Bestemmingsplan “Klooster Nazareth”

Gemeente Gemert-Bakel

Vastgesteld 2



Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan “Klooster Nazareth”

Gemeente Gemert-Bakel

Vastgesteld 2

Rapportnummer:	211x05686
Identificatienummer:	NL.IMRO.1652.GEMNAZARETH2012-VA02
Datum vaststelling:	2 juni 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. Oude Griep
Projectteam BRO:	De heren M. Oosting, N. Paree en P. van de Ligt, mw. R. Selten
Trefwoorden:	Klooster Nazareth Gemert, herontwikkeling, woningbouw, kloostertuin, hermeandering de Rips
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 8
Beknopte inhoud:	De gemeente Gemert-Bakel heeft een gebiedsvisie opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van Klooster Nazareth. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de betrokken gronden mogelijk. De kloostergebouwen worden herbestemd ten behoeve van wonen, maatschappelijke functies en horeca. In de kloostertuin worden maximaal 59 woningen toegevoegd. Ten noorden van de Rips wordt één woning gerealiseerd. Tevens wordt ruimte gemaakt voor het hermeanderen van De Rips.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

BRO Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**

2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL **5**
2.1 Gebiedsprofiel 5
2.2 Planprofiel 5

3. BELEID **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Regionaal beleid 17
3.4 Gemeentelijk beleid 19

4. ONDERZOEKSASPECTEN **23**
4.1 Economische uitvoerbaarheid 23
4.2 Milieuaspecten 23
4.2.1 Bodem 23
4.2.2 Wegverkeerslawaai 24
4.2.3 Luchtkwaliteit 24
4.2.4 Externe veiligheid 26
4.2.5 Milieuzonering 28
4.2.6 Geur 29
4.2.7 m.e.r.-beoordeling 30
4.3 Archeologie 32
4.4 Cultuurhistorie 36
4.5 Natuur 39
4.6 Kabels en leidingen 41
4.7 Verkeer 42
4.8 Water 42

5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS **47**
5.1 Planstukken 47
5.2 Toelichting op de (analoge) verbeelding 47
5.3 Toelichting op de regels 48

6. PROCEDURE **51**

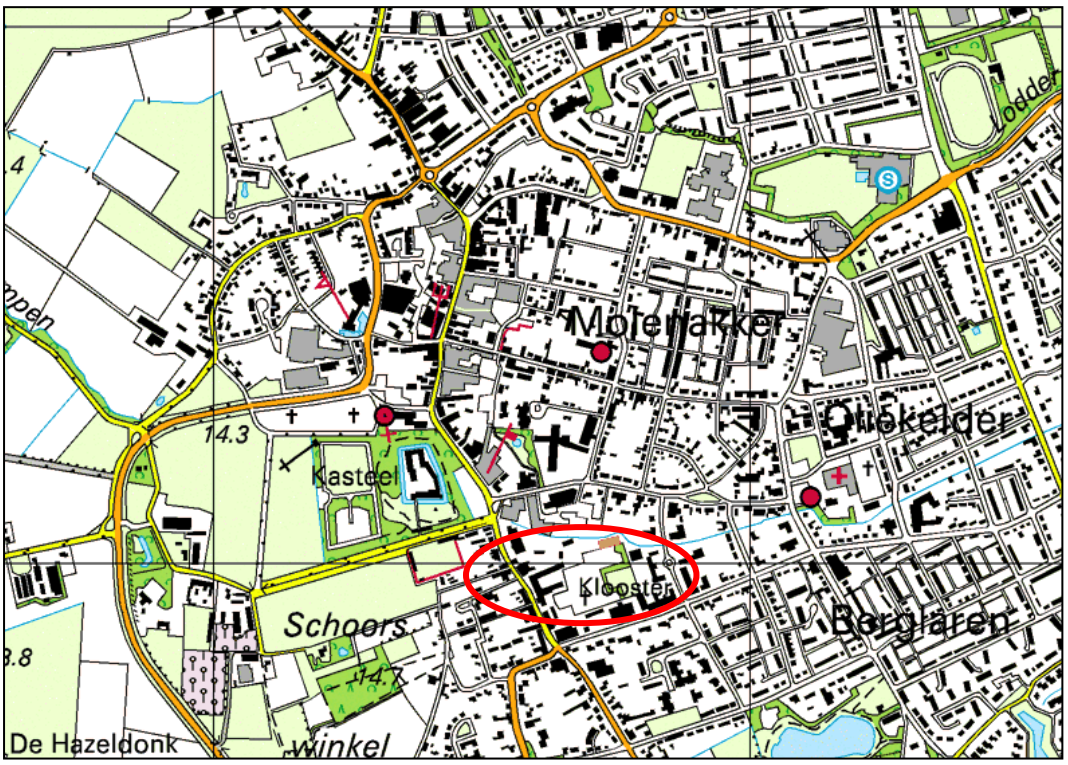
6.1 Inleiding 51
6.2 Inspraak 51
6.3 Overleg 51
6.4 Zienswijzenprocedure 53
6.5 Beroepsprocedure 53

Separate bijlagen

- Archimil, Verkennend bodemonderzoek Binderseind 34-36 Gemert, 13 december 2011, rapport: 0329R347
- ArcheoPro, Klooster Nazareth Gemert gemeente Gemert-Bakel Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) en bureauonderzoek en verkennend / karterend booronderzoek, januari 2012, nummer 11135
- Staro bv, Quickscan natuurwaarden Klooster Nazareth te Gemert, januari 2012, rapportnummer: 11-0226
- Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek en waterparagraaf plangebied klooster Nazareth Gemert, 17 september 2012, projectnummer: AM12020
- Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth
- Cultuurhistorische verkenning Nazareth Gemert
- Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

In 2000 heeft de gemeente Gemert-Bakel het kloostercomplex Nazareth aangekocht van de Congregatie Zusters Franciscanessen. Sindsdien worden de gebouwen verhuurd aan verschillende culturele en maatschappelijke gebruikers. Vanaf 2009 is de gemeente gestart met onderzoek tot restauratie en herbestemming van het klooster. Hiertoe heeft de gemeente het stedenbouwkundig bureau MUST en architectenbureau Fritz ingeschakeld die middels een visie op de gebouwen het kloosterterrein en de directe omgeving een basis heeft gelegd voor de herbestemming van het complex.



Afbeelding 1: topografische kaart plangebied en omgeving

Om de restauratie van de kloostergebouwen te kunnen financieren is gekozen voor woningbouw in de kloostertuin. De opbrengsten zullen worden gebruikt om de restauratie te financieren. Tegelijkertijd kan de Rips meer de ruimte krijgen en wordt één vrijstaande woning op achterzijden van percelen aan de Kapelaanstraat voorzien.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Centrumgebied Gemert’ zijn de hierboven beschreven ontwikkelingen niet mogelijk. Om de beoogde functies mogelijk te maken, wordt

daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Deze toelichting geeft een verantwoording van de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden.

In het volgende hoofdstuk worden het gebiedsprofiel en het planprofiel uiteengezet. Daarna volgen in hoofdstuk 3 de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en in hoofdstuk 6 komen de te voeren procedure, het overleg en de planstukken aan de orde.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het kloostercomplex Nazareth ligt aan de zuidoostzijde van het centrumgebied van Gemert. De directe omgeving bestaat uit woonbebouwing en centrumvoorzieningen, waaronder detailhandel en horeca. Het klooster is aan de westzijde gelegen aan de straat Binderseind, die met name een functie heeft voor bestemmingsverkeer. De achterzijde van het complex kijkt uit over de kloostertuin.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Planprofiel

De ontwikkelingen in het plangebied zijn uitvoerig beschreven in de gebiedsvisie die door MUST is opgesteld voor het kloostercomplex Nazareth.

In dit bestemmingsplan zal een nieuwe bestemming van het kloostercomplex worden gegeven en zal nieuwe woningbouw mogelijk worden gemaakt in de kloostertuin en voor een vrijstaande woning ten noorden van de Rips. Daarnaast wordt de beek de Rips meer ruimte gegeven.

Voor de bouw van de woningen in de kloostertuin is nog geen vastgesteld stedenbouwkundig plan beschikbaar. Dit bestemmingsplan geeft de kaders weer voor de te bouwen woningen.

Voor de ontwikkeling van Klooster Nazareth zijn referentiebeelden opgesteld. Het nader te ontwikkelen bouwplan zal hier aan worden getoetst. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De referentiebeelden worden tevens vastgesteld als bijlage bij de welstandsnota.

De onderstaande punten zijn onderdeel geweest van de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Deze zijn afkomstig uit het programma van eisen voor de ontwikkeling van Klooster Nazareth. Dit programma is niet 1 op 1 overgenomen, op onderdelen is hier van af geweken.

Herbestemming klooster- en schoolcomplex

a. In het klooster is maatschappelijke herbestemming, kantoor-, horeca- en of woonfunctie mogelijk;
b. De massa van het klooster blijft behouden, waarbij de zuidelijke tuinvleugel (uitbreidingen van 1908, 1975) ter discussie kan worden gesteld;
c. De aanbouw aan de rectorswoning van 1975 en de aanbouw naast de kapel (1973) worden verwijderd;
d. Het is mogelijk om de voorgevel te openen;
e. Toevoegingen en/of nieuwbouw aan of nabij het klooster mogen alleen aan de achterzijde plaatsvinden, met uitzondering van balkons aan de voorzijde. Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt verwezen naar de referentiebeelden in de separate bijlagen.
f. Bij de voormalige schoolgebouwen uit 1914 en 1933 is zowel het exterieur als het interieur leidend;
g. Herbestemming en functietoewijzing bebouwing Nazareth is in overeenstemming met de centrumfunctie;
h. De kapel blijft toegankelijk voor publiek en krijgt bij voorkeur een culturele functie;
i. De kloostertuin is openbaar toegankelijk.

