dit hoger gelegen deelgebied van het plangebied is op te delen in een bebouwd deel en een onbebouwd deel. Op grond van het bouwhistorisch onderzoek en het tuinhistorisch onderzoek van BAAC kan herleid worden dat de aanwezige bebouwing (fundering) gezorgd heeft voor een verstoring tot in het natuurlijke dekzandpakket. De kans dat daarmee ter plaatse van de bebouwing nog potentiële archeologisch niveaus, sporen of vondsten aanwezig zijn is daarmee nihil. Vervolgonderzoek ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van de onbebouwde delen van het deelgebied is een dik subrecent puinpakket aangetoond

met een dikte variërend van 100 cm tot 220 cm. De top van het dekzandpakket bevindt zich op dieptes variërend van minimaal 90 cm -mv en maximaal 220 cm -mv. Omdat de top van het dekzandpakket vermoedelijk bij de aanleg van het kloostercomplex vergraven is, wordt geadviseerd om bij bodemingrepen dieper dan 120 cm-mv (bodemingrepen dieper dan het aanwezige puinpakket) verspreid over het deelgebied op de te nieuw te verstoren delen enkele proefsleuven te graven om te controleren of zich in de top van de natuurlijke ondergrond (C-horizont, dekzandpakket) nog archeologisch sporen en/of vondsten bevinden. Hierbij kan volstaan worden met een dekkingsgraad van 5% van het onderzoeksgebied (de te verstoren delen van het plangebied), omdat de trefkans op intacte archeologische vindplaatsen laag ingeschat wordt.

Deelgebied Buitenbosje en deelgebied Kloostertuin

Deze deelgebieden hebben deel uitgemaakt van het beekdal van de Aa. De bodem is in 1922/23 opgehoogd met 120 cm grond van buiten het plangebied (Moedersgat). Deze ophogingslaag komt vermoedelijke overeen met de door RAAP waargenomen matig tot sterk siltige, moerige, vochtige tot natte donkergrijze tot zwarte organische laag. Uit het historisch onderzoek van BAAC blijkt dat deze laag niet ouder is dan 1922 en van elders afkomstig is (ex situ). Daarmee is dit pakket, omschreven als beekeerdgrond in het onderzoek van RAAP, niet meer archeologisch relevant. Om die reden wordt geadviseerd om het selectieadvies van RAAP bij te stellen. Proefsleuvenonderzoek wordt pas noodzakelijk geacht indien dieper gegraven wordt dan 100 cm-mv. Dit is diepte waarop de top van het dekzand (C-horizont) aangetroffen is in drie boringen van het verkennend onderzoek door RAAP.

Selectiebesluit gemeente Meierijstad

Het adviesdocument is beoordeeld door het bevoegd gezag. De gemeente heeft ingestemd met het voorgenoemde selectieadvies.

Vervolgonderzoek

Deelgebied Kloostercomplex

In dit deelgebied wordt een parkeerkelder aangelegd. De bodemingrepen zullen daarbij dieper dan 120 cm -mv reiken. Om die reden is vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek benodigd.

Deelgebied Buitenbosje

In dit deelgebied worden twee nieuwe (zorg)woongebouwen gerealiseerd. Daarbij zal mogelijk de parkeervoorziening verdiept worden aangelegd. De bodemingrepen kunnen daarbij dieper dan 100 cm -mv reiken. Om die reden is vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek benodigd.

Deelgebied Kloostertuin

In dit deelgebied worden geen bodemingrepen uitgevoerd. Om die reden is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Juridisch planologische bescherming archeologische waarden

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is het gemeentelijk archeologiebeleid in dit bestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding en in de regels is een passende dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat voorafgaand aan (diepe) bodemingrepen in deelgebied Kloostercomplex en deelgebied Buitenbosje eerst proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd. Voor deelgebied Kloostertuin geldt dat de dubbelbestemming er voor zorgt dat mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen

eventuele bodemingrepen in de toekomst.

3.6.3 Cultuurhistorie

In paragraaf 2.1 is reeds ingegaan op historie van het plangebied. Het plangebied kent een bijzondere geschiedenis. Dit weerspiegelt zich in de overgebleven bebouwing en de kloostertuin. Om de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de kloostertuin in beeld te brengen is een bouwhistorische verkenning en een tuinhistorische verkenning uitgevoerd.

Bouwhistorische verkenning van de gebouwen

De bouw van het kloostercomplex begon in 1841 aan wat nu de Deken van Miertstraat heet en bestond uit een gesticht en het pand dat later het moederhuis werd. Vanaf 1853 volgden uitbreidingen. Er kwam een kostschool, een bewaarschool, een kapel (ontwerp: Pierre Cuypers) en het moederhuis. Ook daarna volgden in hoog tempo aanpassingen en uitbreidingen. Zo werden rond 1878 twee (gasthuis-)vleugels aan het voorhuis toegevoegd. In de periode van 1940 tot 1955 werden naar ontwerp van architect Van Halteren een nieuwe kapel, het ULO-gebouw en een internaat gerealiseerd op het complex. In 1988 werd het moederhuis ingrijpend verbouwd en het zogeheten Zigzag-gebouw gerealiseerd.

Het Moederhuis met Gasthuisvleugels en de Kapel zijn inmiddels rijksmonumenten. Met name de kapel is van hoge monumentale waarde, zo leert de bouwhistorische verkenning van BAAC. Dat bureau spreekt van ‘een hoge mate van authenticiteit en zeldzaamheid’. Dit geldt niet voor het moederhuis, dat in de jaren '80 van de vorige eeuw ingrijpend is veranderd.

Kloostertuin

De structurele hoofdopzet van de tuin is goed zichtbaar op een oude luchtfoto (zie afbeelding paragraaf 2.1.2), gemaakt kort na de oplevering van de kloostertuin (Sint Franciscushof genoemd). De vorm van de tuin werd vrijwel geheel bepaald door de grenzen van de kavels uit die tijd. Die grenzen vormen de basis voor de ‘omgrachting’ van de hele hof. De gracht heeft rechte stukken en hoeken die corresponderen met de kavellijnen. De platanenlaan is de ruggengraat van de hof. Het einden beginpunt van de laan zijn de aanzet van een hoofdpad in de vorm van een boog. Hiermee wordt een binnenterrein omsloten met in het hart een vijver. Vanuit de verschillende gebouwen in de periferie leiden routes over bruggen via de centraal gelegen vijver naar het klooster. De overige paden in de tuin hadden een secundaire functie.

De hoofdstructuur is in de loop der jaren nogal eens veranderd, onder meer als gevolg van de uitbreiding van het ziekenhuis. Die veranderingen en de veranderende behoefte aan groente, fruit of bloemen zorgde ook voor een wijziging in het gebruik van de hof en daardoor tot een gewijzigde zonering en verdeling van de zogeheten kamers, de vlakken tussen paden. Elke kamer kende doorgaans een eigen monocultuur en was louter boomgaard, gasveld, bloementuin of groentetuin. De hoofdelementen van de tuin zijn de ‘omgrachting’, de vijver, de platanenlaan, de begraafplaats, de dierenweide, wandelbosjes, de grote weide en het Buitenbosje (op de plaats waar eerder het Patronaatsgebouw/de huishoudschool stond). In de hof staan verschillende elementen zoals een prieel, een poort, heiligenbeelden en devotieplekken. De oude kavelstructuren en de relatie daarvan met de vorm van de gronden (in het algemeen en die van tuin en vijver) zijn belangrijk, zeker in combinatie met het patroon van paden. Dat geldt ook voor de diversiteit van functies, de devotierelicten en de structuren van water en groen. De tuin en het ontwerp van de paden kan niet los worden gezien van het grotere ensemble waarvan de tuin onderdeel is. Bij dat ensemble moet met name worden gedacht aan de gebouwen aan de Deken van Miertstraat en aan de Meester van Coothstraat. De tuin is ernstig aangetast toen de nutstuin een begraafplaats werd. Ook de uitbreiding van het ziekenhuis en de afscheiding van een stuk grond ten behoeve van een woonhuis droegen bij aan die aantasting. Er zijn echter nog altijd verschillende groenstructuren, boomgroepen en solitairen met monumentale waarde. Dat is vooral te

danken aan het feit dat ze dateren van de allereerste aanleg of vlak daarna.

Cultuurhistorische waardering

De cultuurhistorische waarden in het plangebied zijn een belangrijk uitgangspunt geweest bij de herontwikkeling. Op basis van de eerder genoemde onderzoeken van BAAC is een transformatiekader opgesteld. Met dit kader is vastgesteld wat de mogelijkheden en voorwaarden zijn om bij de herontwikkeling de cultuur- en historische waarden te respecteren. Het transformatiekader is opgesteld door deskundigen vanuit diverse disciplines: een stedenbouwkundige, architect en een landschapsarchitect. Naast deze deskundigen waren tevens de zusters, Zenzo, de Provincie, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeente Meierijstad betrokken. Het transformatiekader maakt duidelijk wat de te koesteren essentie van het gehele complex is en welke bewegingsruimte er is bij het realiseren van nieuwe bestemmingen. Het transformatiekader vormde de basis van het masterplan voor de herontwikkeling (zie Bijlage 1). In het masterplan is, aan de hand van het bouwhistorisch onderzoek en het transformatiekader, bepaald welke bebouwing behouden dient te blijven, welke bebouwing goed te transformeren is en welke bebouwing het beste gesloopt kan worden om zo ruimte te bieden aan nieuwe bebouwing. die op zijn beurt weer de basis vormt voor dit bestemmingsplan.