Restauratie klooster- en schoolcomplex

a. Er wordt een casco-restauratie uitgevoerd van die onderdelen die van waarde zijn zoals vastgelegd in de bouwhistorische verkenning.
b. In de bouwhistorische verkenning staan de behoudenswaardige onderdelen van het klooster en tuin. Deze zijn leidend.

c. De voorgevel wordt gewijzigd en verwijst naar het beeld van voor 1950. De gevel wordt niet verwijderd.
d. Het interieur (het inwendige van het gebouw, als gezamenlijk voortbrengsel van bouw- en nijverheidskunst (onroerende onderdelen)) wordt gerestaureerd op die onderdelen die van waarde zijn zoals vastgelegd in de bouwhistorische verkenning.

Woningbouwprogramma

a. Naast niet grondgebonden wooneenheden (maximaal 35) en 1 grondgebonden woning (rectorswoning) binnen de gemengde bestemming van het kloostergebouw worden in de tuin maximaal 54 wooneenheden gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt meerdere invullingen mogelijk. Zo kan er bijvoorbeeld worden gekozen voor woningbouw in een ruime opzet van 40 woningen danwel maximaal 54 woningen in een gemixte opzet. In de laatste variant is het ook denkbaar dat er kleinere startershoningen worden opgericht op kleinere kavels danwel in gestapelde bouwvormen.
b. Het aandeel sociale woningen en de verhouding huur/koop wordt in overleg met de gemeente Gemert-Bakel bepaald;
c. Het programma van de te realiseren wooneenheden en de planning qua fasering wordt ten tijde van het opstellen van het concrete bouwplan aangegeven.

Nieuwbouw buiten het kloostergebouw.

<u>Stedenbouw</u>

a. Het stedenbouwkundige plan Nazareth vormt een kwalitatieve versterking en aanvulling van het centrum van Gemert.
b. De hofstructuur is leidend. De tuin en bebouwing vormen een eenheid, er is harmonie.
c. De voorzijde van de woningen zijn aan het hof en de Rips gelegen.
d. De bouwvolumes zijn altijd verticaal gesegmenteerd. De panden of bouwvolumes zijn individueel herkenbaar.

<u>Openbare ruimte</u>

a. De openbare ruimte is onderdeel van het ruimtelijk netwerk binnen en buiten de kloostermuur. Er worden verbindingen (wandel- en/of fietspaden) aangelegd en zichtbaar gemaakt.
b. De openbare ruimte en de stedenbouwkundige inrichting dragen bij aan het geborgen karakter van de tuin.
c. Sociale veiligheid is een integraal onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte.
d. Het plangebied is toegankelijk met rollator, rolstoel of scootmobiel. Er is een optimale aansluiting naar de appartementgebouwen Mariënburg en Nieuwe Biezen.
e. De ligging en het profiel van de Rips wordt gerespecteerd, waarbij in het bestemmingsplan mogelijkheden zijn opgenomen voor hermeandering binnen de daarvoor aangegeven zone;

f. De openbare ruimte is duurzaam ingericht. Het bestratingsmateriaal is gebakken en er wordt waar mogelijk met halfverharding gewerkt.
g. Er worden groene- en/of mee-ontworpen tuinafscheidingen gebruikt.
h. De plannen worden getoetst aan "HOOR" Handleiding ontwerp openbare ruimte Gemert-Bakel.

Bebouwing

a. De nieuwbouw concurreert niet met het kloostercomplex.
b. De goothoogte is maximaal 6 meter met accenten nabij het klooster tot 7 meter (het grondpeil vanaf de begane grondlaag schoolvleugel). De maximum bouwhoogte is 10 meter. De nieuwbouw bij het klooster is maximaal de bestaande goot- en bouwhoogtes van het bestaande kloostercomplex. De rooilijn en/of dak- of gootlijn verspringt.
c. De architectuur heeft een dorpse uitstraling en is streekeigen. Hiervoor zijn referentiebeelden opgesteld.
d. De tuin is te klein voor compartimentering in stijlen. Daarom is een grote variatie in vormgeving en stijl uitgesloten.

Beeldkwaliteit

a. Er wordt historisch geïnspireerd gebouwd in een stijl die streekeigen is. Historisch geïnspireerd kan zowel eigentijds als traditioneel zijn. Hiervoor zijn referentiebeelden opgesteld. Een grote variatie in vormgeving en stijl is uitgesloten. Het centrum is te klein voor compartimentering in stijlen.
b. De voormalige kloosterboerderij (parkeren) maakt onderdeel uit van het plan.
c. Wenselijk is om de kloostermuur ook aan de buitenkant zichtbaar in het straatbeeld op te nemen, voor zover van toepassing.

Parkeren en ontsluiting

a. Doorgaand gemotoriseerd verkeer door of langs de tuin is niet mogelijk.
b. Er zijn meerdere entree's voor de auto naar het plangebied, maar deze worden ten opzichte van elkaar geïsoleerd.
c. De parkeerplaatsen zijn niet zichtbaar vanuit de tuin.
d. De kleinschalige parkeerkoffers zijn verspreid over het plangebied.
e. Voor wat betreft het parkeren dient te worden voldaan aan de geldende parkeernormen van de gemeente Gemert-Bakel.

Duurzaamheid

a. Duurzaamheid en energiebesparing hebben in de planvorming en realisatie een belangrijke plek en worden in het plan uitgewerkt.
b. De ambitie voor woningbouw is GPR 8. De ondergrens is GPR 7,0. De ambitie bij renovatie is een stijging van 2 punten op de GPR-schaal (bijv. van 4 naar 6).

Tuin

a. De kloostermuur, de Lourdesgrot, het lijkenhuisje en het hek om de begraafplaats zijn gemeentelijke monumenten. Ze vormen, met uitzondering van het hek om de begraafplaats een integraal onderdeel van het plan. In overleg met de kloosterorde is besloten de begraafplaats te ruimen. Openingen in de kloostermuur maken is mogelijk. De kloostermuur kan niet verplaatst worden.
b. Met de tuinstructuur wordt respectvol omgegaan.
c. De waardevolle bomen worden zo veel mogelijk behouden.
d. De tuin is aantrekkelijk en uitnodigend voor bewoners en bezoekers.
e. De tuin blijft zoveel mogelijk gekoppeld aan het klooster.
f. De kloostermuur blijft zichtbaar en beleefbaar, zeker bij de entrees van de tuin. De zichtbaarheid van de muur is gegarandeerd door behoud. De beleefbaarheid wordt versterkt door bijvoorbeeld stedenbouwkundige verwijzingen (woningbouw ter plaatse van de muur).
g. Vanuit de tuin wordt openheid en zicht op het klooster nagestreefd.
h. De entree van de tuin, het Nazarethcomplex en de woningbouw vanaf het Bindersseind heeft hoge beeldkwaliteit.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerken als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.

In dit bestemmingsplan werken geen Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt, zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan is het belang van de duurzame verstedelijking van toepassing.

Ladder duurzame verstedelijking
Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

<u>Afweging ladder duurzame verstedelijking</u>
In het plangebied wordt de woonfunctie, de maatschappelijke functie, kantoren en kleinschalige (aan detailhandel verwante) horeca toegestaan.

Woonfunctie
Het te realiseren bouwprogramma (maximaal 96 woningen) past kwantitatief binnen de regionale behoefte. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2014-2024 neer op de toevoeging van 1230 woningen aan de woningvoorraad. Het bouwplan past hier kwantitatief binnen. Kwalitatief sluit het bouwprogramma aan op de regionale planning, aangezien hierin is aangegeven dat deze aanvullend dient te zijn op de bestaande voorraad. Het bouwplan, dat bestaat uit wonen in een voor Gemert unieke cultuurhistorische setting van een kloosterterrein voldoet hier aan. Kwalitatief is voor het klooster Nazareth de keuze gemaakt om 10 tot 20 sociale woningen te realiseren. Voor de gehele gemeente genomen, is het bouwprogramma in lijn met het streven naar 40% sociale sector woningen in nieuwbouwplannen. Het programma bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden woningen, waarbij in het kloostergebouw appartementen zijn toegestaan. De concrete planuitwerking zal in lijn zijn met de actuele regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Maatschappelijke voorzieningen
Het programma ten aanzien van de maatschappelijke functies is reeds toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan.

Kantoren en lichte horeca
In het kader van de mogelijkheid voor het toevoegen van kantoren en lichte (aan de detailhandel verwante) horeca wordt vermeld dat als gevolg van deze ontwikkeling een kloostercomplex met een maatschappelijke bestemming wordt omgezet in een gemengde functie, waarbinnen de totaal beschikbare ruimte binnen het bouwvlak wordt verdeeld tussen de functies wonen, kantoor, maatschappelijk en horeca. De toevoeging van deze functies is noodzakelijk om de herontwikkeling van het kloostercomplex financieel haalbaar te maken en daarmee het cultuurhistorisch waardevolle gebouwencomplex te kunnen behouden.

Ten aanzien van de toe te voegen kantoren en lichte horeca wordt vermeld dat de feitelijke uitwerking van het programma (delen van de beschikbare ruimte tussen wonen, maatschappelijk, horeca en kantoor) zal leiden tot een beperkte toevoeging van het aantal m² kantoorruimte en horecaruimte, waarbij het beschikbare aantal m² ten aanzien van de maatschappelijke functies (tevens stedelijke voorzieningen) wordt verkleind.

Er is sprake van een specifieke vorm van kantoorruimte en horecaruimte, in een traditionele / monumentale setting met een duidelijk eigen karakter. Dit wijkt af van andere beschikbare vestigingsmogelijkheden die zich in meer traditionele kantoor- en bedrijfsgebouwen (kantoren) of panden in het centrumgebied (horeca) bevinden. Het specifieke programma als onderdeel van de ontwikkeling van het klooster biedt een duidelijk ander en aanvullend segment, waarmee een kwalitatieve toevoeging aan het vestigingsmilieu in Gemert wordt geboden.

Daarbij komt dat het huidig beschikbare aanbod voor kantoren overwegend is gelegen in monofunctionele werkgebieden / bedrijventerreinen. De marktbehoefte richt zich sterk op het soort menggebieden waarin juist op de planlocatie kan worden voorzien. Daarmee heeft het kantorenprogramma meerwaarde binnen de planontwikkeling van het klooster.

Voor de herontwikkeling van het complex met de beoogde functies, waaronder kantoren en lichte horeca, is concrete vraag van marktpartijen.

<u>Conclusie</u>
Het bouwplan voor de woningen past kwantitatief binnen de actuele regionale woningbouwprogrammering. Kwalitatief wordt het bouwplan nader uitgewerkt, waarbij deze dient te passen binnen de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Aangezien de concrete toevoeging van het aantal m² kantoorruimte en horecaruimte beperkt zal zijn, er bovendien concreet vraag is van marktpartijen en er in de omgeving vrijwel geen (vergelijkbare) kantoor- en aan de detailhandel verwante horecalocaties leeg staan mag dan ook worden aangenomen dat er sprake van een actuele behoefte aan de planuitwerking. Hiermee wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van transformatie van een cultuurhistorisch waardevol pand en terrein waarbij de cultuurhistorische waarden worden behouden en waarmee leegstand van het bestaande pand wordt voorkomen. Het initiatief voldoet dan ook aan de procesvereiste voor trede 2 van de ladder duurzame verstedelijking, waarmee trede 3 niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben provinciale staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 17 maart 2014. Hierna wordt in gegaan op de beleidslijnen uit de partiële herziening 2014.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

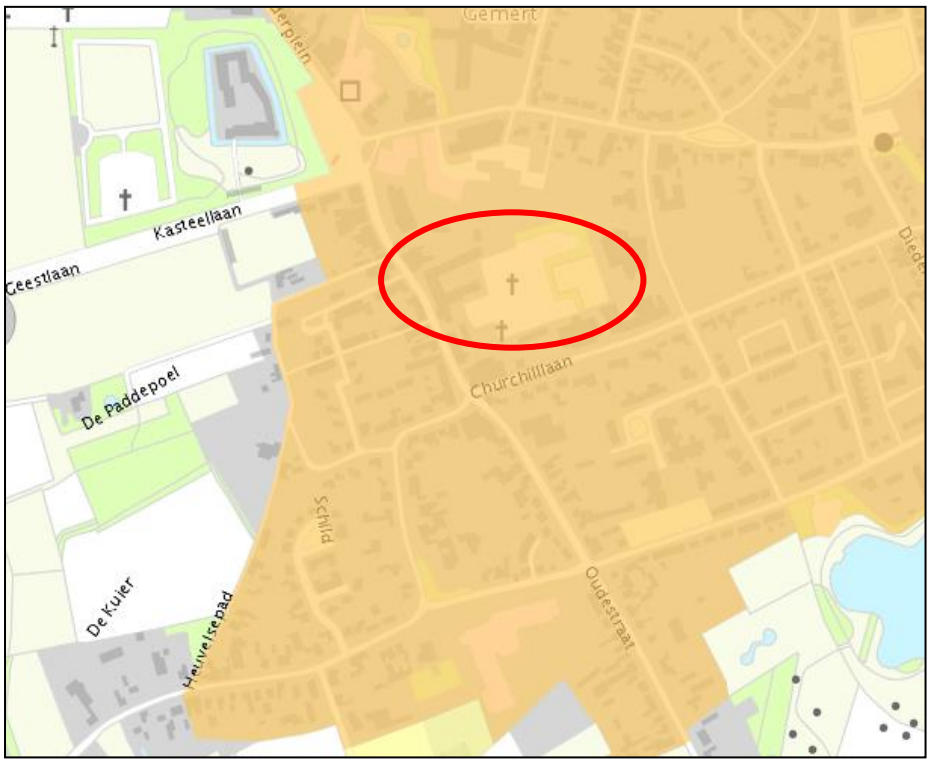
Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geledingszones tussen steden
11. Goed bereikbare voorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Belang 8, concentratie van verstedelijking
De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Gemert. De bouw van de woningen is dan ook in lijn met het provinciaal beleid in het kader van de concentratie van verstedelijking.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014
Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het gehele plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied.

Onder het bestaand stedelijk gebied vallen ieder geval: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Afbeelding 4: uitsnede kaartbeeld ‘stedelijke ontwikkeling’

Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen en het bouwplan past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de regionale afspraken ten aanzien van uitbreiding van kantoorlocaties vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Ten aanzien van het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' wordt nog vermeld dat de voorgestane ontwikkeling plaatsvindt in het bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van inbreiding en dat voldaan wordt aan de Ladder duurzame verstedelijking. Het bouwplan voorziet niet in negatieve gevolgen voor de omgeving. Er is geen kwaliteitsverbetering benodigd op basis van de Verordening Ruimte, gezien de ligging in bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Eindhoven
Op 28 juni 2012 heeft de Regioraad de Woonvisie Regio Eindhoven vastgesteld.
Het motto van de woonvisie is, 'lokaal doen, wat lokaal kan'. Deze visie richt zich uitsluitend op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:
1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Op dit bestemmingsplan zijn uitsluitend de punten 2 en 3 van toepassing. Deze worden hier onder nader uiteengezet.

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van het SRE is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil het SRE waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.

De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen.

Afweging Woonvisie regio Eindhoven

De woonvisie regio Eindhoven richt zich op de behoeften van de eigen inwoners en op nieuwbouw dat zich richt op toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de kwaliteit en identiteit van de omgeving. De woningen die zullen worden gerealiseerd sluiten aan bij dit streven. Het programma is er op ingericht dat hoofdzakelijk grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In het kloostergebouw kunnen niet-grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Het precieze programma van de te realiseren wooneenheden en de planning qua fasering wordt ten tijde van het opstellen van het concrete bouwplan aangegeven. Het concrete bouwplan zal in lijn zijn met de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Deze locatie is voorts een zeer geschikte inbreidingslocatie. Inbreiden is speerpunt van het planologisch beleid op zowel Rijks- provinciaal als gemeentelijk niveau.

De realisatie van de woningen is dan ook in lijn met het bepaalde in de Woonvisie regio Eindhoven.

Regionaal woningbouwprogramma 2014-2024

De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldonul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2014) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2014-2024 neer op de toevoeging van 1230 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Voor het klooster Nazareth is de keuze gemaakt om 10 tot 20 sociale woningen te realiseren. Voor de gehele gemeente genomen, is het bouwprogramma in lijn met het streven naar 40% sociale sector woningen in nieuwbouwplannen. Het concreet nader uit te werken bouwplan zal qua verhouding huur/koop en doelgroepen passen in de gemeentelijke en regionale woningbouwprogrammering.

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie op de ontwikkeling van Gemert Centrum 2011-2021
In de visie op de ontwikkeling van het centrum van Gemert is de basis gelegd voor de herontwikkeling van het klooster Nazareth.

In de centrumvisie voor Gemert wordt door de gemeente de gewenste ontwikkelingsrichting voor het centrum van Gemert weergegeven. Doel is het centrum van Gemert in te zetten ter versterking van het toerisme en de recreatie, zowel lokaal, regionaal als bovenregionaal In het centrum staan de functies winkelen, ontmoeten, toerisme en recreatie centraal. Bij de ontwikkeling van het centrumgebied wordt voorgesorteerd op de verwachte stijgende bezoekersaantallen, mede als gevolg van de ontwikkeling van het kasteel en veel andere initiatieven in de gemeente op het gebied van recreatie.

Het centrum van Gemert moet een centrum zijn dat herkenbaar en levendig is en dat in de toekomst de historische punten zoals voormalig klooster Nazareth, het Ridderplein, het kasteel, de kerk en de Latijnse school met elkaar verbindt. De toekomstige invulling van het kasteel vormt een belangrijke spil bij de centrumontwikkeling. Het Ridderplein is daarbij de centrale ontmoetingsplaats.

In de centrumvisie voor Gemert wordt het Klooster Nazareth genoemd als mogelijke ontwikkelingslocatie voor woningbouw voor jong en oud. Dit wordt nader uitgewerkt in de gebiedsvisie voor het kloostercomplex.

Gebiedsvisie Klooster Nazareth e.o.
Voor het klooster Nazareth en omgeving is een gebiedsvisie opgesteld, waarin de gewenste ontwikkeling van het gebied is weergegeven.

De kern van de ontwikkeling voor het kloostercomplex en de omgeving houdt in dat aan het complex zal worden gerestaureerd, waarbij de gerestaureerde kapel als Rijksmonument het pronkstuk zal zijn. Daarnaast wordt de kloostertuin openbaar toegankelijk. Om de restauratie te kunnen financieren zal woningbouw worden toegevoegd in de kloostertuin. Daarnaast zullen op enkele percelen aangrenzend aan het complex woningen worden toegevoegd.