De Rijksmonumenten in het plangebied blijven uiteraard behouden. Eén van de drijfveren achter de herontwikkeling van het klooster is immers de renovatie en het behoud van de rijksmonumenten. De wijze van renovatie wordt verder uitgewerkt en vindt plaats in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een positief effect op de cultuurhistorische waarden in het plangebied. De Rijksmonumentale bebouwing wordt van een toekomstbestendige functie voorzien. De nieuwe bebouwing en functies zorgen daarnaast voor een nieuwe economische drager om de renovatie van de Rijksmonumentale bebouwing en herstel van de Kloostertuin mogelijk te maken en deze ook te onderhouden in de toekomst.

Door de voorgenomen ingrepen wordt het huidige gesloten karakter van het gebied geopend en meer bij de rest van de stad getrokken. Het plangebied en de cultuurhistorische waarde ervan wordt daardoor beter beleefbaar gemaakt.

Overleg

De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats in samenspraak met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In het kader van het vooroverleg wordt dit bestemmingsplan eveneens voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Provincie Noord-Brabant.

3.6.4 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.7 Flora en fauna

3.7.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

3.7.2 Toetsing

Quickscan natuurtoets

Door Staring Advies is in oktober 2018 een quickscan natuurtoets uitgevoerd[17]. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld. Het onderzoek is als Bijlage 14 bijgevoegd.

Gebiedsbescherming

Voor gebiedsbescherming zijn de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland van belang.

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse vennen' ligt op ruim 17,6 kilometer afstand van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden, liggen op een nog grotere afstand, vanaf 27 km. Door de aard en de omvang van de activiteiten en door de ruime afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse vennen' en overige Natura 2000-gebieden worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen en ontwikkelingsopgaven verwacht door directe verstoringsfactoren als oppervlakteverlies of versnippering. Door de aard en omvang van de activiteiten, de grote afstand en het ontbreken van een ecologische binding zijn ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring op voorhand uit te sluiten. De extra (tijdelijke) stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van de sloopwerkzaamheden is, gezien de relatief grote afstand tot de gevoelige habitattypen, verwaarloosbaar.

De Aa stroomt door Veghel heen en is aangewezen als ecologische verbindingszone (evz). Aangrenzend aan deze beek liggen enkele percelen die zijn aangewezen als bestaande natuur binnen het Brabants natuurnetwerk. De afstand tussen de desbetreffende percelen en het plangebied bedraagt meer dan 700 meter. Zodoende worden er geen effecten verwacht ten aanzien van de kavels die behoren tot het Brabants natuurnetwerk.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming is een literatuur- en veldonderzoek verricht. Uit het onderzoek komt naar voren dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is voor de volgende gebouwbewonende soorten:

- Huismus;
- Gierzwaluw;
- Steenmarter;
- Gebouwbewonende vleermuizen.

Daarnaast is aanvullend onderzoek noodzakelijk voor de volgende boombewonende soorten:

- Roek;
- Boombewonende vleermuizen;
- Buizerd en Sperwer;
- Eekhoorn.

Verder is (voor de kloostertuin) aanvullend onderzoek noodzakelijk gericht op vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen.

Voor overige soort(groep)en is aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

Nader ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de quick scan is door Buro Ontwerp & Omgeving in september 2020 een nader onderzoek naar de soorten Roek, Gierzwaluw, Huismus, gebouwbewonende vleermuizen en Steenmarter uitgevoerd ter plaatse van deelgebieden Kloostercomplex en Buitenbosje[18]. Het nader onderzoek is als Bijlage 15 bijgevoegd. Navolgend wordt ingegaan om de uitkomsten van het onderzoek.

In de quickscan werd ook aangegeven dat nader onderzoek naar Buizerd, Sperwer, boombewonende vleermuizen en vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen noodzakelijk was. Deze soorten komen (mogelijk) voor in deelgebied Kloostertuin. In deelgebied Kloostertuin zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen beoogd. Om die reden is nader onderzoek naar deze soorten in dit deelgebied niet noodzakelijk.