Afbeelding 5: kaartbeeld gebiedsvisie klooster Nazareth e.o. (bron: MUST)

Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 12.200 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Mensen

Gemert-Bakel wil senioren zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen in een woning die voldoet aan hun wensen en in een vertrouwde omgeving staat. Dit betekent dat seniorenwoningen, danwel levensloopbestendige woningen dienen te worden gebouwd, en dat

het uitbreiden van de bestaande woning tot levensloopbestendige woning of tot mantelzorgwoning mogelijk moet zijn.

Woningen
Gemert-Bakel streeft naar duurzame woningen waarbij de gemeente duurzaam bouwen stimuleert.

Mensen en woningen
- Gemert-Bakel streeft naar het vitaal en leefbaar houden van alle dorpen en wijken door het stimuleren van een gevarieerde samenleving.
- Gemert-Bakel streeft naar een evenwicht tussen vraag en aanbod in de woningmarkt.
- Gemert-Bakel streeft naar een betaalbare woning voor elke inwoner.
- Gemert-Bakel faciliteert de mogelijkheid om tijdelijk extra woonruimte te creëren voor ouderen of zorgbehoevende.

Wonen, welzijn en zorg
Gemert-Bakel streeft ernaar dat elke inwoner een zelfstandig leven kan leiden en zelf de regie houdt. De gemeente ondersteunt en faciliteert waar mogelijk.

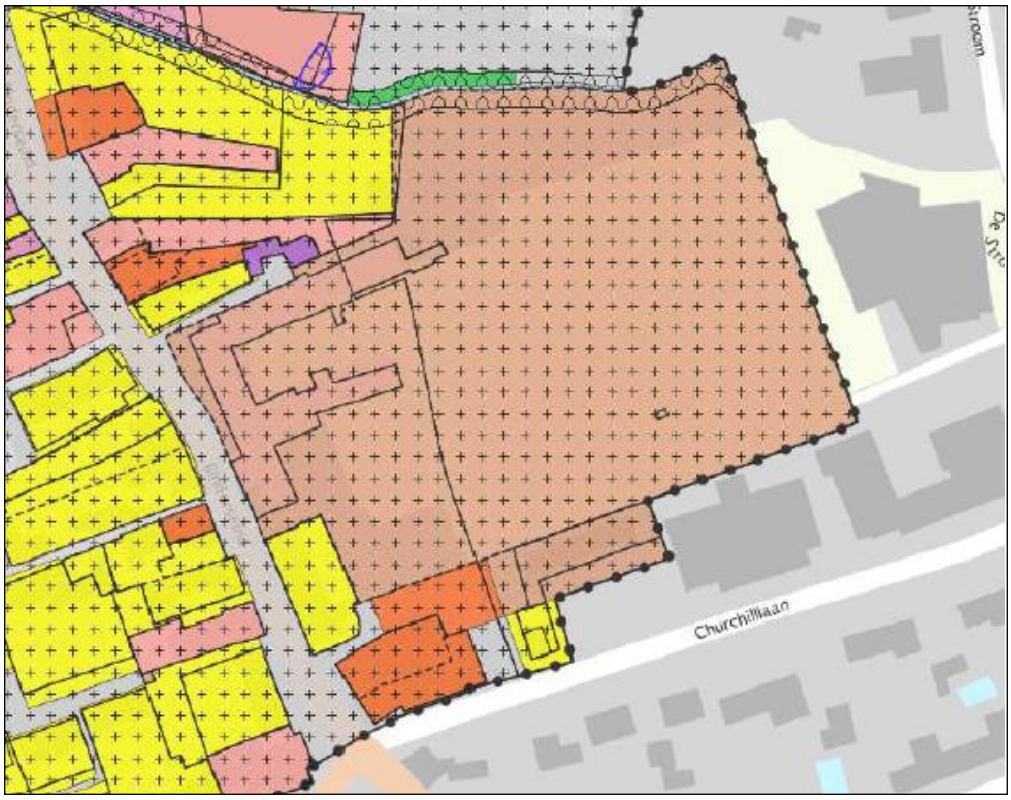
Het concreet uit te werken bouwplan zal voldoen aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2009-2015.

Structuurvisie +
Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners is belangrijk. Er is sprake van stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Maatschappelijke voorzieningen dienen te worden geconcentreerd. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Klooster Nazareth wordt in de Structuurvisie + genoemd als ontwikkelingslocatie. De nadere uitwerking van de gewenste ontwikkeling is reeds aangegeven onder het kopje ‘Gebiedsvisie Klooster Nazareth e.o.’.

Geldend bestemmingsplan
Het Klooster Nazareth ligt thans in het bestemmingsplan ‘Centrumgebied Gemert 2012’. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen deze bestemming mogen de gronden alleen worden gebruikt en bebouwd ten behoeve van maatschappelijke functies. Het oprichten van burgerwoningen en het gebruik ten

behoeve van horeca en kantoor zijn hier niet toegestaan. Voor de herontwikkeling van het klooster dient dan ook een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.



Afbeelding 6: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

4. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij het toekennen van de nieuwe bestemming ten behoeve van de nieuwe invulling van het klooster, dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe mogelijkheden voor woningbouw schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

In dit geval is de gemeente zelf eigenaar van de gronden en initiatiefnemer van het plan. De gemeente verhaalt de kosten voor de ontwikkeling van het plangebied door het plan marktconform te verkopen. Het kostenverhaal is daarmee gewaarborgd.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Achtergrond
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functies.

Onderzoek
In december 2011 is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek[1] conform NEN 5740 uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag diffuus licht verontreinigd is met zware metalen en/of PAK's. De grond uit de bovenlaag is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium.

Op basis van de onderzoeksresultaten hoeven geen restricties gesteld te worden aan de ontwikkeling op de locatie. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

4.2.2 Wegverkeerslawaai

Achtergrond
Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

Toetsing
Op de wegen in de (wijde) omgeving van het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is dan niet noodzakelijk.

De Wet geluidhinder legt geen restricties op de ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond
Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:
a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

[1] Archimil, Verkennend bodemonderzoek Binderseind 34-36 Gemert, 13 december 2011, rapport: 0329R347

b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM
Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2. Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m^2 bvo	200.000 m^2 bvo

Achtergrondwaarden
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Toetsing
De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt.
Bij voorgenomen ontwikkeling worden veel minder dan 1.500 woningen gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

De nieuwe woningen dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de verslechtering van de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM_{10} ter plaatse 26,4 µg/m³, en is de concentratie NO_2 ter plaatse 23,6 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 µg/m³. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de ontwikkeling.

4.2.4 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen[2] (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen[3] vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Toetsing

---

2 Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

3 Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Spoor
In de wijde omgeving van het plangebied is geen spoorlijn gelegen.

Waterweg
In de wijde omgeving van het plangebied is geen waterweg gelegen.

Risicokaart Noord-Brabant
Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

In de omgeving van het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen
In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 m van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De aan de rand van Gemert gelegen Oost-om en de Zuid-om zijn, als onderdeel van de provinciale weg N272, opgenomen in de circulaire provinciale wegen als een transportroute van gevaarlijke stoffen. De afstand tot deze ringwegen bedraagt minimaal 600 meter.

Gezien de aard van de N272 als ontsluitingsroute voor relatief kleine kernen, en de aard van de overige kernenverbindingswegen mag ervan worden uitgegaan dat de hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen beperkt zal zijn. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de Oost-om en de Zuid-om bestaan er naar verwachting vanuit het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmeringen.

(Ondergrondse) leidingen
Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Circa 500 meter ten westen van het plangebied ligt evenwijdig aan de Scheidiuslaan een ondergrondse gasleiding (diameter 6 inch, drukleiding 40 bar). De belemmerde strook bedraagt 3 meter ter weerszijden van de leiding. De 1%-letaliteitszone bevindt zich op 70 meter ter weerszijden van de leiding. Het plangebied ligt niet binnen de 10^{-6}-contour. De Gasunie acht tevens een onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk vanwege de relatief grote afstand.

Conclusie
Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2.5 Milieuzonering

Achtergrond
Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

Het plangebied bevindt zich aan de belangrijke toegangsweg richting het centrum, waardoor verscheidene centrumfuncties (zoals verschillende horecazaken en winkels) in de nabijheid van het plangebied liggen.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’ ;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Voor de centrum- en schoolfuncties in de omgeving geldt een minimaal aan te houden afstand van 10 of 30 meter (categorie 1 en 2-bedrijven).

Toetsing
Categorie 1- en 2-bedrijven worden over het algemeen als passend binnen een centrumgebied gevonden. Zonder deze uitzondering zouden winkelpanden, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke niet kunnen plaatsvinden met (boven)woningen in een centrum.

De bedrijven en scholen in de omgeving van het plangebied betreffen allen categorie 1- of 2-bedrijven. Zodoende veroorzaken deze bedrijven geen milieuhinder in het plangebied. De ontwikkeling daarentegen veroorzaakt geen beperkingen voor deze bedrijven aangezien op kortere afstand van deze bedrijven bestaande woningen zijn gelegen, waardoor deze maatgevend zijn.

4.2.6 Geur

Achtergrond
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij en de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij. Door de gemeente Gemert-Bakel is op 6 februari 2014 een geurverordening en geurbeleid vastgesteld.

Toetsing
Voorgrondbelasting
De dichtstbij gelegen veehouderij ligt aan de Wijnboomlaan 14. De geldende norm voor het plangebied is 2 OuE binnen de contour van 2 OuE mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht. Het klooster en het gebied rondom het klooster ligt ruimschoots buiten het gebied waar niet gebouwd mag worden. Vanuit het geurbeleid bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Achtergrondbelasting
De geurbelasting voor het te ontwikkelen gebied mag maximaal 11 OuE bedragen. De geurbelasting in het te ontwikkelen gebied bedraagt maximaal 3 OuE. Hiermee wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare waarde.



Afbeelding 7. Uitsnede kaart Verordening geurhinder en veehouderij

4.2.7 m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009[4]. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

[4] HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland)*

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.(-beoordeling)

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst C en D

In het plangebied worden maximaal 96 woningen, horeca en kantoorfuncties worden gerealiseerd in een cultuurhistorisch waardevol gebied, waarbij een gemeentelijk monument wordt geruimd (hek om een begraafplaats) en openingen kunnen worden gemaakt in de kloostermuur (eveneens een gemeentelijk monument).
Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.[5] kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'.

Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en aanzienlijk minder dan 2000 woningen en aanzienlijk minder dan 200.000 m² bvo aan overige functies bevat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gevoelig gebied, danwel negatieve effecten heeft op elders gelegen gevoelige gebieden. Echter, in het plangebied ligt een aantal monumenten en het terrein heeft cultuurhistorische waarden. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, passen echter in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, als aangegeven in de gebiedsvisie voor Klooster Nazareth.

Er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit deze toelichting dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

[5] Staatsblad 2011, nr. 102

Conclusie

1. De bouw van een of meer woningen komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteit valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij deze categorie genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet wordt overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient in beginsel voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Archeologie

Achtergrond

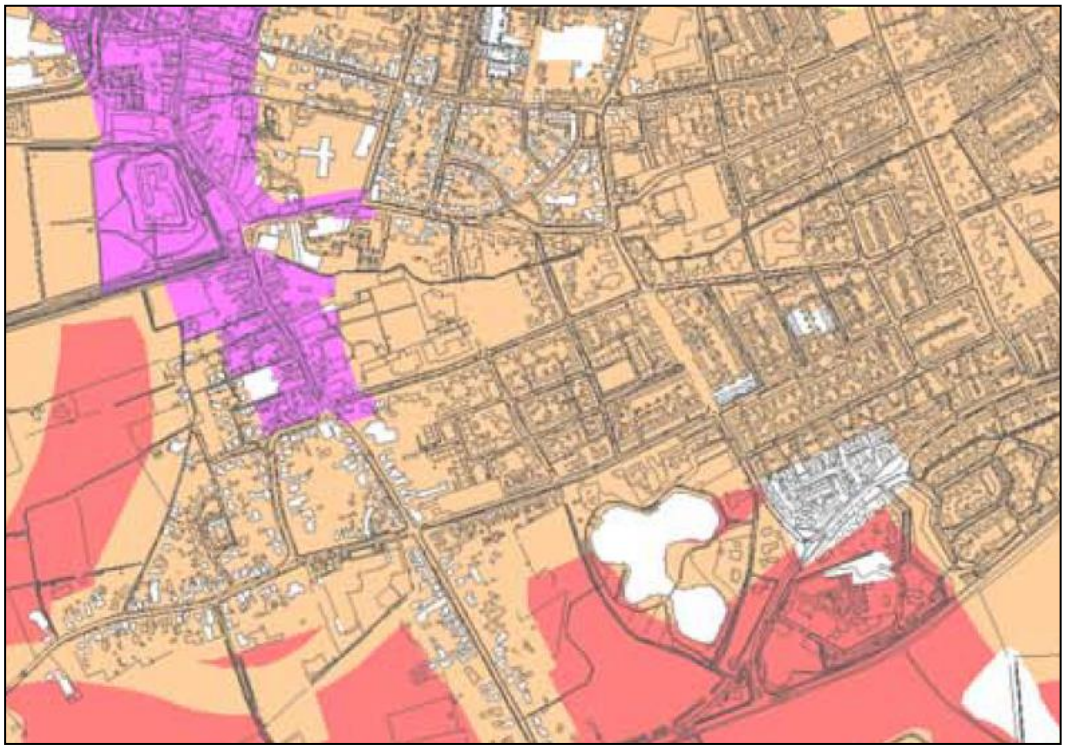
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.
  De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologie beleidskaart vastgesteld. Deze archeologie beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.



Afbeelding 8. Uitsnede archeologie beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Het plangebied bevindt zich in een gebied met een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde.

Onderzoek

Ter plaatse is een inventariserend veldonderzoek overig (IVO-O)[6] uitgevoerd. Het plangebied ligt op de rand van de middeleeuwse kern van Gemert, direct ten oosten van het bebouwingslint van Gemert op de overgang van de vroegere erven naar de achterliggende bouw- en weilanden. Sinds 1848 wordt het plangebied grotendeels in beslag genomen door de kloostertuin behorende bij het klooster Nazareth waarvan het gebouwencomplex op de westelijke plangrens ligt. De bodem bestaat volgens de bodemkaart uit een plaggendek (hoge enkeerdgrond) of een beekeerdgrond met daaronder dekzandafzettingen. Pal ten noorden van het plangebied stroomt de Rips.

Om de bodemopbouw in beeld te brengen en tevens de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied, conform

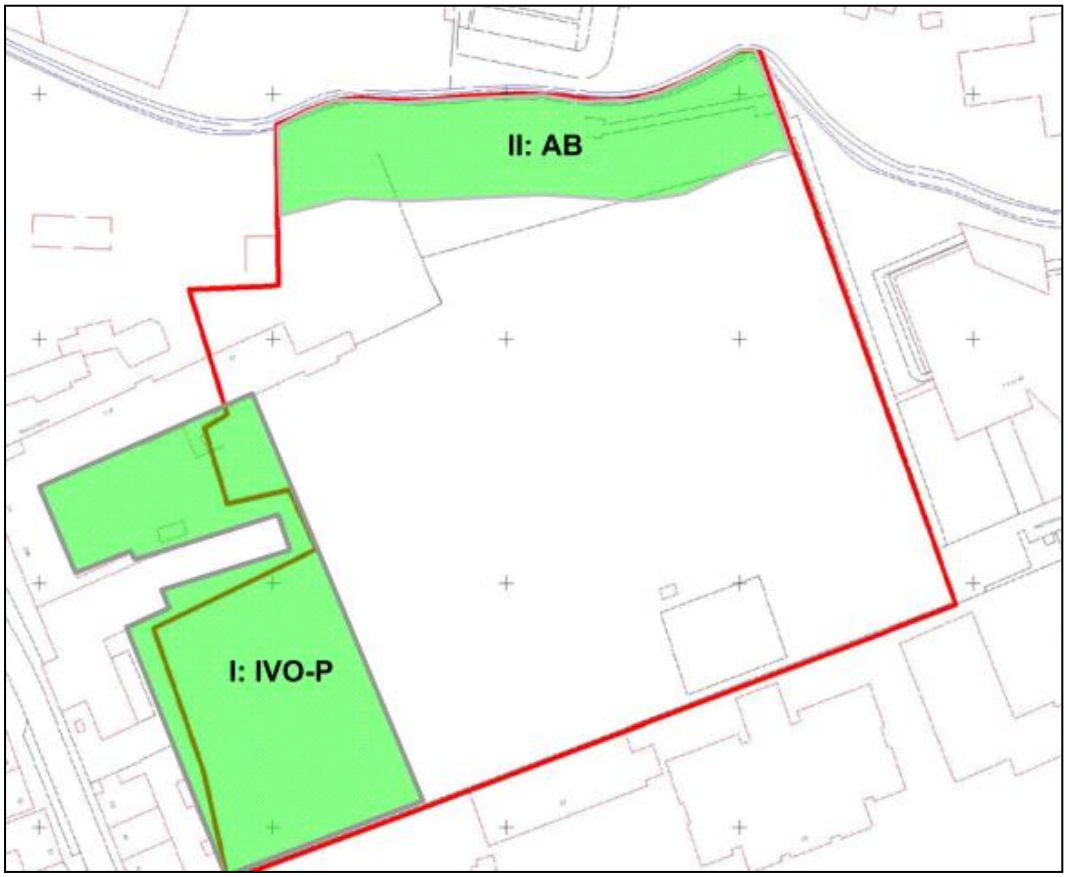
[6] ArcheoPro, Klooster Nazareth Gemert gemeente Gemert-Bakel Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) en bureauonderzoek en verkennend / karterend booronderzoek, januari 2012, nummer 11135

de zoekoptie C1 uit de Leidraad inventariserend veldonderzoek, deel: karterend booronderzoek, zestien grondboringen gezet.

Uit het verrichte booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied voor een groot deel uit hoge zwarte enkeerdgronden met een antropogeen plaggendek bestaat. De dikte van het plaggendek varieert sterk van 50 tot 90 cm. In een aantal boringen ontbreekt het plaggendek helemaal. Het plaggendek ligt vrijwel overal direct op het dekzand van de C-horizont. Slechts in één boring (boring 14) lijkt onder het plaggendek sprake te zijn van een restant van een veldpodzolprofiel. De top van de C-horizont is op de meeste boorpunten slechts in geringe mate geroerd tot gemiddeld 14 cm onder de basis van het plaggendek. Het plaggendek zelf is op de meeste boorlocaties verstoord. In de C-horizont komen overal hoge concentraties ijzerconcreties voor. Deze wijzen er op dat het hele plangebied oorspronkelijk als gevolg van grondwaterkwel zeer nat is geweest, met uitzondering van het uiterste zuidwestelijke deel. Langs de Rips is de bodem sterk verstoord c.q. opgehoogd met subrecent puinhoudend bodemmateriaal. Ook hier zijn geen oorspronkelijke bodemprofielen waargenomen.