Roek

In het buitenbosje zijn in totaal 39 roekennesten waargenomen, wat betekent dat deze plek functioneert als vaste rust- en verblijfplaats, evenals voortplantingsplaats. Een deel van de bomen waar de roekennesten zich bevinden worden gekapt. Om die reden dient voor deze soort een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Gierzwaluw

Op basis van het onderzoek is één nest van de Gierzwaluw geconstateerd in het ULO-gebouw. Omdat dit gebouw wordt gesloopt, moet een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

Huismus

Tijdens de veldbezoeken zijn er geen huismussen waargenomen in of rondom het onderzoeksgebied. Negatieve effecten op de Huismus als gevolg van de werkzaamheden kunnen daarom worden uitgesloten.

gebouwbewonende vleermuizen

In totaal zijn er vijf zomerverblijven en drie paarverblijven van vleermuizen waargenomen. Deze bevinden zich in het Zigzag-gebouw, de Wasserij, het ULO-gebouw en het Internaatgebouw. Aangezien deze gebouwen, met uitzondering van het Internaatgbouw worden gesloopt, moet een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

Steenmarter

Op basis van het nader onderzoek naar de Steenmarter wordt uitgesloten dat de te slopen bebouwing een vaste rust- en verblijfplaats vormt voor de Steenmarter. Negatieve effecten op de Steenmarter kunnen daarom worden uitgesloten.

Nader onderzoek Eekhoorn

In het najaar van 2020 wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de Eekhoorn. De uitkomsten van het

nader onderzoek alsmede een eventuele ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming zal naar verwachting voor vaststelling van het bestemmingsplan bekend zijn dan wel worden verleend.

Effectbeoordeling stikstofdepositie

In de Quickscan natuurtoets is aangegeven dat de afstand tussen het plangebied en de voor stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden relatief groot is. Eventuele stikstofdepositie op deze gebieden wordt daarom verwaarloosbaar geacht. Om inzicht te krijgen in deze stikstofdepositie is door Buro Ontwerp & Omgeving een effectbeoordeling stikstofdepositie uitgevoerd[19]. De effectbeoordeling is als Bijlage 16 bijgevoegd.

Uit de uitgevoerde effectbeoordeling blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van het kloostercomplex zowel in de bouwfase (de bouw van de nieuwe (zorg)woningen) als in de gebruiksfase (bewoning) geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr oplevert.

Verder is in 2024 sprake van zowel een bouwfase als 50% van het programma in de gebruiksfase. Ook deze gecombineerde fase zorgt niet voor een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op omliggende Natura2000-gebieden.

Er is geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Ontheffing Wet natuurbescherming Roeken

In verband met de aanvraag van de ontheffing voor de Roeken is een activiteitenplan voor de verplaatsing van de Roeken opgesteld. De aanvraag van de ontheffing is begin september 2020 bij de provincie ingediend. Deze zal naar verwachting voor vaststelling van het bestemmingsplan worden verleend.

Ontheffing Wet natuurbescherming Gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen

In verband met de aanvraag van de ontheffing voor de Roeken is een activiteitenplan opgesteld. De aanvraag van de ontheffing is eind september 2020 bij de provincie ingediend. Deze zal naar verwachting voor vaststelling van het bestemmingsplan worden verleend.

3.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.8 Verkeer en parkeren

3.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

3.8.2 Verkeer

Door Goudappel Coffeng is september 2020 een berekening van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling gemaakt[20]. Tevens zijn de effecten van de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Het rapport is als Bijlage 17 bijgevoegd.

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van kencijfers van landelijk kennisinstituut CROW (publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'). Er zit een verband tussen de hoogte van de parkeernorm en het verkeersgeneratiekencijfer. Hoe hoger de parkeernorm, des te meer verkeersbewegingen zullen er zijn.

In het rapport wordt ingegaan op de verkeersgeneratie aan de hand van de de parkeernormen van de gemeente Meijerijstad en de verkeersgeneratie op basis van de specifieke doelgroep.

In de huidige situatie is ook al sprake van verkeersbewegingen, vanwege de huidige functies in het plangebied. Voor de berekening is echter uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de gehele toekomstige situatie is beschouwd.

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van 2.728 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal als het aantal parkeerplaatsen conform de gemeentelijke norm wordt aangelegd. Opgemerkt wordt dat gerekend is met een worst-case situatie, aangezien onderbouwd is dat op deze locatie een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden (zie navolgende paragraaf). In de praktijk zal de verkeersdruk dus ook lager zijn.

Het verkeer vanuit het plangebied (2.728 motorvoertuigbewegingen) verdeelt zich over verschillende wegen:

- verkeer van/naar 's-Hertogenbosch/Schijndel/Utrecht/Rotterdam: via de Frisselsteinstraat;
- verkeer van/naar Eindhoven/Helmond: via de Markt;
- verkeer van/naar Uden/Nijmegen: via de Burgemeester De Kuijperlaan.