Binnen het zuidwestelijke deel van het plangebied is in boring 1 een fragment grijsbakkend aardewerk aangetroffen. Het betreft waarschijnlijk een fragment kogelpotaardewerk uit de periode 1000-1300. Het betreffende fragment is afkomstig uit de overgangslaag tussen het plaggendek en het dekzand van de C-horizont. Hierdoor kan niet met zekerheid worden gezegd of het hier om een in situ indicator gaat dan wel een fragment aardwerk dat afkomstig is uit het opgebrachte plaggendek en dus mogelijk van elders afkomstig is. Een tweetal aardewerkfragmenten die wel eenduidig uit het plaggendek afkomstig zijn, wijzen op een relatief geringe ouderdom van het plaggendek. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het grootste deel van het plangebied een plaggendek (hoge zwarte enkeerdgrond) voorkomt maar dat dit dek waarschijnlijk pas in een late fase van de nieuwe tijd is opgebracht met als hoofddoel de wateroverlast door grondwaterkwel te verminderen. Langs de Rips is de bodem opgehoogd met subrecente puinhoudende grond dan wel relatief diep verstoord.
De aanwezigheid van grijsbakkend aardewerk binnen het zuidwestelijke deel van het plangebied kan op de aanwezigheid van (behoudenswaardige) archeologische nederzettingsresten onder het plaggendek wijzen.

Op basis hiervan zijn in en rond het plangebied twee deelgebieden geselecteerd waarvoor een (middel)hoge verwachting geldt en die derhalve voor vervolgonderzoek in aanmerking komen. Met betrekking tot deelgebied I wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd gericht op het karteren en eventueel waarderen van middeleeuwse bewoningsresten behorende bij het huis Borret of diens voorganger. Hiermee kunnen de bestaande hypotheses met betrekking tot het huis Borret en de verwachte 16e eeuwse bebouwing en bijbehorend erf wellicht worden geverifieerd.



Afbeelding 9. Het plangebied met de deelgebieden die voor een archeologisch vervolgonderzoek in aanmerking komen (IVO-P=proefsleuvenonderzoek AB=archeologische begeleiding)

Met betrekking tot deelgebied II wordt ondanks de schijnbare sterke verstoring van het oorspronkelijke bodemprofiel een archeologische begeleiding van de grondwerkzaamheden geadviseerd die specifiek gericht is op het opsporen van aan water en beekdalen gebonden archeologische off site sporen en resten van eventuele (post)middeleeuwse bebouwing.
Tevens kunnen dan mogelijk waarnemingen worden verricht die nadere informatie geven over de aard en ouderdom van de Rips in relatie tot de (post)middeleeuwse ontwikkeling van Gemert. Voor het overige deel van het plangebied kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag en is vervolgonderzoek derhalve niet noodzakelijk.

De gemeente heeft het rapport en het selectieadvies getoetst en beoordeeld. De gemeente neemt het selectieadvies van ArcheoPro over en besluit tot vervolgonderzoek in deelgebied I (IVO-P) en deelgebied II (archeologische begeleiding).

Om deze archeologische waarden planologisch te vertalen in dit bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen. (Bouw)werkzaamheden binnen deze dubbelbe-

stemmingen zijn niet toegestaan voordat van te voren de archeologische waarden zijn onderzocht en het terrein is vrijgegeven door het bevoegd gezag.

4.4 Cultuurhistorie

Klooster Nazareth met bijbehorende tuin met muur, het hekwerk om de begraafplaats, het lijkenhuisje en de Lourdesgrot zijn gemeentelijk monument en beschermd via de monumentenverordening Gemert-Bakel. De kapel in het klooster is aangewezen als rijksmonument en beschermd via de monumentenwet 1988. De gemeentelijke monumenten blijven behouden, met uitzondering van het hek om de begraafplaats. In overleg met de kloosterorde is besloten de begraafplaats te ruimen. Daarnaast is de kastanjelaan bepalend voor de tuin, ook deze blijft behouden. De karakteristieke openheid van de tuin en de afscherming door de muur wordt behouden door uit te gaan van een hofstructuur.

Als aangegeven, het gehele klooster is een gemeentelijk monument, de kapel is een rijksmonument. Hierdoor is het exterieur van het klooster oftewel de massa, buitengevels en daken beschermd. De recente aanbouwen vallen hier niet onder, en ook de huidige voorgevel heeft beperkte waarden. In het onderstaande worden de bouwhistorische waarden benoemd. Soms overlapt dit met de bescherming van het monument, maar soms ook niet. Wanneer de buitengevels hieronder niet benoemd worden wil dat dus niet zeggen dat ze niet beschermd zijn.

De gemeentelijke monumenten en het rijksmonument zijn vermeld op de verbeelding en in de regels, met uitzondering van het lijkenhuisje, hekwerk om de begraafplaats en de muur om de tuin. Deze zijn voldoende beschermd via de monumentenverordening. Een extra bescherming in het bestemmingsplan is niet wenselijk in verband met de planvorming.

De kloostertuin (die 30% van het te bebouwen deel van het plangebied vormt) is aangeduid als openbare en cultuurhistorisch waardevolle groenvoorziening. Ter plaatse geldt ter behoud van de cultuurhistorisch waardevolle kloostertuin met wandelpaden, bomenstructuur en zichtlijnen een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel. Het bouwverbod geldt niet voor het te verplaatsen monumentale lijkenhuisje.

Met deze planregeling zijn de belangrijkste onderdelen van de kloostertuin als openbaar gebied aangemerkt zodat voor het kloostercomplex de cultuurhistorische uitstraling is behouden. Zowel vanuit het klooster als vanuit het appartementencomplex Mariënburg is de openheid geborgd, waarbij de bestaande zichtlijnen op de kloostertuin blijven bestaan.

De kastanjelaan is aanvullend beschermd door middel van een gebiedsaanduiding ‘laanstructuur’ met bijbehorend aanlegvergunningstelsel.



Afbeelding 10. Verschillende delen kloostergebouw

Voormalig Huize Borret	(17e eeuws)
Klooster	(1851)
Kapel	(1856)
Schoolgebouw	(1881)
Schoolgebouw	(1914 en 1933)
Rectorswoning	(1881)
Zuidelijke tuinvleugel	(oorsprong 1908)

Voormalig Huize Borret

<u>Hoge bouwhistorische waarden:</u>

- Voormalige zijgevels (volledig), nu grotendeels tussengevels.
- Achtergevel
- Kapconstructie
- De gewelfde kelder

<u>Hoge verwachting:</u>

Voorgevel, bij verbouwing wordt duidelijk of de voorgevel achter de zichtbare voorgevel eveneens 17e eeuws is en daarmee van grote waarde.

Klooster

Hoge bouwhistorische waarden:

- Buitengevels, behalve voorgevel
- Houtconstructie en kap.
- Historische trappaal (slangmotief)

Kapel

Waarde:

Zowel interieur als exterieur is rijksmonument

Zonder waarde:

- keuken
- vloerafwerking
- huidige aankleding (denk aan lampen etc.)

De bijbehorende beelden zijn in bruikleen van het museum voor religieuze kunst te Uden.

Restauratie:

- Bakgoten, incl. ingerot houtwerk, zakgoot en afvoeren geheel vernieuwen
- Leibedekkingen geheel vernieuwen (Het noordschild heeft nu asbestleien)
- Gebreken aan dakafwerkingen (voeglood, noklood, gevellood etc.) herstellen / vernieuwen
- Gebreken aan kapconstructies herstellen, houtworm bestrijden
- Schilderwerk uitvoeren
- Bereikbaarheid/toegankelijkheid verbeteren (bv dakhaken nog aan een zijde aanbrengen, loopbruggen over de gewelven etc.)
- Plaatselijk gebreken aan muurwerk en pleisterwerk herstellen
- Plaatselijk stopverf vervangen
- Bliksemafleider met de goot doorverbinden en periodiek doormeten
- Gepleisterde plafonds en gewelf herstellen

Schoolgebouw 1881

Hoge bouwhistorische waarden:

- gevels
- kapconstructie

Schoolgebouw 1914 en 1933

Hoge bouwhistorische waarden:

- Exterieur als geheel, in het bijzonder noordelijke gevel
- Interieur:
    - Terrazzovloeren met inlegwerk

- Paneeldeuren met omlijstingen
- Trap met terrazzo treden en stalen traphek en bordes,
- Betegelde lambriseringen
- Tegelwerk, trap, paneeldeuren en omlijstingen
- Entree
- Indeling

Rectorswoning
Hoge bouwhistorische waarden:
- Gepleisterde gevels
- Interieur:
  - Zitkamer met stucplafond en schouw met schoorsteenmantel
  - Hal met steektrap met gietijzeren trappaal, spijlen en houten traphek.

Zuidelijke tuinvleugel
Dit bouwdeel is interessant vanwege de afleesbaarheid van de geschiedenis van het klooster. Bouwhistorisch heeft het veel van zijn waarde verloren door de verbouwingen van 1975.
Van bouwhistorisch belang zijn de jaartalstenen die in de gevel zitten maar niet in deze vleugel thuishoren.

Conclusie
De ontwikkeling biedt de kans het kloostercomplex een nieuwe betekenis in het centrum van Gemert te geven en de tuin op informele wijze te ontsluiten voor alle inwoners. Het behoud en herstel van het klooster en de elementen in de tuin worden hiermee geborgd. De waarde van de tuin beperkt zich tot de bomenlanen en het ritme van openheid en besloten, wat door de hofstructuur behouden blijft. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlage Cultuurhistorische verkenning Nazareth Gemert.

4.5 Natuur

Achtergrond
De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het ‘Natuurbeleidsplan’ (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL2006 is vastgelegd en door middel van de Boswet.