Uit berekeningen in een verkeersmodel komt naar voren dat op alle wegen sprake is van een acceptabele verkeersdruk in 2030 zonder de functies in het plangebied. Als gevolg van de (toekomstige) functies in het plangebied zal de verkeersdruk per wegvak toenemen met circa 909 motorvoertuigbewegingen. Binnen de bestaande wegvakcapaciteit van de wegen kan de groei van het verkeer op een verkeersveilige wijze afgewikkeld worden.

3.8.3 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Door Goudappel Coffeng is in september 2020 een parkeeronderzoek uitgevoerd[21]. Het onderzoek is als Bijlage 18 bijgevoegd.

Gemeentelijke parkeernormen

Op basis van de parkeernormen van de gemeente is er op het moment dat de aanwezigheidspercentages het hoogst zijn een parkeerbehoefte van 509 tot 513 parkeerplaatsen. Het is onwenselijk om in het plangebied veel ruimte aan parkeren toe te kennen. Dit vermindert drastisch de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan. Om die reden is de norm inhoudelijk onderzocht in relatie tot het Leefgoed concept en omgeving ter vaststelling van de daadwerkelijke parkeerbehoefte.

Opgave Leefgoed concept: parkeerplaatsen en daarmee autoritten verminderen

Een doel van de ontwikkeling is om het centrum van Veghel een sociale en ruimtelijke impuls te geven ter verbetering van de levendigheid van het centrum. Meer autobewegingen in het centrum reduceren

echter de leefbaarheid. Daarom is het doel om het aantal motorvoertuigbewegingen tot een haalbaar minimum te beperken. Om die reden wordt ingezet op duurzame mobiliteit (goede fietsenstallingen en bouwen in de directe nabijheid van voorzieningen) en door bewust een lagere parkeernorm te hanteren. Het beperken van de parkeerplaatsen leidt tot een vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Dit komt de leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid ten goede.

Daarnaast is de ervaring dat de verwachte doelgroep minder gevoelig is voor een auto in bezit, zeker als de voorzieningen op loopafstand liggen. De parkeernormen van Veghel zijn hoger dan het gemiddelde kencijfer van landelijk kennisinstituut CROW ('Toekomstbestendig parkeren'). Het aanbieden van de parkeerplaatsen volgens de norm leidt tot meer autogebruik in het centrum ('een parkeerplaats zal in de praktijk ook gebruikt gaan worden'), wat leidt tot een averechts effect met betrekking tot de leefbaarheidsdoelstelling. Op basis van de verwachte specifieke doelgroep is de verwachting, dat de parkeerbehoefte substantieel lager is dan de 570 – 604 parkeerplaatsen op basis van de parkeernorm.

Specifieke doelgroep

In het parkeeronderzoek is onderbouwd welke parkeerbehoefte reëel is, kijkend naar de specifieke doelgroepen en het huidige autobezit van de centrumbewoner. Navolgend is een minimum en maximum variant van de parkeerbalans op basis van doelgroepenanalyse opgenomen.

Programma									parkeervraag
	ongewogen	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen	200,4	100,2	100,2	180,3	160,3	200,4	120,2	160,3	140,2
bezoekers	112,8	11,3	22,6	90,2	79,0	0,0	67,7	112,8	79,0
kinderdagverblijf	8,3	8,3	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
medisch	55,4	55,4	41,5	5,5	5,5	0,0	5,5	5,5	5,5
parkeervraag	376,9	175,1	172,5	276,1	244,8	200,4	193,4	278,6	224,7
parkeervraag afgerond	377	175	173	276	245	200	194	279	225

Parkeerbalans op basis van doelgroepenanalyse (minimum variant)

Programma									parkeervraag
	ongewogen	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen	200,4	100,2	100,2	180,3	160,3	200,4	120,2	160,3	140,2
bezoekers	112,8	11,3	22,6	90,2	79,0	0,0	67,7	112,8	79,0
kinderdagverblijf	8,3	8,3	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
medisch	80,0	80,0	60,0	8,0	8,0	0,0	8,0	8,0	8,0
parkeervraag	401,5	199,7	190,9	278,6	247,2	200,4	195,9	281,1	227,2
parkeervraag afgerond	402	200	191	279	247	200	196	281	227

Parkeerbalans op basis van doelgroepenanalyse (maximum variant)

Op basis van de parkeernormen is er op het moment dat de aanwezigheidspercentages het hoogst zijn (zaterdagavond) een parkeerbehoefte van 279 - 281 parkeerplaatsen.

Parkeeraanbod

Aan weerszijden van de nieuwe ontsluiting in deelgebied Kloostercomplex worden haaksparkeerplaatsen op het maaiveld aangelegd. Daarnaast zal onder de ontsluiting en de

parkeerplaatsen een kelder worden aangelegd, die tevens voor parkeerdoeleinden zal worden gebruikt. In totaal gaat het om 220 parkeerplaatsen, verdeeld over het maaiveld en de parkeerkelder.

In deelgebied Buitenbosje worden 75 parkeerplaatsen gerealiseerd deels onder de nieuwe gebouwen en voor het overige langs de straat. De gebouwen komen daarmee zelf op palen te staan.

In totaal zal het plangebied ruimte bieden aan 295 parkeerplaatsen. Er is daarmee sprake van voldoende parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling binnen het plangebied zelf op te lossen.

In het rapport is tevens een parkeerdrukmeting in de omgeving van het plangebied uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat 390 tot 399 van de 780 parkeerplaatsen binnen 250 m van het plangebied (acceptabele loopafstand voor bezoekers) beschikbaar zijn in de avonduren. Dit betekent dat in de omgeving tevens voldoende restcapaciteit beschikbaar is om incidentele pieken in de parkeerbehoefte op te vangen.

3.8.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.9 Economische haalbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 4 Juridische planaspecten

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.1.1 Chw bestemmingsplan

Voor dit bestemmingsplan wordt gebruikt gemaakt van het innovatieve experiment artikel 7c van de Chw. Dit artikel geeft, vooruitlopend op de Omgevingswet, de mogelijkheid om (op onderdelen) af te wijken van de Wet ruimtelijke ordening. Artikel 7c biedt de mogelijkheid om naast het regels over een goede ruimtelijke ordening (ruimtelijke relevantie), ook regels ten behoeve van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit op te nemen in een bestemmingsplan.

De basis van dit bestemmingsplan betreffen de regels voor een goede ruimtelijke ordening. Daar zijn de regels ten behoeve van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit aan toegevoegd.

4.1.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn verdeeld over vijf hoofdstukken:

1. **Inleidende regels**
   In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. **Regels doelstellingen**
   In dit hoofdstuk zijn de regels ten behoeve van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit opgenomen. In dit hoofdstuk zijn, in aanvulling op de reguliere regels voor het plangebied, regels opgenomen die bijdragen aan de doelstelling van het bestemmingsplan.

3. **Bestemmingsregels**
   In dit derde hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

   Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de

bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

4. **Algemene regels**
   In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

5. **Overgangs- en slotregels**
   In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.3 Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- **Via een dubbelbestemming**
  Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- **Via een aanduiding**
  Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.2 Dit bestemmingsplan

Navolgend wordt ingegaan op de bijzonderheden in dit bestemmingsplan.

4.2.1 Regels doelstellingen

In Artikel 3 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen. De doelstelling is om het Leefgoed concept (zie paragraaf 2.3.2) in het plangebied toe te passen. Om dit doel te bewerkstellingen zijn regels opgenomen die toezien op:

- een veilig en gezond woon-, zorg-, werk-, leer- en leefgebied (Veilige en gezonde fysieke leefomgeving, artikel 3.2.1);
- het versterken en behouden van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het plangebied (Cultuurhistorie, artikel 3.2.2);

Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

Voor het eerste punt is opgenomen dat nieuwe functies en activiteiten de veilige en gezonde fysieke leefomgeving niet mogen aantasten. Daarvoor is onder andere bepaald dat de functies en activiteiten in het plangebied moeten passen bij het Leefgoed concept. Functies die niet passen bij het concept zijn om die reden niet toegestaan

Cultuurhistorie

Voor het tweede punt is opgenomen dat binnen de bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen ook functies zijn toegestaan die op basis van de bestemmingsregels aan de gebouwen zijn toegekend (zie beschrijving bestemming 'Maatschappelijk') niet zijn toegestaan. Een voorwaarde hierbij is wel dat de functies passen bij het Leefgoed concept. Met deze regeling wordt beoogd dat aan de bestaande bebouwing een andere invulling kan worden gegeven, zodat leegstand wordt voorkomen. Leegstand kan namelijk een risico zijn voor de duurzame instandhouding van de gebouwen.

4.2.2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Water en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Natuur' opgenomen.

Groen

Deelgebied Kloostertuin is grotendeels bestemd als 'Groen'. Daarnaast is ook het zuidelijke deel van deelgebied Buitenbosje met deze bestemming bestemd. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, gazons, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, evenementen, waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen. Ondergeschikt aan deze functies zijn de gronden ook bestemd voor voorzieningen van algemeen nut, verhardingen en parkeervoorzieningen.