Natuurbeschermingswet
De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijnge-

bieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Flora- en faunawet
De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Boswet
De Boswet is een wet die op 20 juli 1961 door het Ministerie van Landbouw en Visserij (later Ministerie van LNV, nu Ministerie van EL&I) werd ingesteld om de Nederlandse bossen te beschermen. Doel van de wet is het voorkomen dat het bestaande bosareaal verder af neemt in oppervlakte.
De wet houdt in dat wanneer iemand een bos wil kappen, hier ten minste een maand voor de kap schriftelijk melding van moet doen. Binnen 3 jaar nadat het bos daadwerkelijk is gekapt moet het worden herplant.

Onderzoek
Tegen deze achtergrond is het plangebied beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde gebieden, planten en dieren. Ter beoordeling of er in het plangebied beschermde natuurgebieden, plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, is een quickscan flora & fauna[7] uitgevoerd.
Het plangebied ligt op 12 km van een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt niet in de EHS. De herinrichting heeft geen nadelig effect op beschermde gebieden.
In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde dier- en plantensoorten voor.

[7] Staro bv, Quickscan natuurwaarden Klooster Nazareth te Gemert, januari 2012, rapportnummer: 11-0226

Mogelijk wordt het plangebied gebruik door enkele grondgebonden zoogdieren, planten en amfibieën die zijn opgenomen op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling.
De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en de Habitatrichtlijnen en zijn strikt beschermd. Ten aanzien van het foerageergebied geldt dat er negatieve effecten optreden na herinrichting door de toename van bebouwing en verlichting. Het klooster, waar mogelijke vaste rust- en verblijfsplaatsen aanwezig zijn, wordt gerenoveerd. Nader onderzoek in de periode mei tot september dient uit te wijzen of vast rust- of verblijfsplaatsen aanwezig zijn in de woning. Dit onderzoek dient ook uitgevoerd te worden voor de te kappen bomen met holten.
Mogelijk zijn beschermde vaatplanten aanwezig in de kloostertuinen en het perceel Kapelaanstraat 73. Nader onderzoek in mei-half juni dient uit te wijzen of beschermde planten aanwezig zijn.
Beschermde vissen zijn mogelijk aanwezig in de sloot. Deze blijft onaangetast. Hierdoor ontstaan geen negatieve effecten op beschermde vissen.

De in het plangebied voorkomende soorten staan vermeld op de FFlijst en zijn strikt beschermd. Kap van bomen en het onklaar maken van het terrein dient daarom buiten het broedseizoen te geschieden (tussen 15 september – 15 maart).

4.6 Kabels en leidingen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen en kaartgegevens van de Gasunie, Brabant Water en Tennet komt op, of in de directe omgeving van, het plangebied, één gasleiding voor. Deze ondergrondse gasleiding bevindt zich circa 500 meter ten westen van het plangebied. De belemmeringszone van deze leiding ligt tot 3 meter van de leiding. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

De ontwikkeling heeft derhalve geen effect op en ondervindt geen belemmering van de gasleiding.

4.7 Verkeer

Parkeren
Voor wat betreft parkeren dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeerbeleidsnota. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Verkeersgeneratie
De ontwikkeling van maximaal 54 woningen genereert een toename van ongeveer 350 motorvoertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie zonder woningen (rekentool CROW). De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via het Binderseind en De Kieboom. Verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen zich verdelen over omliggende wegen in verschillende richtingen. In een worst-case scenario concentreert verkeer van en naar de planlocatie zich op één route. In dat geval neemt de etmaalintensiteit op een weg toe tot met 350 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde dag.

Ten aanzien van de gemengde functies die plaats kunnen vinden in het bestaande kloosterpand wordt vermeld dat de oppervlakte die thans beschikbaar is voor maatschappelijke functies (waaronder overheidsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sociaalmedische voorzieningen en wijkvoorzieningen) wordt verkleind ten behoeve van het mede kunnen laten plaatsvinden van horeca- en kantoorfuncties en wonen. Ten aanzien van de functies horeca (categorie 1a), kantoor en wonen wordt vermeld dat dit functies zijn die op grond van de CROW publicatie 317 (oktober 2012) zijn aangemerkt als functies met een kleinere of gelijkwaardige verkeersaantrekkende werking dan de reeds toegestane maatschappelijke functies, waaronder een gezondheidscentrum, tandartsenpraktijk, huisartsenpraktijk etc. Voor wat betreft de toegestane gemengde functies in het kloosterpand zal het aantal verkeersbewegingen dan ook niet leiden tot ene onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, dat niet kan worden opgevangen door de omliggende wegen.

De ontsluiting van het nieuwe woongebied in de kloostertuin kan plaatsvinden via Binderseind, Churchilllaan (zuidzijde) en Kapelaanstraat (noordzijde). Voor voetgangers kan ook ontsloten worden via De Stroom (oostzijde). De intensiteiten op genoemde wegen zijn dusdanig dat de toename van circa 350 motorvoertuigen als gevolg van de realisatie van de nieuwe woningen per etmaal verwerkt kan worden.

4.8 Water

Voor het plangebied is een waterparagraaf[8] opgesteld. Hierin beschreven hoe met hemelwater wordt omgegaan in het plangebied. Een indicatief infiltratieonderzoek maakt hier onderdeel van uit.

[8] Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek en waterparagraaf plangebied klooster Nazareth Gemert, 17 september 2012, projectnummer: AM12020

Samenvattend kan het volgende worden opgemaakt uit het indicatief infiltratieonderzoek:
Uit de metingen in peilbuizen 1, 2, 201 en 203 komt een berekende infiltratiesnelheid van gemiddeld 0,30 meter per dag naar voren, voldoende boven de limietwaarde waarbij een matige infiltratie van regenwater nog mogelijk is (0,24 m/dag).
Uit de metingen in peilbuizen 3, 4 en 5 komt een berekende infiltratiesnelheid van gemiddelde van 0,14 meter per dag naar voren, net boven de onderste limietwaarde waarbij infiltratie nog mogelijk is.

Uit de metingen blijkt dat in de omgeving van de waterloop de Rips en in de diepere ondergrond de doorlatendheid hoger ligt dan elders op het terrein. De Rips is een primair oppervlaktewater, in beheer bij het waterschap.
De bovengrond is minder geschikt voor infiltratie. Voorts is ten tijde van het veldwerk het grondwater gemiddeld op circa 0,5 meter beneden maaiveld aangetroffen.
Op grond van de gecombineerde testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid binnen het plangebied matig tot slecht geschikt is voor oppervlakte infiltratie van neerslag. Als wordt overgegaan tot infiltratie, dan wordt op basis van de veld- en literatuurgegevens aanbevolen de doorlatendheid van de bovengrond te verbeteren en voldoende ruimte te voorzien om opgevangen hemelwater te bergen.

In de nieuwe situatie zal de neerslag worden afgekoppeld van verharde oppervlakken en via voorzieningen in de bodem worden geïnfiltreerd of worden geborgen. Het plangebied ligt op de Peelrandbreuk en er kan kwel optreden binnen het plangebied.

De ondergrond blijkt matig geschikt om over te gaan op infiltratie. Er dient voldoende berging voorzien te worden om geen overlast te hebben binnen het plangebied. Wanneer voor een vertraagde leegloop (maximale afstroomsnelheid van 1,33l/s/ha) naar de Rips wordt geopteerd, dient nader overleg plaats te vinden met het Waterschap. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Er dient een noodoverlaat in elk van de systemen te worden opgenomen. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een bergings- of infiltratievoorziening worden aangesloten.

Bij het ontwerp van de bestemmingsindeling is circa 1.400 m² gereserveerd voor water. Voor een zekerheid tot behoud van de kloostertuin is 25% van het restoppervlak gereserveerd. De verhardingsgraad van het overig gebied (wonen, maatschappelijk of gemengd) is maximaal 80%. Er is binnen deze waterparagraaf dit plan rekening gehouden met de nieuwbouw van maximaal 54 woningen van geschat 140 m².

Binnen het plangebied neemt dakoppervlak toe (realisatie van nieuwbouw). Met behulp van de “HNO-tool” (Hydraulisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap Aa en Maas is op basis van een geschat totaal verharde oppervlakte van ca 10.250 m² de maatgevende berging berekend:

- Het te bergen volume regenval binnen het plan op te vangen (bij T=10+10%), is circa 425 m³
- Het te bergen volume regenval binnen het plan zonder schade aan woningen / infrastructuur, ev. met water op straat, is circa 550 m³.

Ten tijde van de concrete planuitwerking dient de hoeveelheid berging voor hemelwater echter nader te worden bepaald aan de hand van het concrete bouwprogramma.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Gemert-Bakel conform haar eigen beleid streeft naar een afkoppeling van de gehele verharding in het plangebied, maar formeel dient slechts gehouden te worden aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas, waarbij alleen de nieuwe bijkomende verharding binnen het plangebied hoeft te worden afgekoppeld.

Alle afgekoppelde neerslag van de daken zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen, rechtstreeks op de voorziening worden geloosd.
De potentiële verontreinigde neerslag, afkomstig van de overige verhardingen zoals parkeerplaatsen etc., kan potentieel licht verontreinigd zijn. Directe infiltratie van potentieel verontreinigde neerslag, afkomstig van de overige verharde oppervlakken, is alleen toegestaan na behandeling of filtratie om verontreinigende stoffen af te vangen.

De nieuwe woning ten noorden van de Rips staat op een voldoende groot perceel om het afgekoppelde hemelwater op eigen perceel te bergen en te infiltreren.