De gronden binnen de bestemming zijn tevens aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapspark'. Voor deze aanduiding geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor de instandhouding van landschappelijke, beeldbepalende en cultuurhistorische waarden. Ter bescherming van deze waarden is in de regels van de bestemming 'Groen' een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn gebouwen toegestaan met een de maximale oppervlakte van 100 m^2 en een maximale goothoogte van 4 m. Daarnaast geldt dat de gebouwen op minimaal 3 m afstand tot de bestemmingsgrens moeten worden gebouwd. Naast deze gebouwen zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld erfafscheidingen) toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

Maatschappelijk

Deelgebied Kloostercomplex en Deelgebied Buitenbosje zijn (grotendeels) bestemd als 'Maatschappelijk'. Ook de begraafplaats in deelgebied Kloostertuin heeft deze bestemming en is hiervoor op de verbeelding specifiek aangeduid. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, wonen in woningen en wonen in zorgwoningen, de uitoefening van een beroep aan huis in (zorg)woningen. Voor de woningen en zorgwoningen geldt dat

binnen deze bestemming in totaal maximaal 387 woningen dan wel zorgwoningen zijn toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van het Ontmoetingsgebouw en de Kapel.

Naast de voorgenoemde functies zijn tevens tuinen, erven en terreinen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In de regels van de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een bedrijf aan huis. Voor de afwijking gelden aanvullende voorwaarden voordat deze kan worden verleend.

Op de verbeelding is ter plaatse van zowel deelgebied Kloostercomplex als deelgebied Buitenbosje een bouwvlak opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. In dat geval geldt het aangegeven bebouwingspercentage als maximum. Op de verbeelding zijn plaatselijk aanduidingen opgenomen van een maximum goot- en/of bouwhoogte. Ter plaatse van deze aanduidingen geldt de aangegeven goot- en/of bouwhoogte als maximum.

Binnen het bouwvlak zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan. De ondergrondse bouwdiepte van deze bouwwerken bedraagt maximaal 6 m onder peil.

Naast de gebouwen en ondergrondse bouwwerken, zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld erfafscheidingen) toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

Water

De vijver en de gracht in deelgebied Kloostertuin zijn bestemd als 'Water'. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder watergangen en waterberging, met de daarbij behorende taluds, bermen, oevers, beschoeiingen en onderhoudspaden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken, kademuren, bruggen, steigers, dammen en/of duikers.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 m.

Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden (zoals het dempen van oppervlaktewater) geldt een omgevingsvergunningsplicht.

Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waarde - Natuur

De (kronen van de) monumentale bomen dit niet binnen de bestemming 'Groen' vallen, zijn bestemd met de dubbelbestemming ‘Waarde - Natuur'. De als ‘Waarde - Natuur' aangeduide gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van monumentale en beeldbepalende waarden van bomen.

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Daarnaast geldt voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden (zoals het het rooien of vellen van bomen) een omgevingsvergunningsplicht.

4.2.3 Algemene regels

Naast de doelstellingsregels en bestemmingsregels bevat het plan een aantal overige algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg wordt dit bestemmingsplan onder meer voorgelegd voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Provincie Brabant en Waterschap Aa en Maas. Te zijner tijd worden in deze paragraaf de uitkomsten van het vooroverleg verwerkt.

5.2 Participatie

5.2.1 Participatie in het kader van het masterplan

Ten behoeve van het masterplan zijn meerdere participatieavonden gehouden. Navolgend wordt ingegaan op de inhoud van verschillende avonden.

21 november 2019, eerste avond: ideeëngeneratie/-toetsing

De Zusters Franciscanessen, de initiatiefnemers van Leefgoed en rijksbouwmeester en Meierijstedeling Floris Alkemade lichtten de plannen toe en dan vooral de doelen die beoogd worden. Verder is het transformatiekader gepresenteerd en kregen de gasten de vraag om met ideeën en/of meningen te komen. Daarbij was zo ongeveer elk thema bespreekbaar: stedenbouwkundige ideeën, functies, verkeer, logistiek en leefbaarheid kwamen bijvoorbeeld voorbij.

16 december 2019, tweede avond: toetsing uitwerking op basis van input avond 1

Na een korte samenvatting van de eerste avond, gaf Floris Alkemade een toelichting op de concepten die nadien op stedenbouwkundig gebied zijn ontwikkeld. In groepen en plenair volgde een discussie en daaruit bleek dat er enthousiasme bestaat over het concept Leefgoed en dat twee bedachte woontorens van tien en elf lagen werden afgewezen door veel aanwezigen. Daarnaast kwamen er veel individuele belangen aan de orde.

Avonden voor kleine groepen

De voorgaande avonden leidden tot het besluit om extra avonden te organiseren voor steeds andere deelgebieden rond het complex. Het zou de kans bieden om dieper op individuele belangen in te gaan en tegelijkertijd aanwezigen niet vermoeien met onderwerpen die voor hen amper interessant zijn. De volgende avonden zijn georganiseerd:

- 14 januari 2020 1e sessie Molenbeemden
- 21 januari 2020 1e sessie Deken van Miertstraat en centrum Veghel
- 28 januari 2020 2e sessie Molenbeemden
- 4 februari 2020 2e sessie Deken van Miertstraat en centrum Veghel
- 10 februari 2020 3e sessie Molenbeemden
- 12 februari 2020 3e sessie Deken van Miertstraat en centrum Veghel
- 3 februari 2020 1e sessie Stationsstraat
- 18 februari 2020 1e sessie Kloosterkwartier (Bernhoven-terrein)
- 20 februari 2020 2e sessie Stationsstraat, met wandeling in kloostertuin
- 4 maart 2020 1e sessie Mgr. Van den Tillaartstraat

De ingelaste avonden droegen bij aan de kwaliteit van de dialoog, het wederzijds begrip en het draagvlak voor de gecreëerde oplossingen.

Op 10 maart 2020 zou de derde participatieavond worden gehouden met als centrale thema de presentatie van het masterplan. Die werd vanwege het coronavirus verzet naar 25 maart, maar ging vanwege datzelfde virus opnieuw niet door.

5.2.2 Participatie in het kader van het bestemmingsplan

Voorafgaand of gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, wordt een informatiebijeenkomst gehouden over het masterplan en voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, kunnen door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de eventuele zienswijzen verwerkt.

Eindnoten

1. Buro Ontwerp & Omgeving, 17 september 2020, Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Gele Lisstraat te Wormer, projectnummer: 2814.03

2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

3. Bodeminzicht, 25 oktober 2017, Verkennend bodemonderzoek Deken van Miertstraat 8 te Veghel, Projectnummer B1951

4. Buro Ontwerp & Omgeving, 15 november 2018, Nader bodemonderzoek, Deken van Miertstraat 8 te Veghel ('Hart van Veghel'), projectnummer 2814.01

5. Buro Ontwerp & Omgeving, 7 juli 2020, Verkennend en nader bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem, Kloosterkwartier Veghel, projectnummer: 2814.03

6. Buro Ontwerp & Omgeving, 7 juli 2020, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Kloosterkwartier, Veghel, projectnummer 2814.03

7. De NIBM-tool is een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op de Standaardrekenmethode 1 (SRM1) uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Dit rekenmodel is gepubliceerd op de website van Kenniscentrum InfoMil (www.infomil.nl) van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

8. https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/

9. Explosive Clearance Group, 16 november 2018, Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven in het onderzoeksgebied 'Kloosterlocatie te Veghel', Documentcode: 257-018-VO-01

10. Buro Ontwerp & Omgeving, 22 juni 2020, Waterhuishoudkundige analyse, Ontwikkeling Kloostercomplex te Veghel, projectnummer 2814.03

11. Waterschap Aa en Maas, 12 mei 2020, Watertoets, dossiercode 20200512-38-23271

12. Hamaland Advies, 30 oktober 2018, Advies archeologische monumentenzorg (v. 2.0 -definitief), doc.nr: 0181954

13. RAAP, 12 oktober 2017, Plangebied Deken van Mierstraat 8 in Veghel, gemeente Veghel; een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, RAAP-notitie

14. Bodeminzicht, 25 oktober 2017, Verkennend bodemonderzoek Deken van Miertstraat 8 te Veghel, Projectnummer B1951

15. BAAC, 16 augustus 2018, Deken van Miertstraat 8, Bouwhistorische verkenning, BAAC Rapport B-18.0154

16. BAAC, 16 augustus 2018, Deken van Miertstraat 8, Franciscushof, Tuinhistorische verkenning, BAAC Rapport B-18.0154_tuin

17. Staring Advies, 15 oktober 2018, Quickscan natuurtoets, Deken van Mierstraat 2 t/m 16 in Veghel, rapportnummer 1919

18. Buro Ontwerp & Omgeving, 18 september 2020, Ontwikkeling kloostercomplex, Deken van Miertstraat 2 t/m 16 te Veghel, projectnummer 2814.03

19. Buro Ontwerp & Omgeving, 22 juni 2020, Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Herontwikkeling Kloostercomplex Veghel, projectnummer 2814.03

20. Goudappel Coffeng, 19 september 2020, Verkeersgeneratie Kloosterkwartier Veghel, kenmerk: 006411.20200323.N1.03

21. Goudappel Coffeng, 19 september 2020, Parkeeronderbouwing Kloosterkwartier Veghel, kenmerk: 005968.20200127.N1.10