Voor het overige plangebied kan voor diverse opties gekozen worden. Hierbij kan gekozen worden voor individuele of een gezamenlijke voorziening. De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht en waar mogelijk wordt met halfverharding gewerkt (een geschatte 50% van de neerslag infiltreert ter plekke). Als aanvullende maatregel kan overwogen worden om zogenaamde “groendaken” of vegetatiedaken op de nieuwbouw te realiseren die voor een verminderde en vertraagde afvoer. Bij ondergronds parkeren kan geopteerd worden voor een daktuin (combinatie functies).

Aan de hand van de aan te leggen afvoerstelsels én lokale wensen of voorkeuren én uit een kostenberekening etc. kan een beslissing hierover worden genomen. Ook de landschappelijke invulling en veiligheid vervullen een belangrijke rol. De definitieve combinatie van oplossingen wordt in de stedenbouwkundige uitwerking vastgesteld, waarbij het uitgangspunt is al het water in het plangebied op te vangen. Bij deze uitwerking wordt in nauw overleg met het waterschap bepaald hoe de voorziening(en) word(t)(en) gerealiseerd.

Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd bij het Waterschap (waterwetloket@aaenmaas.nl).

De volgende afwegingen moeten worden gemaakt bij de verdere uitwerking:

- Het gehele plan of alleen het nieuw verhard oppervlak hydrologisch neutraal ontwikkelen (gemeentelijk beleid t.o.v. waterschapsbeleid)?
- Individuele of gezamenlijke voorziening?
- Benodigde berging precies bepalen (afhankelijk van het aantal woningen/verhard oppervlak)
- Is ruimte voor berging en infiltratie in de tuin gewenst in verband met de functie?
- Is berging op dak(en) gewenst/haalbaar?

In de algemene bouwregels van het bestemmingsplan is ter borging van de waterhuishoudkundige aspecten opgenomen dat bouwplannen dienen te voldoen aan het criterium van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, de *regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in (plan)regels en vrijstellingen heten afwijkingen.

5.2 Toelichting op de (analoge) verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Woongebied Gemert 2011’.

De bestemmingen ‘Gemengd’, Maatschappelijk’, ‘Water’ en ‘Wonen - Nazareth’ zijn weergegeven.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn opgesteld conform de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008, gewijzigd 2010) en conform het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'.

Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS
Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen in het bestemmingsplan.

Artikel 3, Gemengd
Binnen deze bestemming is het huidige kloostergebouw geregeld. In het klooster en de nieuwbouw bij het klooster mogen maximaal 36 wooneenheden worden gerealiseerd. Gebruik ten behoeve van horeca categorie 1a (lichte horeca), zoals bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend, voor verstrekking van etenswaren en maaltijden. Tevens zijn de functie wonen en maatschappelijke functies toegestaan.
Ook zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Het klooster en het deel van de kloostermuur dat in deze bestemming valt is aangemerkt als gemeentelijk monument. Aangezien de waarden van het klooster en van de muur reeds in voldoende mate zijn gezekerd middels de Monumentenwet / monumentenverordening is voor deze bouwwerken geen sloopvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 4, Maatschappelijk
Binnen deze bestemming is het gebouw van de wandelvereniging aan de zuidzijde van het plangebied geregeld. Een bouwvlak is opgelegd strak om het bestaande gebouw van de wandelvereniging. De mogelijkheid van het aanleggen van een ontsluitingsweg voor de woningen in de kloostertuin is opgenomen. Gebouwen mogen alleen worden opgericht binnen het bouwvlak.

Artikel 5, Water
Binnen deze bestemming ligt de watergang de Rips. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste van de bestemming als water worden opgericht.

Artikel 6, Wonen - Nazareth
In artikel 6 is de bestemming 'Wonen - Nazareth' opgenomen en in dit artikel worden de bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels weergegeven. Binnen deze bestemming zijn in de kloostertuin 54 woningen in de diverse woningbouwcategorieën toegestaan, alsmede één nieuwe vrijstaande woning ten noorden van de Rips.
Ook zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor onder andere aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten. Mantelzorg is rechtstreeks mogelijk binnen aangebouwde bijbehorende bouwwerken.
Het deel van de kloostermuur dat in deze bestemming valt is aangemerkt als gemeentelijk monument, evenals het lijkenhuisje en de Lourdesgrot. Aangezien de waarden van deze monumenten reeds in voldoende mate zijn gezekerd middels de Monumentenwet / monumentenverordening is voor deze bouwwerken geen sloopvergunningstelsel opgenomen.

30% van het nieuw te bebouwen deel van het plangebied is door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – kloostertuin' aangewezen als een cultuurhistorisch waardevolle openbare groenvoorziening. Hier mag niet worden gebouwd, anders dan het (te verplaatsen) monumentale lijkenhuisje. Ter plaatse geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden die de cultuurhistorisch waardevolle zichtlijnen en padenstructuur kunnen aantasten.

Het behoud van de waardevolle laanstructuur in het plangebied is gezekerd door middel van een gebiedsaanduiding ter plaatse van de laanstructuur. Het oprichten van bouwwerken is niet toegestaan en ter bescherming van de laanstructuur is een 'aanlegvergunning' opgenomen.

Artikel 8 en 9, Waarde – Archeologie
Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologische onderzoek.

<u>Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, OVERGANGS- en SLOTREGELS</u>
Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen (artikelen 10 tot en met 16) die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.
In artikel 15 en 16 zijn het overgangsrecht en de citeertitel van het plan opgenomen, het bestemmingsplan Klooster Nazareth.

6. PROCEDURE

6.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2 Inspraak

De inspraakprocedure is niet wettelijk verplicht. Echter, de gemeentelijke inspraakverordening kan bepalen dat voorafgaande aan de voorbereidingsprocedure inspraak moet worden gevoerd. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Op ruimtelijke procedures is de gemeentelijk inspraakprocedure niet van toepassing. Wel is voorafgaand aan de feitelijke procedure van het bestemmingsplan een informatieavond gehouden.

6.3 Overleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de Inspectie VROM, regio Zuid, provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Brabant, brief met kenmerk C2084307/3103712 (d.d. 30 augustus 2012), binnengekomen 31 augustus 2012;
2. Waterschap Aa en Overmaas, brief met kenmerk 323749 (d.d. 9 augustus 2012), binnengekomen 13 augustus 2011;

Provincie Noord-Brabant

Merkt op

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. De inhoud van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de provinciale reactie.

Waterschap Aa en Maas

Merkt op

1. In de waterparagraaf staat niet vermeld dat de Rips, die door het plangebied stroomt, een primair oppervlaktewater van het waterschap Aa en Maas betreft. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen in de waterparagraaf.
2. Alhoewel het waterschap het niet kan eisen, is het waterschap wel voorstander van het afkoppelen van het volledig verhard oppervlak.
3. Als bergingsopgave voor nieuwe bebouwing gebruikt het waterschap de uitkomst van de HNO-tool. Voor afkoppeling van bestaand verhard oppervlak kan echter volstaan worden met een beperktere voorziening van 15 mm per af te koppelen m².
4. Op bladzijde 45 van de toelichting wordt de Molenbroekseloop genoemd. Waarschijnlijk wordt hier de Rips bedoeld.
5. Het bestemmingsplan laat geen of slechts beperkte mogelijkheden om ruimte te maken voor de Rips omdat de bestemming ‘Water’ geheel samenvalt met de medebestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Hetzelfde geldt mogelijk ook voor het realiseren van bergings- of infiltratievoorzieningen in de plandelen met archeologische waarden. Bij de verdere uitwerking van de herprofilering van de Rips en de bergingsvoorzieningen wordt verzocht het bestemmingsplan dusdanig aan te passen zodat de aanleg van deze voorzieningen niet (meer) belemmerd wordt door archeologische waarden.

Afweging

1. In de toelichting zal worden opgenomen dat de Rips een primaire watergang betreft, zijnde in beheer van het waterschap.
2. Nieuwe bebouwing zal, zoals geëist door het waterschap en zoals vastgelegd in het beleid, worden afgekoppeld. Voor bestaande bebouwing worden in eerste instantie geen waterhuishoudkundige maatregelen genomen. Dit betreffen immers bestaande gebouwen met een huidige wijze van waterafvoer.
3. De gewijzigde HNO-tool, met inachtneming van de door het waterschap aangeleverde informatie, zal in de toelichting worden opgenomen.
4. Deze omissie zal in de toelichting worden aangepast.
5. De archeologische waarden, zoals gebleken uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek, mogen op basis van de Monumentenwet niet worden geschaad. De nog aanwezige waarden genieten derhalve planologische bescherming middels de archeologische dubbelbestemmingen. Indien ontwikkelingen plaatsvinden binnen deze dubbelbestemmingen die de archeologische waarden kunnen verstoren dient van te voren eerst nader onderzocht te worden of hiervan sprake is. Een hermeandering van de Rips is daarom alleen mogelijk indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden verloren gaan. De archeologische dubbelbestemmingen blijven om die reden gehandhaafd.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap hebben aanpassingen van de toelichting plaatsgevonden. Het Waterschap heeft hier op gereageerd dat de Waterparagraaf akkoord is bevonden.

6.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 juni 2013 6 weken ter inzage gelegen. Tot en met 17 juli 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn twee ontvankelijke zienswijzen ingebracht. Voor de beantwoording van deze zienswijzen en de aanpassingen in het plan wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen die als bijlage is opgenomen bij het raadsbesluit.

6.5 Beroepsprocedure

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft vanaf 6 augustus 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één beroep ingediend. Op 17 februari 2016 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan inzake dit beroep (ECLI:NL:RVS:2016:372). In de raadsvergadering van 2 juni 2016 heeft de gemeenteraad de in de uitspraak omschreven gebreken hersteld.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl