

GEMEENTE GOIRLE

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTER NIEUWKERK (GOIRLE)

GEMEENTE	:	GOIRLE
BESTEMMINGSPLANNUMMER	:	NL.IMRO.0785.BP2014012NIEUWKERK-VG01
SCHAAL VAN DE VERBEELDING	:	1:1000
STATUS PLAN	:	VASTGESTELD
DATUM TERSIELEGGING ONTWERP	:	26 FEBRUARI 2015
DATUM VASTSTELLING	:	14 JULI 2015
DATUM UITSpraak ABRS	:	
DATUM INWERKINGTREDING	:	
DATUM ONHERROEPELIJK	:	
NAAM EN ADRES OPSTELLER	:	CROONENBUROS BENELUXWEG 125, OOSTERHOUT

PLANTOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
3	HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
3.1	Rijk	9
3.2	Provincie	11
3.3	Gemeente	19
4	HOOFDSTUK 4 THEMATISCHE BELEIDSKADERS	23
4.1	Stedenbouwkundige/functionele uitgangspunten en welstand	23
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg	27
4.3	Groen 31	
4.4	Verkeer en parkeren	34
4.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap	38
5	HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN	41
5.1	Milieuhinder en bedrijven	41
5.2	Externe veiligheid	42
5.3	Kabels, leidingen en straalpad	43
5.4	Geluid	43
5.5	Lucht	45
5.6	Geur	45
5.7	Bodem	45
5.8	Natuur	46
5.9	Herbegrenzing EHS	50
5.10	Milieueffectrapportage	51
6	HOOFDSTUK 6 WATER	53
6.1	Beleid	53
6.2	Huidige en toekomstige situatie	58
7	HOOFDSTUK 7 OPZET PLANREGELS	61
7.1	Plansystematiek	61
7.2	Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels	61
7.3	Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels	61
7.4	Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels	62
7.5	Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel	63

8	HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID	65
8.1	Economische uitvoerbaarheid	65
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Bijlagen

1. Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan
2. Verslag van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Klooster Nieuwkerk'
3. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Klooster Nieuwkerk'
4. Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Klooster Nieuwkerk'

Separate bijlagen

- a. Houtskoolschets Klooster Nieuwkerk, Croonen Adviseurs, maart 2014
- b. Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 27 februari 2014
- c. HNO-tool tbv waterparagraaf
- d. Schets Masterplan 2015 Klooster Nieuwkerk, juni 2015

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het Klooster Nieuwkerk, een voormalig kloostercomplex in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Goirle in de gemeente Goirle.

De huidige huurders van Klooster Nieuwkerk hebben het voornemen om de exploitatie en het beheer uit te breiden met een aantal passende economische activiteiten welke bij zullen dragen aan de continuïteit van Klooster Nieuwkerk.

Klooster Nieuwkerk is onlangs grondig gerenoveerd en aangepast aan de huidige normen van comfort, kwaliteit en veiligheid. Naast het huidige gebruik voor trainingen, cursussen, teambuilding, groepscoaching, vergaderingen inclusief overnachtingen zal het toekomstige gebruik ook bestaan uit Bed and Breakfast-hotel. Daarnaast zijn er verblijfsmogelijkheden voor mensen die even de gehaastheid van de maatschappij willen ontvluchten om even in afstand daarvan tot rust te kunnen komen. (bijvoorbeeld burnout). Klooster Nieuwkerk telt 22 gastenkamers, met in totaal plaats voor 45 gasten. Daarnaast willen de initiatiefnemers nabij het klooster een bijgebouw realiseren met hierin multifunctionele ruimtes.

Het beoogde gebruik ten behoeve van logies en dagrecreatie en de bouwmogelijkheid voor een extra multifunctionele ruimte en een aanbouw in de vorm van een serre, strookt niet met het bestemmingsplan, onder meer omdat de logiesfunctie en de recreatiefunctie niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. De plannen kunnen alleen gerealiseerd worden na een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Begrenzing plangebied op luchtfoto

De locatie ligt in het gehucht Nieuwkerk aan de Nieuwkerk 2 aan de Nederlands-Belgische grens tussen Goirle en Poppel. Het Klooster is onderdeel van Landgoed Nieuwkerk wat voor 75% in België en 25% in Nederland ligt. Het perceel van Klooster Nieuwkerk ligt volledig binnen de gemeente Goirle. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de weg Nieuwkerk. Aan de oost- en zuidzijde grenst de locatie aan het vrijliggend fietspad langs de Aalsedijk. Aan de westzijde wordt het gebied ruimtelijk begrensd door een weg met laanbeplanting.

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie D nummer 1091. De locatie wordt door de initiatiefnemers gehuurd. De eigenaar van Klooster Nieuwkerk is de Belgische familie De Jamblinne de Meux. Het totale oppervlak van het perceel bedraagt circa 3 hectare.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, geldt in het plangebied het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Inwerking	Kroon / ABRS
Buitengebied Goirle	09-12-2008	24-09-2009	20-04-2011

1.4 Bij het plan behorende stukken

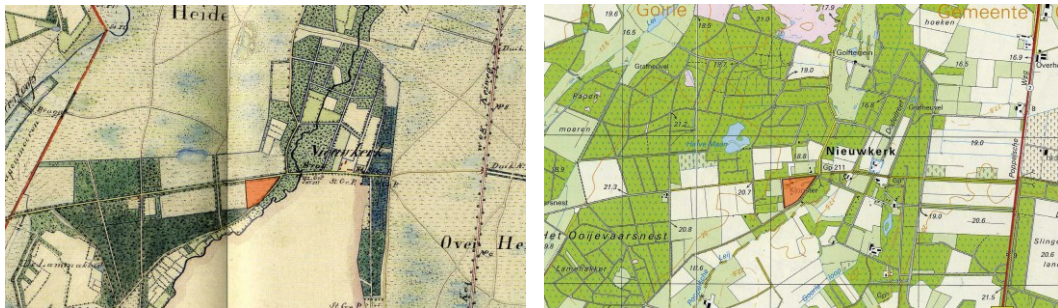
Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en deze toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoud en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

Het eerste deel van dit bestemmingsplan betreft de toelichting. Hierin wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke en functionele beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader van rijk, provincie en gemeente. Het thematische beleidskader komt aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. De opzet van de planregels wordt in hoofdstuk 7 besproken, gevolgd door de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8.

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie door middel van een beschrijving van de historische ontwikkeling, de ruimtelijke en functionele structuur.

2.1 Historische ontwikkeling



Uitsnede historische kaarten rond 1850 en rond 2000

Omstreeks 1600 vormde Nieuwkerk een vooruitgeschoven Spaanse enclave in het door de Staatsen bezette gebied. Omdat in de Noordelijke Nederlanden (gereformeerd) het katholieke geloof verboden was ontstonden er de grenskerken. Ter plaatse van het huidige Nieuwkerk hebben aan de Belgische zijde van de grens de Goirlese (gesticht in 1639) en Tilburgse grenskerk gestaan. Met de vrede van Munster (1648) is de frontlinie de nieuwe grens tussen Noordelijke (Nederland) en Zuidelijke provincies (Belgie en Luxemburg) geworden, sinds die tijd vormt de Ley ten zuidwesten van Klooster nieuwkerk de grensvier.

De Goirlese grenskerk, 'Goolse Kluis' of 'St. Jans Gool', heeft gestaan ter plaatse van de brug over Aelse Ley nabij de huidige grenspaal. De grenskerk is in 1810 afgebroken. Later is met het oorspronkelijke materiaal het St. Jans kapelletje gebouwd.

Nieuwkerk is een van de landgoederen in de grensstreek ten zuiden van Tilburg. Vanaf de 13e eeuw is er al een hoeve van de abdij van Tongerlo. De hoeve wordt in 1814 rijksdomein en wordt later verkocht. Hollandse investeerders kopen het domein en ontwikkelen het landgoed verder met gebouwen, cultuurgrond en verbeteren de wegen. Via een uitgebreide geschiedenis komt het landgoed in handen van de huidige eigenaren. Een deel van de gronden wordt verkocht aan Brabants Landschap.

Het Landgoed Nieuwkerk is van oudsher (19e eeuw) een enclave (landgoed, boerderijen, landbouw- en bospercelen) op de woeste gronden (heidegebieden). Het landgoed heeft een centraal landhuis met oprijlaan. Het Nieuwkerksbaantje is de centrale laan door het landgoed met daaraan gelegen diverse boerderijen en het klooster.



Het klooster is uit het begin van de 20e eeuw (ca. 1914) en is gesticht door Pater Missionarissen van de Heilige Familie te Grave. Eind jaren '50 wordt het klooster overgenomen door de Trappisten, vervolgens kwamen er de Franciscanessen van Etten-Leur, en later de Priesterbroederschap Sint Pius X en een Maastrichtse congregatie. In 1986 wordt het pand door de landgoedeigenaar, Baron Eric de Jamblin de Meux gekocht.

Volgens de in 1913 gemaakte afspraak moet de zondagsmis nog steeds in de kapel van het complex worden opgedragen, zijnde een mini-parochie. (Voor meer historie over het Klooster zie bijlage 'Houtskoolschets Klooster Nieuwkerk').

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Ruimtelijke structuur

Landschap

Op het landgoed zijn diverse historische lanen aanwezig, deze zijn kenmerkend voor de ontginning van het landschap. De percelen aan deze lanen zijn omzoomd door boomstructuren en vormen hierdoor landgoedkamers. De invulling van deze landgoed kamers verandert periodiek (akkers, productiebos).

De beekzone van de Poppelsche Leij vormt een lager gelegen nattere zone in het landgoed met daaromheen bosschages en houtopstanden.

De oude woeste gronden (heide, droog) die na 1900 zijn aangeplant met droog productiebos vormen nu de boszone noordelijk van het Klooster Nieuwkerk en de Regtse Heide. Deze gebieden zijn nu deels Natura 2000 gebied.

Het streefbeeld van de natuurbeheertypen in het gebied transformeert naar een meer natuurlijke (minder gericht op productie) en op vochtige grond gedijen de (vernatting) vegetatie.

Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat momenteel uit grasland. Het grasland is open en wordt gebruikt als paardenwei.



Foto's huidige situatie plangebied (zie meer foto's 'Houtskoolschets Klooster Nieuwkerk')

Klooster

Het klooster Nieuwkerk is gesitueerd op een driehoekig perceel tussen een aantal historische lanen. Het Klooster Nieuwkerk bestaat uit een kapel, een hoofdgebouw en diverse kleine 'agrarische' bijgebouwen. De kapel en de hoofdentree van het klooster (poort met pilasters) zijn duidelijk gericht op Nieuwkerksbaantje. Het perceel wordt ontsloten via deze zijde. De gebouwen zijn geconcentreerd aan de noordwestzijde van het perceel.

Het klooster is niet geheel meer in oorspronkelijke staat: de hoofdentree aan de oostzijde (trap met deur) is vervangen door een trappenhuis van recentere datum en er zijn diverse zaken toegevoegd (schoorsteen, brandtrappen).

Aan de oostzijde van het klooster is een landschapstuin gesitueerd met daarin een Mariagrot en -beeld. Aan de west- en zuidzijde van het klooster heeft het terrein een erfachtige inrichting, hier zijn de agrarische bijgebouwen gesitueerd (kas, stal, schuur, kippenhok).

Aan de westzijde is de natuurtuin gesitueerd, de entree ervan ligt aan de laan aan de westzijde van het plangebied. De natuurtuin is een particulier initiatief dat qua functioneren los staat van het klooster.

Functionele structuur

Het plangebied bevindt zich op de zuidelijke rand van een uitgestrekt bos- en natuurgebied "De Regte Heide". Het gebied wordt voornamelijk gebruikt als extensief recreatiegebied. Uitzondering hierop is Golfbaan Nieuwkerk als enige, relatief grootschalige recreatieobject. Binnenkort zal er ook nog een ander recreatiebedrijf, gericht op outdoor-recreatie, zich in de omgeving vestigen. Daarnaast bevinden zich in het gebied enkele grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen het plangebied is het grootste deel van de functies geconcentreerd aan de noordzijde van het perceel.

Het klooster is op 18 juni 2006 officieel geopend als centrum voor bewustzijnsontwikkeling en bezinning.

In de huidige situatie wordt Klooster Nieuwkerk gebruikt voor het geven van trainingen, cursussen, teambuilding, groepscoaching en vergaderingen. In de bestaande bebouwing bevinden zich twee kleine groepsruimtes (voor maximaal 8 respectievelijk 14 personen) en één grote groepsruimte (voor maximaal 100 personen). Daarnaast zijn overnachtingsmogelijkheden aanwezig voor 45 personen. De overnachtingsmogelijkheden worden benut door gasten die als onderdeel van een meerdaagse bijeenkomst, workshop of cursus. Het terrein van Klooster Nieuwkerk wordt daarnaast gebruikt voor het sluiten van huwelijken. De kapel op het terrein wordt gebruikt voor kerkelijke diensten en wordt niet gehuurd door de exploitanten van het klooster.

Dit hoofdstuk geeft een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader.

3.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: Structuurvisie (voorheen PKB) Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda voor een Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarbij streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast versterkt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. In de SVIR zijn dertien onderwerpen aangegeven die het Rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is reeds een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral de gemeente.

Conclusie

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante beleidskader gevormd door de provincie Noord-Brabant en de gemeente Goirle.

Realisatieparagraaf nationaal Ruimtelijk Beleid

In de zogenaamde Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid'), zijn alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende Planologische Kern Beslissingen en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte en heeft de status van structuurvisie.

Conclusie

Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

AMvB Ruimte

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De onderwerpen betreffen: project mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Voor de in het Barro genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit het Barro voldoen. Geen van de in het Barro genoemde onderwerpen hebben echter betrekking op onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Indien van toepassing opnemen: Het Barro heeft geen betrekking op onderhavig plan

Crisis- en herstelwet

Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wil het kabinet de procedures voor grote projecten versnellen. Hiermee wordt een stap gezet om de gevolgen van de economische crisis te bestrijden. De Chw zorgt voor een toename van het aantal kwalitatief goede woningen en bedrijfslocaties. Integrale gebiedsontwikkeling krijgt een belangrijke impuls. Op het gebied van bedrijventerreinen ligt de nadruk op herstructurering. De regels uit de Chw betreffen in deze vooral het bestuursprocesrecht waardoor de doorlooptijd van procedures voor in de wet aangewezen projecten kan worden verkort.

Conclusie

De Chw is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan omdat dit plan niet kan worden aangemerkt als een besluit dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van een ruimtelijk project zoals omschreven in de Chw.

3.2 Provincie

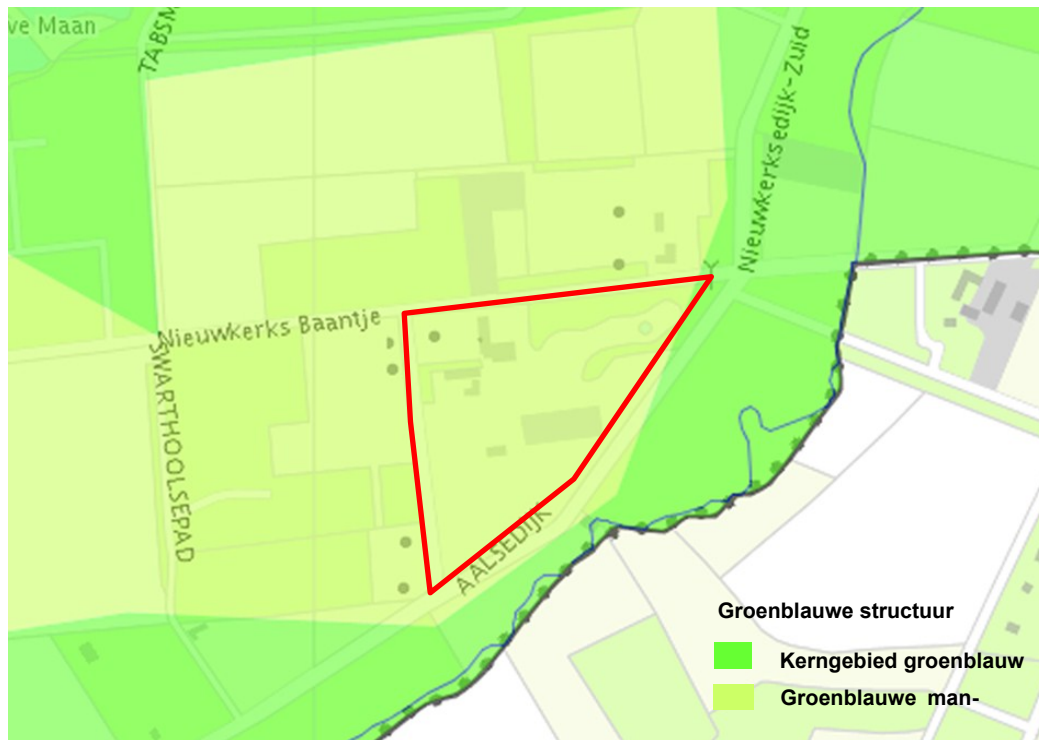
Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld (en 19 maart j.l. in werking getreden). De herziening heeft geen gevolgen voor voorliggende planlocatie. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025. De visie is leidraad voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Ze is de basis voor de wijze waarop instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening worden ingezet. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld. De hoofdambitie van de provincie is het streven naar een betere ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van de leefomgeving is belangrijk in de afweging van mensen en bedrijven om zich te vestigen in een gebied. Brabant heeft met de afwisseling en contrasten tussen stad en land, de ligging in (inter)nationaal verband en een vitale economie, sterke troefkaarten in de hand. De provincie wil dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verbonden worden met deze bestaande kwaliteiten van Brabant. Niet alles kan overal. Maar als er ontwikkelingen zijn dan wil de provincie dat die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor versterken economische functies, landschap en ruimtelijke kwaliteit elkaar. In het kader van stedelijke ontwikkeling streeft de provincie naar de volgende inrichtingsprincipes:

- Concentratie van verstedelijking;
- Zorgvuldig ruimtegebruik; het benutten van kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkeling aan infrastructuur;
- Versterking van de kennisinnovatieve economie en economische clusters.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'groenblauwe mantel'. De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden.

Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Daarnaast is de kwaliteit van het landelijk gebied steeds belangrijker voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat van Noord-Brabant.



Uitsnede 'Structurenkaart' van de Structuurvisie (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Gebiedspaspoorten

Een specifiek onderdeel van de structuurvisie vormen de gebiedspaspoorten, waarvan de uitwerking in een apart document is vastgesteld. Deze paspoorten bevatten de landschapkenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan behoud en versterking daarvan (ambities). Het plangebied behoort tot het gebiedspaspoort van de Baronie.

Voor het plangebied zijn de volgende ambities relevant:

- De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;
- Het robuuster maken van de beekdalen;
- Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap, open weide- en akkergebieden, en sloot en greppelkanten goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan soorten als steenuil, alpenwatersalamander, grote lijster, wulp en korenbloem.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied past binnen de beleidslijn en ambities van de Structuurvisie. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een robuuste (EHS) structuren en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten door de landschaps- en natuurontwikkeling binnen de EHS. Voor de financiering van het beheer en onderhoud op de lange termijn is het noodzakelijk om een nieuwe economische drager te hebben.

Met de ontwikkeling van nieuwe passende gebruiksactiviteiten krijgt het kloostercomplex nieuwe economische dragers, zodat het gebied zijn vitaliteit kan behouden. Door de functieverandering wordt een passende functie gevonden die bijdraagt aan het behoud van dit karakteristieke pand. Daarnaast is de gewenste functieverandering een aanvulling op het recreatief aanbod van de gemeente Goirle.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de planologische verordening. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan komen uit de provinciale Structuurvisie RO. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden.

Hierna is per relevant thema aangegeven welk specifiek beleid voor het plangebied geldt.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte een verantwoording te bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op grond van artikel 3.1 lid 2 van de Verordening ruimte dient er sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat er uitgegaan dient te worden van concentratie van bebouwing, maar ook van overige voorzieningen (erf- en tuinfunctie). Ingeval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te zijn gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Artikel 3.1 lid 3 stelt dat de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten dat rekening is gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de bebouwing en de functie dient te passen in de omgeving. Daarbij geldt dat een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied geldt de algemene verplichting uit artikel 3.2 van de Verordening ruimte. Het betekent dat het bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten over de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de kwaliteiten van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft (water, bodem, natuur, landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatieve mogelijkheden).

Conclusie

De uitbreiding van Klooster Nieuwkerk omvat de nieuwbouw van één gebouw en een serre welke op een landschappelijk – en ruimtelijk aanvaardbare plaats worden gerealiseerd. De nieuwbouw schikt zich naar de vanuit het landschap en historie aangereikte randvoorwaarden. Zo wordt er gebouwd in het meer besloten deel op de minst kwetsbare plekken buiten de EHS en wordt de bebouwing zoveel als mogelijk ingepast binnen de aanwezige groenstructuren met respect voor de identiteit van het bestaande kloostergebouw. Zoals blijkt uit hoofdstuk 5 zijn er geen belemmeringen vanwege milieuaspecten aan de orde.

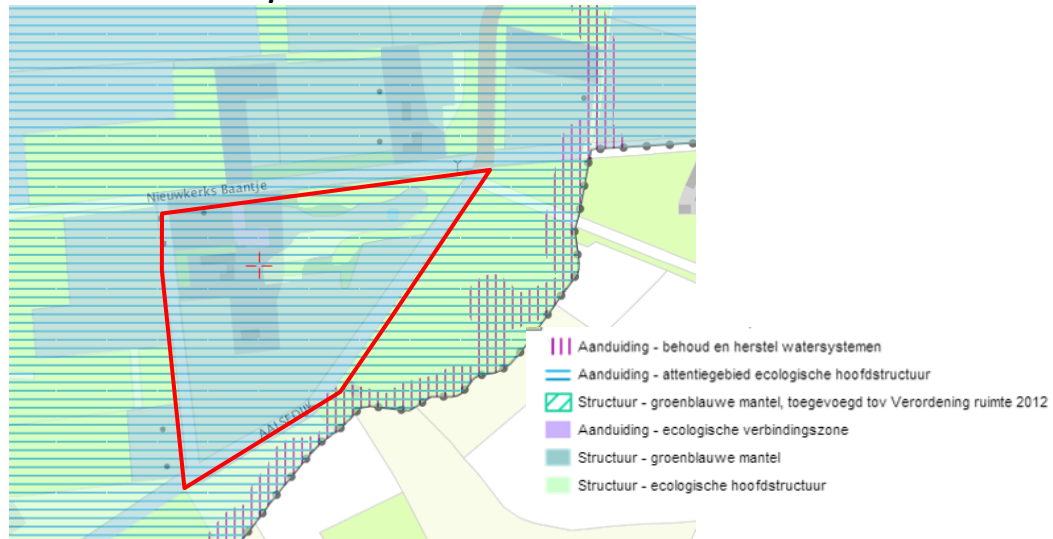
Qua functionele invulling van de bebouwing speelt Klooster Nieuwkerk in op de locatie als knooppunt in het recreatieve netwerk door de dagrecreanten te faciliteren met het aanbieden van daghoreca. Gezien de ligging in de directe nabijheid van het natuurgebied 'De Regte Heide' is de locatie bij uitstek geschikt voor recreatie welke is gericht op natuur- en landschapsbeleving.

De nieuwe verblijfsfuncties richten zich op de opvang van mensen die even de gehaastheid van de maatschappij willen ontvluchten om even in afstand daarvan tot rust kunnen komen, maar er worden ook verblijfsmogelijkheden in een bed and breakfast aangeboden. Door het ruime recreatieve aanbod wordt Klooster Nieuwkerk een belangrijke schakel in een aantrekkelijk recreatief-toeristisch netwerk. Het nieuwe aanbod sluit aan bij de wens om het recreatief-toeristisch netwerk in Regio 'Hart van Brabant' te versterken (trede 1 bij de ladder van duurzame verstedelijking). Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een functionele uitbreiding van activiteiten in een bestaand klooster in het buitengebied. Inherent hieraan wordt nieuwbouw gepleegd in de vorm van een bijgebouw. Vanwege de bestaande situatie wordt de vraag buiten het bestaand stedelijk gebied opgevangen (trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking).

Naast versterking van de recreatieve mogelijkheden wordt er tevens geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit initiatief draagt bij aan het behoud en de versterking van dit karakteristieke kloostercomplex inclusief de bijbehorende kapel. Initiatiefnemers hebben reeds aanzienlijk geïnvesteerd in het pand waardoor het pand reeds kwalitatief is opgeknapt en weer de allure van het oorspronkelijke kloostercomplex terugkrijgt. Op deze wijze wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap bereikt.

Een uitgebreide omschrijving hiervan is terug te vinden in paragraaf 4.5.

Natuur en landschap



Uitsnede Kaart Natuur en landschap Verordening ruimte

Ecologische hoofdstructuur

Het bestaande bosgebied is aangeduid als ecologische hoofdstructuur. De EHS is een robuust netwerk van bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuurgebieden, verbingszones en beheersgebieden.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurlijke landschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken. Indien de natuur- en landschapswaarden van de EHS worden aangetast, dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen waarmee de schade zoveel mogelijk wordt beperkt.

Per saldo zal op planniveau of gebiedsniveau geen verlies mogen optreden van areaal, kwaliteit en samenhang. Indien er wel schade wordt veroorzaakt dan dient compensatie plaats te vinden.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Ingrepen die leiden tot verstening van de EHS zijn niet gewenst. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent, dat een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezige EHS binnen het plangebied. Bij de analyse van het gebied bleek dat de EHS begrenzing zoals opgenomen in de Verordening ruimte niet geheel overeenkwam met de in werkelijkheid aanwezige natuurwaarden.

Daarom is in dit bestemmingsplan het daadwerkelijke natuurgebied dat past binnen de criteria van EHS bestemd als 'Bos'. Het oppervlak van de beschermde gronden is hierbij zelfs groter geworden, want in het vigerende bestemmingsplan was er geen beschermende regeling voor de EHS opgenomen. In paragraaf 5.8 is nader beschreven hoe de nieuwe beschermde gronden nu gelegen zijn.

Natuurbeheertypen

In de natuurbeheerplannen wordt op perceelsniveau aangegeven welk beheertype daar aanwezig of gewenst is. De natuurbeheerplannen vormen een bouwsteen voor de realisering van natuur- en landschapsbeleid van rijk en provincie. Het Natuurbeheerplan beschrijft onder meer welke natuur- en landschapsdoelen van toepassing zijn en stelt eisen ten aanzien van bepaalde beheermaatregelen. Kern van het natuurbeheerplan zijn de beheertypenkaart en de ambitiekaart. De beheertypenkaart brengt in beeld wat de actuele situatie is waarvoor beheersubsidies voor de instandhouding daarvan kunnen worden aangevraagd. Deze subsidie heeft een structureel karakter. De ambitiekaart geeft de toekomstige gewenste situatie weer en daarmee de natuurdoelen op termijn. Het is ook de basis voor de kwaliteitsimpuls: verschillen tussen de beheertypenkaart en de ambitiekaart geven weer waar de kwaliteit van de natuur verbeterd kan worden. Het verschil tussen ambitiekaart (eindsituatie) en beheertypenkaart (actuele situatie) is een maat voor de investeringsopgave en daarmee een toetsingskader voor subsidies voor eenmalige kwaliteitsimpulsen.

In de beheertypenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het deel van het plangebied het natuurbeheertype 'Droog bos met productie' toegekend gekregen. Droog bos met productie bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar.

De voedselarmere delen worden grotendeels gedomineerd door den, eik en beuk, op de wat rijkere bodems is er een hogere groei van beuk, Douglas, lariks en spar, met betere mengingsmogelijkheden.

In de ambitiekaart heeft dit deel het beheertype 'Vochtig bos met productie' toegekend gekregen. Dit heeft mogelijk te maken met veranderingen in de grondwaterstand (vernatting beekdal). Vochtig bos met productie bestaat uit loofbossen die gedomineerd worden door diverse boomsoorten zoals populier, es, esdoorn, beuk, haagbeuk, eik, iep en els. Het is een grotendeels gesloten bos met een weelderige ondergroei. Het plangebied moet nog omgevormd worden naar het gewenste natuurbeheertype. Door de omvorming wordt een landschappelijke kwaliteitsverbetering bereikt aangezien hiermee de overgang van nattere beekdalgronden naar droger dekzandgronden beter herkenbaar wordt.

Attentiegebied EHS

Het gehele gebied is aangeduid als attentiegebied EHS. Dit houdt in dat met een ruimtelijk plan geen negatief effect op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur mogelijk mag worden gemaakt.

Groenblauwe mantel

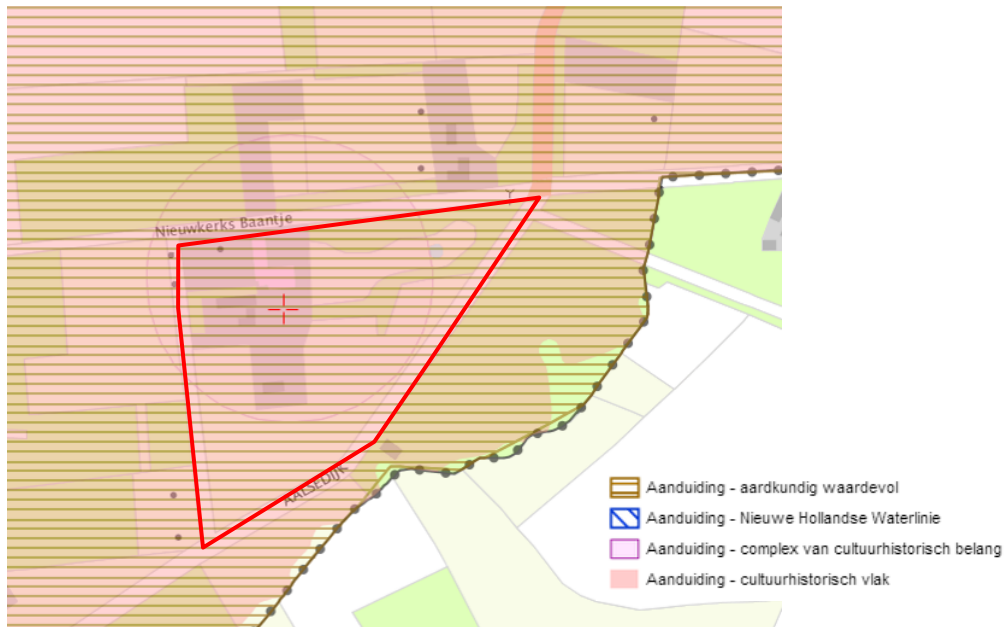
Het merendeel van het plangebied, waar zich het huidige kloostercomplex + tuin en paardenweide bevindt, wordt aangeduid als 'groenblauwe mantel'. De gebieden in de groenblauwe mantel worden beschermd via de zogenaamde 'ja mits'- benadering.

Dat betekent dat er nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als ecologische en landschappelijke waarden en de natuur-, bodem- en waterfuncties worden behouden en er een kwaliteitsverbetering voor deze functies en het landschap optreedt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen worden hydrologisch neutraal uitgevoerd en hebben dan ook geen negatief effect op de waterhuishouding van de hydrologisch beschermde gebieden. De beoogde nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd buiten de EHS.

Cultuurhistorie



Aardkundig waardevol gebied (Artikel 21)

Het als aardkundig waardevol beschouwde gebied van de Regte Heide, dat ook de beekdalen van de Lei en zijn zijbeken en een deel van het beekdal van de Poppelsche Leij en aangrenzende duin- en dekzandgebieden omvat ligt op het grondgebied van de gemeente Goirle.

Het gebied buiten de beekdalen bestaat overwegend uit licht golvend dekzand-landschap waarin hier en daar lage landduincomplexen voorkomen. Het heidegebied van de Regte Heide bestaat grotendeels uit droge en natte heide.

Plaatselijk komen ook vennen voor en min of meer vochtige laagten in het landschap die niet permanent onder water staan. De overgang van de Regte Heide naar het dal van de Leij is waarschijnlijk de meest gave en best zichtbare heidebeekdal overgang in Noord-Brabant.

Bij de rechtekking van beken en ruilverkaveling in de beekdalen is het kleinschalige natuurlijke karakter verloren gegaan. Dit is vooral het geval in het dal van de Poppelsche Leij.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een aardkundig waardevol gebied:

- strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Cultuurhistorisch vlak (Artikel 22)

Onderhavig plangebied is gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak. Op de Regte Heide en in de directe omgeving ervan komen een aantal prehistorische grafheuvels voor, die een hoge archeologische en cultuurhistorische waarde hebben. De Regte Heide zelf vormt een oud heidecultuurlandschap. Plaatselijk komt vooral langs de Leij en de Roversche Leij nog oude beemdenpercelering voor. Op basis van artikel 22 van de Verordening ruimte geldt het onderstaande voor dergelijke gebieden.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken:

- strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Complex van cultuurhistorisch belang (Artikel 24)

Het Klooster Nieuwkerk is op basis van de Verordening aangeduid als een complex van cultuurhistorisch belang. In artikel 24 van de Verordening is onder andere bepaald dat een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op zo'n complex, kan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een uitwerking is van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop deze ruimtelijke ontwikkeling haar werking heeft alsmede van het te voeren beleid voor dat gebied.

Conclusie

Het planvoorstel voorziet in de nieuwbouw van enkele gebouwen naar draagkracht van het landschap en de renovatie van het bestaande kloostergebouw. Het opknappen van het pand is een grote investering. Met de nieuwe functies is een gezonde exploitatie van Klooster Nieuwkerk in de toekomst gewaarborgd. Daarnaast zullen de nieuwe gebruiksfuncties er toe bijdragen dat het gebied zijn vitaliteit kan behouden en dat verrommeling wordt tegengegaan. In paragraaf 4.2 staat uitgebreider beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden van de locatie.

3.3 Gemeente

Structuurvisie Goirle

In de structuurvisie Goirle wordt het te voeren ruimtelijk beleid voor de gemeente voor de periode tot 2020 uiteen gezet. Het plangebied behoort tot deelgebied Midden. In het deelgebied Midden ligt het accent op natuur en recreatie. Dit gebied wordt gekenmerkt door zijn grote oppervlakte aan natuurgebied in de vorm van bos en heide. Het heeft grotendeels een besloten karakter. In dit gebied ligt de nadruk op verdere ecologische ontwikkeling, door onder meer uitbreiding van bosgebieden. Met inachtneming van de natuur- en landschapswaarden wordt in dit deelgebied extensieve recreatie gestimuleerd. Op deze wijze wordt de belevingswaarde van het gebied vergroot. Ter stimulering van de recreatie wordt op de grens van de deelgebieden Midden en Oost een recreatieve poort met aanverwante voorzieningen, waaronder parkeergelegenheid en een rotonde, gerealiseerd. Ook wordt op deze wijze een natuurpoort gecreëerd.



Uitsnede Structuurvisiekaart Goirle

Conclusie

Het voorliggende past bij uitstek in het gemeentelijke beleid. De locatie ligt echter wel in een kwetsbaar bos- natuurgebied. De gemeente wil kwetsbare natuur- en bosgebieden zoveel mogelijk ontlasten van gemotoriseerd verkeer. Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied zal de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer toenemen.

Voor het gemotoriseerd verkeer wordt daarom op eigen terrein een parkeervoorzieningen aangelegd. De parkeervoorziening wordt volledig geïntegreerd in het groen.

De aanwezige gasten zullen na aankomst voornamelijk te voet of per fiets de omgeving verkennen. Het aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd verkeer blijft hierdoor beperkt. Daarnaast zal de daghoreca zich vooral richten op passanten (fietsers, wandelaars of ruiters).

Toekomstvisie 'Thuis in Goirle: groen, sociaal, ondernemend 2020'

De Toekomstvisie 2020 is een actualisatie van de toekomstvisie 'Groen en Sociaal 2008-2015'. In de toekomstvisie formuleert de gemeente haar ambities, waar ze heen willen en wat haar kernwaarden zijn. De Toekomstvisie 2020 is een leidraad voor plannen en ideeën die de gemeente nu en in de toekomst bedenkt en uitvoert.

De gemeente Goirle wordt gekenmerkt door het dorpse en landschappelijke karakter en is een prettige en groene woonomgeving gelegen in het prachtige groen (bossen, beken, Regte Heide) nabij de grote stad. De gemeente is hier zuinig en trots op en laat dit graag aan anderen zien.

Binnen de gemeente Goirle zijn voldoende voorzieningen voor wonen, leven, onderwijs, recreatie en zorg aanwezig voor jong en oud, voor ieder wat wils. De gemeente staat echter open voor nieuwe initiatieven van burgers, organisaties en ondernemers. Economische ontwikkelingen worden waar mogelijk ondersteund.

Met het onderhavige ontwikkeling wordt vorm gegeven aan de ambities om in het kader van toerisme meer van Goirle te laten zien door ondernemerschap te ondersteunen.

Leisure Kansenskaart Hart van Brabant

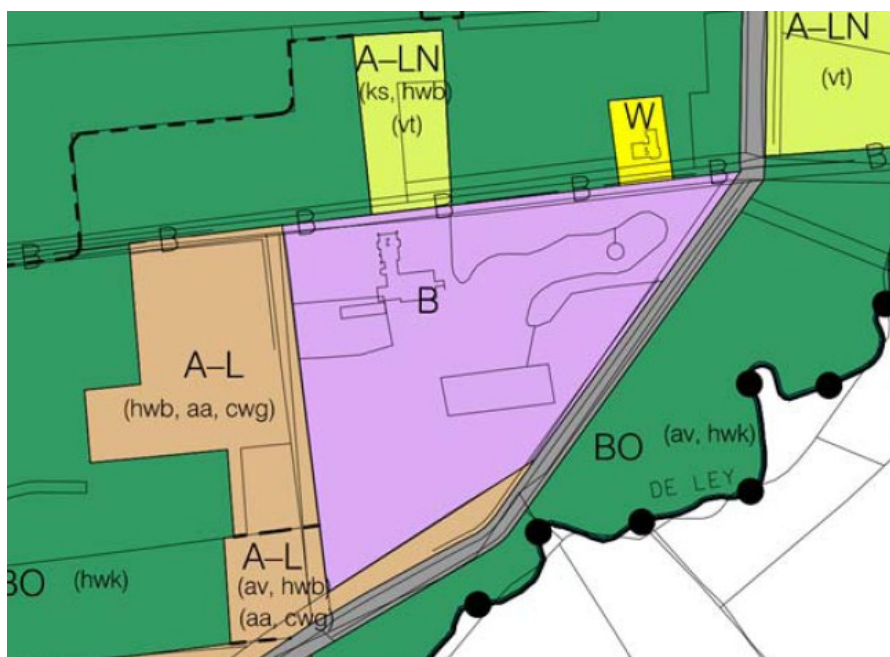
De samenwerkende gemeenten in Hart van Brabant, waar Goirle toebehoort, willen de nu al bloeiende vrijetijdsector in de regio verder uitbouwen. Streven is om in 2025 dé leisure regio voor de internationale familiemarkt te zijn. In dit kader is een 'kansenskaart leisure' opgesteld, waarop onder meer ontwikkelmogelijkheden voor de leisure sector in de regio zichtbaar zijn gemaakt. Onder leisure vallen bijna alle vormen van vrije tijdsbesteding: van pretpark bezoek en grote evenementen tot cultuur snuiven, golfen en wandelen in de natuur.

Op de kansenskaart is de regio ingedeeld in gebieden met ieder een eigen leisure-sfeer en daarbij passende kansen. De sfeer past bij de bestaande kwaliteiten

en geeft de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling in de betreffende zone aan. In het zuidwesten van de regio, in gemeenten als Dongen, Gilze en Rijen en Goirle, liggen de kansen op het verder versterken van het landelijke en luxe karakter: golfbanen, wellness, sport, zorg en luxe(re) verblijfsaccommodaties. Onderhavige ontwikkeling sluit hierop aan.

Bestemmingsplan Buitengebied Goirle (inclusief correctieve herziening regels)

In een bestemmingsplan legt de gemeente vast wat de bestemming van de grond is en wat er wel en niet mogelijk is met een bepaald stuk grond en de gebouwen die er op staan. Het onderzoeksgebied behoort tot het bestemmingsplan “Buitengebied Goirle” en heeft daarin de bestemming ‘Bedrijf’.



Uitsnede bestemmingsplankaart Buitengebied Goirle

De gronden met die bestemming zijn bestemd voor bedrijven zoals vermeld in de ‘Tabel Bedrijf’ die is opgenomen in de voorschriften van het plan. In die tabel staat dat op de locatie aan de Nieuwkerk 2 een ‘spiritueel centrum’ als bedrijf is toegestaan. Het planvoorstel is in strijd met het vigerend bestemmingsplan, ondermeer omdat de logiesfuncties, kantoorfunctie en recreatiefunctie niet zijn toegestaan binnen de bestemming ‘Bedrijf’.

Conclusie

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde beleidskaders ten aanzien van de in relatie tot het plan relevante thema's. Daar waar nodig, wordt dieper ingegaan op de keuzes die in het plan zijn gemaakt op basis van de kaders. Milieuaspecten en water komen aan bod in de volgende hoofdstukken.

Onderstaande paragrafen tonen het initiatief en stedenbouwkundig plan zoals dit bij het ter visie gaan van het ontwerpbestemmingsplan gewenst was.

Tijdens de tervisielegging zijn in eerste instantie enkele zienswijzen ingediend. Na constructieve gesprekken met de initiatiefnemers en de reclamanten is het stedenbouwkundig ontwerp en het gebruik aangepast. De reclamanten hebben daarom de ingediende zienswijzen ingetrokken.

Deze wijziging van het stedenbouwkundig ontwerp en het gebruik zijn daarom ook in de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Omdat onderstaand stedenbouwkundig plan wel de basis is voor het bestemmingsplan is de beschrijving van het initiatief niet in paragraaf 4.1 aangepast. De aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan/bestemmingsplan zijn opgenomen in paragraaf 8.2.

4.1 Stedenbouwkundige/functionele uitgangspunten en welstand

Stedenbouwkundige/functionele uitgangspunten

Concept Klooster Nieuwkerk

Klooster Nieuwkerk wordt een plek waar iedereen welkom is. Een plek voor iedere portemonnee, een plek waar recreanten terecht kunnen voor daghoreca (koffie/thee/lunch/wijn) of een overnachting maar waar ook veel programma's worden aangeboden gericht op de ontwikkeling en ondersteuning van de persoon, bijvoorbeeld: programma's voor mensen met een (bijna) burnout, relatieproblemen, mensen die even de gehaastheid van de maatschappij willen ontvluchten of even afstand van de gehaastheid van alledag tot rust kunnen komen, maar ook mensen met een beperking zijn meer dan welkom.

Er worden mooie programma's ontwikkeld voor de rustzoekers, natuurliefhebbers en dierenliefhebbers. Natuurlijk worden de mensen niet die willen trouwen op het klooster niet vergeten, want ook hiervoor leent het klooster zich uitstekend. Als laatste zijn de particuliere en zakelijke groepen, zoals teambuilding, opleidingen, spirituele activiteiten, welkom waarbij de groepen in het pand afzonderlijk kunnen verblijven van de recreanten.



Ruimtelijk concept 'De Kloostertuinen van Nieuwkerk'

(Bron: 'Houtskoolschets Klooster Nieuwkerk', Croonen Adviseurs, maart 2014)

Het ruimtelijke concept 'De Kloostertuinen van Nieuwkerk' is gebaseerd op drie ontwerpthema's:

1. De cultuurhistorische enclave:
Het klooster en de kapel vormen een unieke en beeldbepalende gebouwde enclave in het landschap. De cultuurhistorie is nog duidelijk afleesbaar aan gebouwen en enkele gebouwde elementen.
2. De groene sfeer:
De groene sfeer van de locatie contrasteert met het kloostergebouw en is een belangrijke kwaliteit van het gebied. De groene sfeer varieert van een cultuurtuin tot landschapselementen. De toekomststrategie is er op gericht de groene sfeer te koesteren. Voor de locatie betekent het concreet behoud en versterken van het groen en het landschappelijk inpassing van elementen zoals het parkeren en gebouwen.
3. Een Inspirerende plek:
Door het contrast tussen het kloostergebouw en de groene omgeving ontstaat er snel een WOW-factor. Klooster Nieuwkerk is een inspirerende en verrassende plek die rust en een ontspannen sfeer uitstraalt.

Functioneel

Het bestaande bijgebouw ten zuidwesten van het klooster wordt (in pandig) verbouwd. De huidige functies van het complex blijven behouden en worden aangevuld met daghoreca en besloten vieringen. Of dat nu een (jubileum)trouweest, een receptie of een bedrijvenborrel is. De daghoreca wordt gerealiseerd in de vorm van een lunchgelegenheid, die met name bedoeld is voor passerende fietsers en wandelaars.

Deze horecavoorziening wordt in de avondperiode als bar gebruikt door ter plaatse overnachtende gasten en krijgt in de avond geen zelfstandige restaurantfunctie. Er zal alleen een 'daghap' worden aangeboden aan de gasten die er zullen slapen. Het unieke van Klooster Nieuwkerk is dat er samengewerkt wordt met de bestaande horeca in Goirle. Er wordt een taxi service aangeboden aan de hotelgasten die de gasten brengt en haalt naar de restaurants in Goirle.

De 45 overnachtingsplaatsen zullen, als aanvulling op de bestaande overnachtingsfunctie voor personen die op het terrein deelnemen aan meerdaagse bijeenkomsten, in de toekomstige situatie ook worden verhuurd als (boetiek)hotelkamers. De kamers zijn met name bestemd voor personen die op zoek zijn naar een rustige verblijfplaats, eventueel in combinatie met cursussen/coachingsessies die op het kloosterterrein worden gegeven. Dit is dan ook de reden dat Klooster Nieuwkerk zich gaat richten op besloten feesten zoals bruiloften of afscheidsborrels. Dit matcht met de rustzoekers die een kamer willen boeken. Je kunt feest vieren op verschillende manieren: lekker buiten zijn met een drankje en een zacht achtergrondmuziekje of binnen in een aparte ruimte geïsoleerd van de rest waar niet meer dan 100 personen in kunnen staan en waar de muziek buiten niet te horen is.

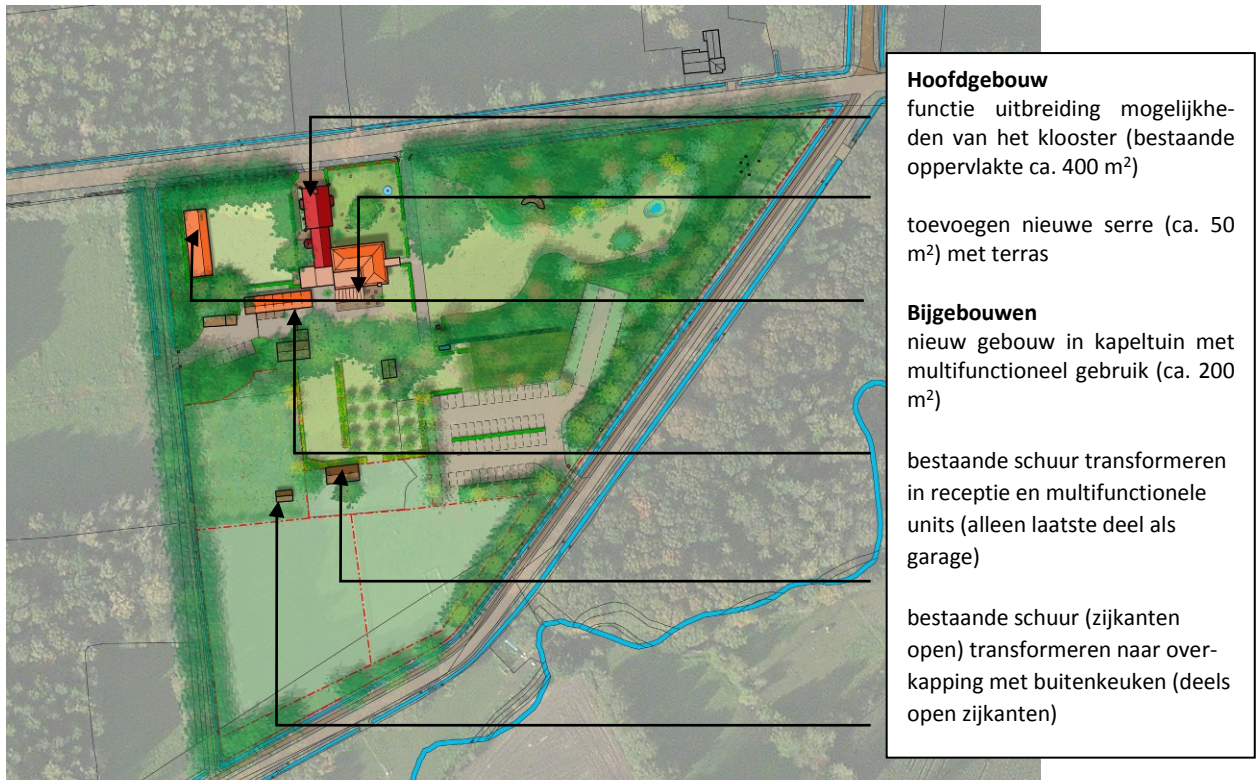
Dit soort feesten zullen alleen voorkomen als men trouwt. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling, en ook niet toegestaan, een discotheek op het terrein van Klooster Nieuwkerk te realiseren of grote openbare feesten te houden.

De (groeps)ruimtes op het terrein van Klooster Nieuwkerk worden zowel in de huidige als in de toekomstige situatie flexibel benut. Als er behoefte aan is, kan bijvoorbeeld de nieuw te realiseren stilteruimte (multifunctioneel bijgebouw) ook worden gebruikt voor vergaderingen, conferenties of voor het houden van een (trouw)feest of bedrijfsborrel. Datzelfde geldt voor de ruimtes in het klooster en het bestaande bijgebouw.

De belangrijkste kwaliteit van Klooster Nieuwkerk is de rustige ligging in de bossen ten zuiden van Goirle. Deze kwaliteit blijft het uitgangspunt voor de toekomstige exploitatie van het terrein. De activiteiten op het kloosterterrein blijven daarom beperkt tot groepen van maximaal circa 120 personen. Bovendien wordt er in de planning van de activiteiten rekening mee gehouden dat bepaalde activiteiten niet samenvallen, ook omdat voor veel activiteiten dezelfde ruimtes worden benut. Op het moment dat op het terrein een conferentie wordt georganiseerd, zal er bijvoorbeeld geen bruiloft plaatsvinden.

Ten opzichte van de huidige situatie zullen zich dus geen grote wijzigingen in bezoekersaantallen voordoen. In de huidige situatie zijn bij de huwelijken die op het kloosterterrein worden gesloten, over het algemeen tussen de 40 en 80 personen aanwezig. De groepsruimten bieden in het geval van een vergadering/conferentie ruimte aan maximaal circa 120 gasten. In de toekomstige situatie wordt weliswaar (beperkt) bebouwing toegevoegd, maar zal het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van het terrein niet of nauwelijks toenemen.

Stedenbouwkundige invulling locatie



Stedenbouwkundige invulling locatie (Bron: 'Houtskoolschets Klooster Nieuwkerk', Croonen Adviseurs, maart 2014)

Zoals hierboven beschreven beperkt de verandering met betrekking tot de bebouwing zich tot de toevoeging van het multifunctioneel bijgebouw en een serre aan het hoofdgebouw. In de toekomst zal wel een groter deel van het plangebied gebruikt gaan worden ten behoeve van alle functies. De meest opvallende verandering betreft de wijze van parkeren. In de huidige situatie vindt het parkeren plaats aan het Nieuwkerksbaantje. Dit geeft soms overlast bij bijeenkomsten met meer bezoekers.

Daarom zal binnen het plangebied zelf een nieuw parkeerterrein aangelegd gaan worden. In paragraaf 4.4 is een uitgebreide beschrijving over het verkeer en parkeren opgenomen.

Welstand

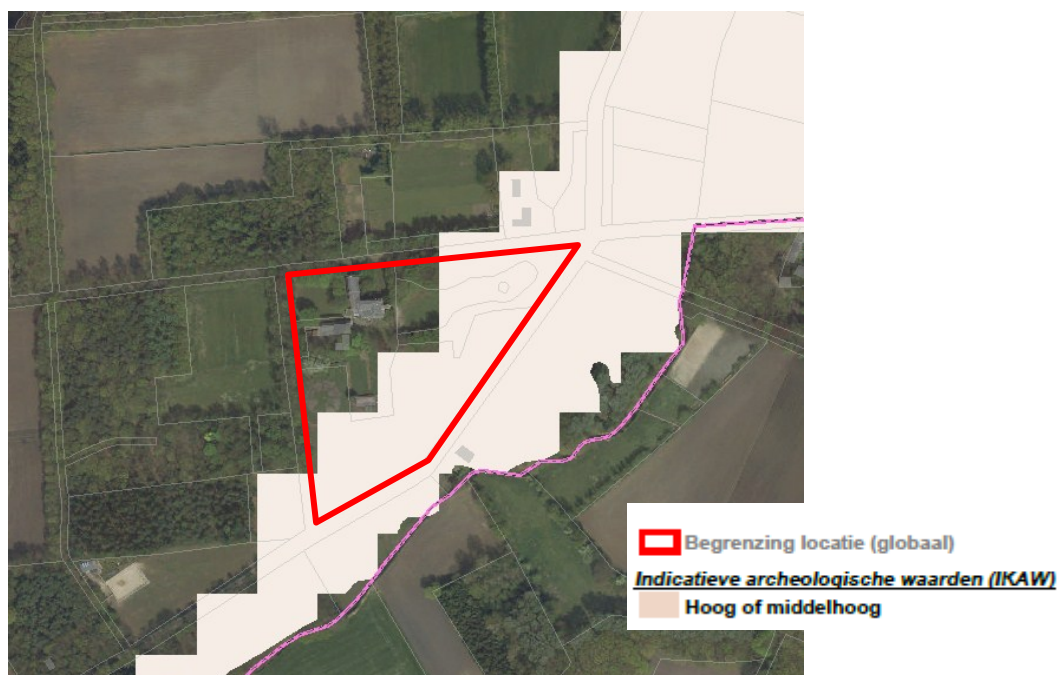
Bouwplannen moeten onder meer worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', aldus de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Naast het bestemmingsplan is het welstandsbeleid een middel om de ruimtelijke kwaliteit van de publieke omgeving te waarborgen bij de bouwplannen die in de gemeente worden gerealiseerd. Sinds 1 juli 2004 moet iedere gemeente de gehanteerde welstandscriteria vastleggen in een Welstandsnota, die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. In Goirle is dat gebeurd in maart 2014.

De Welstandsnota heeft een duidelijke relatie met bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan beschrijft naast de toegelaten functies in stedenbouwkundige termen de toegestane bouwmassa's in een gebied en de plaats waar deze mogen worden gebouwd. Het is de taak van welstandsbeleid te borgen dat bij veranderingen de verschijning van de bouwmassa's passend is en blijft in de omgeving. De Welstandsnota verdeelt de gemeente hiertoe in verschillende soorten gebieden, ieder met hun eigen gebiedsgerichte criteria. Voor de gedetailleerde regeling wordt verwezen naar de welstandsnota.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.



*Uitsnede Cultuurhistorische waarden kaart – archeologische verwachtingswaarden
(Bron: provincie Noord-Brabant)*

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is voor het deel van het plangebied waar de nieuwbouw zal plaatsvinden een lage archeologische verwachtingswaarde aangegeven. In het deel van het plangebied met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde worden voor voorliggende ontwikkeling geen graafwerkzaamheden verricht die aantasting van mogelijke archeologische waarden veroorzaken. Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Om de archeologische waarden ook te beschermen in de toekomst is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Er kan vanuit worden gegaan dat bij de realisatie van het initiatief geen archeologische waarden verloren gaan.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

Cultuurhistorische waarde

Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Behalve inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is de Cultuurhistorische waardenkaart tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen, aanvragen voor ontgrondingsvergunningen en subsidieverzoeken worden getoetst.



*Uitsnede Cultuurhistorische waarden kaart – cultuurhistorische waarden
(Bron: provincie Noord-Brabant)*

	Cultuurhistorisch vlak Landgoederen Nieuwkerk en Het Ooijevaarsnest	<u>Historische geografie (lijn)</u>
	Cultuurhistorisch landschap Landgoederen ten zuiden van Tilburg	 Zeer hoog
	Overige bouwkunst	 Hoog
		 Redelijk hoog

Het plangebied heeft de volgende aanduidingen:

Cultuurhistorisch vlak Landgoederen Nieuwkerk en Het Ooijevaarsnest

De aan elkaar grenzende landgoederen Nieuwkerk en Het Ooijevaarsnest zijn gevarieerde gebieden met een mozaïek van bossen, graslanden en akkers.

Nieuwkerk is een grensoverschrijdend landgoed, bestaande uit naald- en loofbossen, ingesloten bouwland en grasland, diverse hoeven, een schuurcomplex met gracht, een boswachterswoning, een kloostercomplex, een kapel, religieuze ornamenten, grenspalen en een grafkelder. De tuin van Klooster Nieuwkerk herbergt diverse boomsoorten, waaronder lindes, berken en beuken. Deze diversiteit is behoudenswaardig.

Diverse wegen met laanbeplantingen (eik, beuk) doorsnijden het geheel. De graslanden en beemdgronden langs de Poppelsche Leij zijn kleinschalig van karakter en hebben (restanten van) perceelsrand- begroeiing.

In de toelichting op cultuurhistorisch vlak wordt als strategie de planologische bescherming van de waarden/kenmerken genoemd. Voor het plangebied zijn dit het klooster van Nieuwkerk (1913), de aangrenzende zandwegen en de brede bosstroken en houtwallen. Dit betekent dat het totaalbeeld van gebouwen met omliggende beplantingen behouden en zo mogelijk versterkt dienen te worden.

Cultuurhistorisch landschap Landgoederen ten zuiden van Tilburg

Dit gebied bestaat uit een ensemble van oude en jongere landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de middeleeuwse hoeves en buurtschappen (met kleine akkercomplexen) die de kern vormden van de landgoederen of die daarin zijn opgenomen. Dun, Teulder, Gorp en Lamenaakker zijn grotendeels verdwenen buurtschappen met beboste akkercomplexen. De strategie van het gebied is gericht op:

- behoud en beter beleefbaar maken van sporen van deels verdwenen hoeves, buurtschappen en akkercomplexen;
- versterken van het contrast tussen oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds;
- versterken van het natte karakter van beekdalen en (voormalige) vennen;
- natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit;
- vergroten van de cultuurhistorische waardering door de vergroting van de beleving.

Overige bouwkunst

Het kloostercomplex heeft de aanduiding 'overige bouwkunst'. De neogotische kapel uit 1913 vormt samen met het klooster een L-vormig gebouw. Het klooster heeft is twee- tot drielaagig en voorzien van een Mansardedak.



De ingang is voorzien van gemetselde pilaren, een ijzeren sierhek, een spitsbogig spaarveld met gemetselde roos en driepassen. Het complex is van cultuurhistorisch belang, maar staat niet op de gemeentelijke monumentenlijst.



Behouden/waarborgen cultuurhistorische waarden

Het behouden van de cultuurhistorische waarde van het Klooster en omliggende gronden is een belangrijk aspect. Dit aspect is ook in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Er kunnen namelijk nadere eisen aan ontwikkelingen worden gesteld ter behoud en versterking en duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden.

Een van de pijlers waarop het concept van de vernieuwing van het klooster op rust is: 'de cultuurhistorische enclave'.

Dit betekent dat er een aantal specifieke cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden en gewaarborgd worden:

- het klooster en de kapel bepalen de sfeer van de diverse tuinen door de gebouwen centraal te stellen in de deelontwerpen van de thematuinen; de voortuin is in 2014 volledig opnieuw opgezet, het klooster en de kapel waren door wildbegroeiing niet meer te zien vanaf de weg.
De muren waren aangetast omdat ze niet droog werden en het dak was slecht. Inmiddels is het dak vervangen, inclusief alle dakspanten en deze is geïsoleerd.
- Daarbij zijn er 2 grote tanks die tegen het pand aan stonden, (gas- en olietank), verwijderd. Hiervoor is 1 grote nieuwe tank in de plaats gekomen en deze staat 20 meter van het pand achter een groene haag.

- handhaven Mariagrot; de Mariagrot is opgeknapt en hier worden zitjes geplaatst zodat mensen daar een kaarsje kunnen opsteken en een rustplek vinden
- glas in lood ramen zijn gerestaureerd
- muren zijn opnieuw gestuct en geïsoleerd
- elektriciteit is vervangen inclusief de stoppenkast
- alle rioleringen zijn vervangen
- er zijn 3 hoogrendementsketels gehangen ipv 1 grote olieketel
- bestaande entree handhaven voor voetgangers;
- behouden Mariabeeld (wel verplaatst); het Mariabeeld komt weer terug naar de voortuin waar hij vroeger ook stond. Veel meer in het zicht.
- herstel boomgaard en kas behorende bij klooster;
- aanbouw serre kent specifieke beeldkwaliteitseisen (zie bijlage 'Houtskoolschets Klooster Nieuwkerk');
- nieuw multifunctioneel gebouw wordt vormgegeven als een bijgebouw en blijft ondergeschikt aan het Klooster en de kapel.



Afbeelding uit bijlage 'Houtskoolschets Klooster Nieuwkerk' waarin de te behouden en de te waarborgen cultuurhistorische elementen zijn aangegeven.

Conclusie

De functieverbreiding op de planlocatie vormt geen belemmering op de ontwikkelingsstrategie in het cultuurhistorisch landschap. Het plan voorziet in passende economische activiteiten die een bijdrage leveren aan de duurzame instandhouding van de landschappelijke- en historische waarden van het gebied.

4.3 Groen

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2014 het Groenstructuurplan vastgesteld. In dit plan wordt een lange termijn visie voor het gemeentelijk groen binnen de bebouwde kom weergegeven. Dit groenstructuurplan is een actualisatie van het bestaande groenstructuurplan uit 2003.

Veel van de destijds aangegeven groenstructuren zijn nog steeds zeer waardevol voor de gemeente Goirle. Daarnaast hebben ontwikkelingen plaatsgevonden die vragen om een actualisatie van het groenstructuurplan met als doel:

- Waardevolle groenstructuren in de gemeente Goirle beter beschermen door aan te sluiten bij nieuwe ontwikkelingen zoals veranderde verkeersstructuren en beschrijven van de waardevolle groenstructuren uitbreidingswijken.
- Eén overkoepelend naslagwerk waarin zowel uitgangspunten voor de groenstructuur als kaders voor groenbeheer, uitgifte van groen en burgerparticipatie samen komen.

Het nieuwe groenstructuurplan bestaat uit 3 inhoudelijke onderdelen:

1. Groenvisie

Een groenvisie met de speerpunten waar we ons als gemeente de komende jaren voor wat betreft het groen op gaan richten. Deze speerpunten zijn:

- Groen als visitekaartje;
- functioneel en beheerbaar groen;
- verbondenheid met omliggende landschap en ecologie;
- waarde van groen (positieve neveneffecten van groen);
- betrokken en sociaal.

2. Groenstructuur

Een vertaling van de groenvisie naar een groenontwikkelingsvisie waarin de waardevolle groenstructuur is vastgelegd. Per groenstructuur en per wijk is de huidige situatie en toekomstvisie beschreven. Belangrijke groenstructuren zijn:

- Groene ontsluitingswegen (gebiedsontsluitingweg, erftoegangsweg en fiets- en wandelroute);
- wijk-, buurt en sportparken;
- cultuurhistorisch waardevol groen;
- groene dorpsranden;
- waardevol particulier groen;
- bos;
- molenbiotoop;
- water.

3. Groenbeleidsthema's

Een uitwerking van de volgende relevante groenbeleidsthema's:

- Beheerkaders;
- afstoten groen;
- participatie en adoptie;
- groeninrichting.

Omdat het Groenstructuurplan de gewenste groenstructuur binnen de bebouwde kom beschrijft zijn geen wensen ten aanzien van het plangebied aangegeven.

Ontwikkeling

De nieuwbouw wordt ingepast binnen de bestaande groenstructuren. De locatie is landschappelijk ingekaderd door bosgebied, lanen en houtsingels. Alle voorzieningen worden geconcentreerd in de nabijheid van het klooster.

Het behouden van de groene uitstraling van het Klooster Nieuwkerk is een belangrijk aspect. Een van de pijlers waarop het concept van de vernieuwing van het klooster op rust is: 'De groene sfeer'.

Dit betekent dat er een aantal specifieke waardevolle groenelementen behouden/versterkt worden:

- transformatie natuurbeheertypen naar een meer natuurlijke en op vochtige grond gedijende vegetatie. Hiermee wordt er invulling gegeven aan de ambitie van het Natuurbeheerplan. De ontwikkeling omvat uitdunning en kap van mindere gewenste en minder vitale soorten in combinatie met de aanplant van kenmerkende boomsoorten voor natte omstandigheden zoals populier, es, esdoorn, beuk, haagbeuk, eik, iep en els.
- open tuin met beperkte opgaande beplanting om zicht op klooster en kapel te waarborgen
- behoud karakteristieke boomgroepen (eiken) rond entree
- behoud karakteristieke boomgroepen aan zuidzijde

Daarnaast wordt een aantal nieuwe groenelementen toegevoegd:

- kapeltuin afschermen van Nieuwkerksbaantje met beplanting
- aanleggen grondwal ten behoeve privacy in tuin
- kleine bosschage ten behoeve van inpassing parkeerplaats
- vergroten boomgaard
- parkeerplaats inpassen met nieuwe aanplant.



Afbeelding uit bijlage 'Houtskoolschets Klooster Nieuwkerk' waarin de te behouden en te versterken groenelementen zijn aangegeven.

In het plan is uitgangspunt dat er geen karakteristieke bomen worden gekapt. Wel zal onderbegroeiing worden verwijderd om het parkeerterrein aan te leggen en meer doorzicht te creëren. Ook voor de nieuwe multifunctionele ruimte worden geen bomen gekapt.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling behoudt en versterkt de groene uitstraling en beleving van het plangebied, waarbij tevens de EHS een bescherming krijgt door het bos als zodanig te bestemmen.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Leefbaarheid en bereikbaarheid staan voorop in het door de gemeenteraad op 10 december 2013 vastgestelde gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 'Beleidsnota GVVP Goirle'.

Het doel van het GVVP is het vastleggen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Goirle voor de periode 2013 tot 2023. Het beleid moet aansluiten bij de ambities en speerpunten die de gemeente heeft en moet tevens passen binnen de kaders die hogere overheden in hun beleid stellen.

Het beleid binnen het thema verkeersveiligheid focust zich enerzijds op het correct doorvoeren van de basiskennmerken voor een Duurzaam Veilige inrichting op basis van de wegcategorisering en anderzijds op het beïnvloeden van gedrag.

Naast het aanpakken van deze wegen ligt het accent de komende jaren op de aanpassing van de gebiedsontsluitingswegen binnen de gemeente Goirle. Op kruispuntniveau zijn op basis van de geregistreerde ongevallen van de afgelopen jaren, diverse punten benoemd waar maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid noodzakelijk zijn.

De verkeersveiligheid rondom scholen wordt specifiek aangepakt. Daarnaast wordt in heel Goirle ingezet op verkeerseducatie via de Provinciale campagne "Maak van de 0 een punt" en via verkeersveiligheidsprojecten op scholen.

In het verlengde van de aanpak van diverse verkeersveiligheidsknelpunten en de benoeming en aanpak van een wegcategorisering, is binnen het thema fiets een nieuw fietsnetwerk benoemd. Dit netwerk beschrijft het primaire en het secundaire netwerk. Gemeente Goirle richt haar beleid op het aanbieden van een goed fietsklimaat met een veilig, snel en comfortabel netwerk en voldoende, kwalitatief goede stallinglocaties. In het GVVP worden de kwaliteitseisen voor dit netwerk en de belangrijkste fietsknelpunten benoemd.

De gemeente Goirle wil de bereikbaarheid van en binnen Goirle en Riel garanderen voor alle vervoerswijzen, zonder daarbij overlast te veroorzaken.

De gemeente wil alle voorzieningen in de gemeente bereikbaar hebben voor voetgangers en mindervaliden. Om dit te bereiken wordt ingezet op kleinschalige verbeteringen van de openbare ruimte, gedragsbeïnvloeding en de aanpak van oversteeklocaties.

Ten aanzien van het parkeren neemt de gemeente in dit GVVP geen nieuw standpunt in ten opzichte van het vastgestelde beleid in de "Nota parkeernormen en uitvoeringsregels gemeente Goirle". Dit beleid beschrijft hoe wordt omgegaan met de parkeerrichtlijnen in bestaande en nieuwe situaties en het parkeren van bijzondere doelgroepen.

Conclusie.

Het terrein wordt door middel van (deels) onverharde wegen door het bos, ontsloten op de Turnhoutse Baan. Deze weg wordt voornamelijk gebruikt ter ontsluiting van agrarische gronden en bestemmingsverkeer.

Voorliggende ontwikkeling heeft geen negatief effect op de verkeersveiligheid of andere aspecten uit de GVVP.

Parkeren

Parkeerbeleid en parkeernormering

De gemeenteraad heeft ten behoeve van de toetsing van de parkeerbehoefte van nieuwe initiatieven de 'Nota parkeernormen en uitvoeringsregels' vastgesteld. In december 2012 is deze Nota aangepast op CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', die kencijfers bevat die kunnen worden gehanteerd bij het bepalen van de parkeerbehoefte. De gemeente Goirle hanteert de kencijfers die gelden voor een 'matig stedelijk gebied' en gaat er in principe vanuit dat bij nieuwe initiatieven de (extra) parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgevangen. De minimale norm zoals aangegeven in CROW-publicatie 317 is de absolute ondergrens voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De parkeereis ligt bij een bouwinitiatief tussen de minimale en maximale kengetallen die in CROW-publicatie 317 zijn opgenomen.

Parkeerbehoefte

Als onderdeel van de herontwikkeling van Klooster Nieuwkerk wordt op het kloosterterrein een nieuw bijgebouw van circa 200 m² toegevoegd. De (groeps)ruimtes in de bestaande bebouwing hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 150 m². In combinatie met de (in pandige) verbouwing van het bestaande bijgebouw, is in de nieuwe situatie in totaal circa 400 m² aan ruimtes beschikbaar voor diverse activiteiten. De daghoreca krijgt een oppervlakte van circa 200 m² en de 45 overnachtingsplaatsen die al aanwezig zijn, blijven behouden.

Het uitgangspunt is dat op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om volledig in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Op basis van de CROW-kencijfers is een inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte.

De berekening gaat uit van een dag waarop de multifunctionele ruimtes in de dagperiode volledig worden benut voor een congres/training en de bed & breakfastkamers in de avondperiode volledig bezet zijn. De daghoreca is met name gericht op fietsers en wandelaars en zal dus niet of nauwelijks zelfstandig autoverkeer aantrekken. Als de multifunctionele ruimtes volledig in gebruik zijn ten behoeve van een congres, zal de daghoreca zich bovendien voornamelijk richten op de aanwezige gasten.

Een dergelijke dag kan voor de parkeerbehoefte als een 'worst case' situatie worden beschouwd. In veel gevallen zullen - zeker als sprake is van een relatief groot congres/vergadering - de bed & breakfastkamers worden benut voor de overnachting van deelnemers aan congres/vergadering en dus niet zelfstandig worden verhuurd. De kamers hebben in dat geval dus geen 'eigen' parkeerbehoefte. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de multifunctionele ruimtes is aangesloten bij de parkeernorm voor een 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw'. Voor de bed & breakfast is uitgegaan van één parkeerplaats per twee overnachtingsplaatsen.

Functie	aantal/ oppervlakte	norm minimaal	norm maximaal	pp minimaal	pp maximaal
multifunctionele ruimte	400 m ²	6 pp / 100 m ²	11 pp / 100 m ²	24	44
bed & breakfast	45 overnachtingsplaatsen	1 pp/ 2 overnachtingsplaatsen	1 pp/ 2 overnachtingsplaatsen	20	20
totaal				44	64

Op basis van bovenstaande berekening is sprake van een minimale parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen en een maximale parkeerbehoefte van 64 parkeerplaatsen.

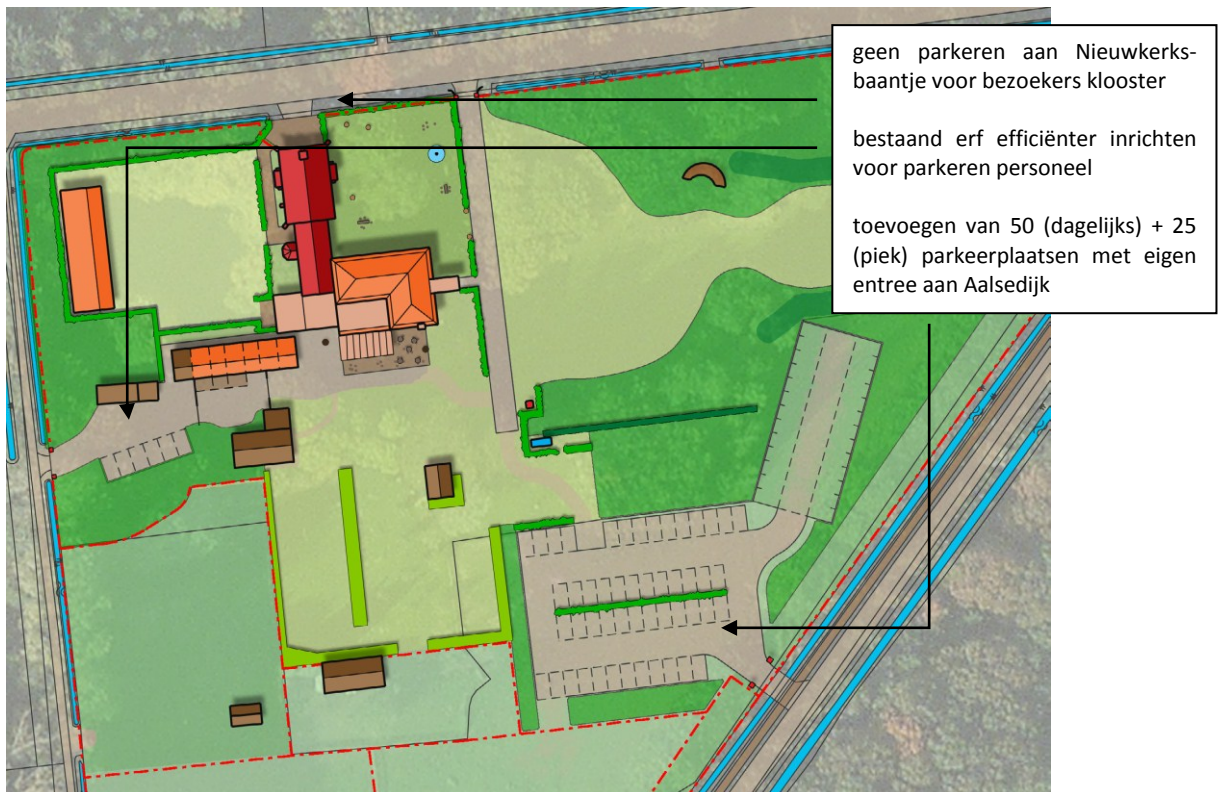
Zoals in voorgaande paragrafen aangegeven, zullen op het terrein van Klooster Nieuwkerk maximaal circa 120 gasten tegelijkertijd aanwezig zijn, bijvoorbeeld wanneer alle ruimtes in gebruik zijn voor een congres/vergadering. Er vanuit gaande dat iedere congresbezoeker met de auto komt en in iedere auto 2 à 3 personen zitten, is in deze maatgevende situatie sprake van een parkeerbehoefte van circa 40 tot 60 parkeerplaatsen (exclusief parkeren voor personeel). Bij het sluiten van een huwelijk zijn over het algemeen 40 tot 80 personen aanwezig. Als ook hier wordt uitgegaan van 2 à 3 personen per auto, zijn (uitgaande van 80 personen) in dat geval zo'n 27 tot 40 parkeerplaatsen benodigd (exclusief parkeren voor personeel).

Op basis van deze maximale bezoekersaantallen resulteert, rekening houdend met enkele parkeerplaatsen voor personeel, dus een parkeerbehoefte van circa 30 tot circa 65 parkeerplaatsen. De maximale parkeerbehoefte komt dus overeen met de parkeerbehoefte die op basis van de CROW-normering is berekend.

Parkeren in nieuwe situatie

Het uitgangspunt is dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om volledig in de parkeerbehoefte te voorzien, zodat niet langer sprake is van verspreid geparkeerde auto's in de omgeving van het plangebied. Als onderdeel van de integrale planvorming voor Klooster Nieuwkerk wordt een nieuw parkeerterrein gerealiseerd.

Op dit parkeerterrein, dat wordt ingepast in de landschappelijke structuur van het gebied, wordt zowel voor de huidige als voor de nieuw toe te voegen functies voorzien in parkeergelegenheid.



Parkeren in nieuwe situatie

Vanwege de ligging van het plangebied in het bosgebied ten zuiden van Goirle en vanwege de bijzondere cultuurhistorische waarden van het complex, is in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van een zorgvuldige inpassing van het kloostercomplex in het omringende landschap. Het parkeerterrein aan de zijde van de Aalsedijk wordt daarom niet gedimensioneerd op de maximale parkeerbehoefte, die zich naar verwachting slechts een beperkt aantal keer per jaar zal voordoen, maar op een parkeerbehoefte van circa 50 parkeerplaatsen. Naast dit parkeerterrein wordt aan de westzijde van het plangebied, ten noorden van de natuurtuin, een beperkt aantal (circa 6) parkeerplaatsen aangelegd voor personeel, zodat het totaal aantal 'reguliere' parkeerplaatsen circa 56 bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale parkeerbehoefte conform de kengetallen van CROW-publicatie 317. Het aantal parkeerplaatsen is ruim voldoende om de parkeerbehoefte op een 'normale' dag op te vangen.

In een incidenteel geval kan sprake zijn van een hogere parkeerbehoefte, bijvoorbeeld als sprake is van een druk bezochte bruiloft. Daarom wordt binnen de grenzen van het kloosterterrein voorzien in een 'overloop' parkeerterrein, dat niet de inrichting/uitstraling van een parkeerterrein krijgt, maar geschikt wordt gemaakt om incidenteel extra parkeergelegenheid te bieden. Hierdoor kan, ook in het geval van een drukke dag, op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien.

4.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Algemeen

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerp kwaliteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving. Onderhavig plan behoort tot deze categorie.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

In het vervolg van deze paragraaf wordt een verantwoording gegeven van de manier waarop het beleid van kwaliteitsverbetering invulling krijgt.

Waardeontwikkeling

De gemeente Goirle hanteert een beleid waarbij, in lijn met provinciale afspraken, 20% van de grondwaardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in fysieke maatregelen die ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Deze waardevermeerdering wordt bepaald aan de hand van een vergelijking tussen het vigerende en toekomstige bestemmingsplanregime en een standaard set van grondprijzen gekoppeld aan bestemmingen.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming (meer specifiek 'spiritueel centrum') waarbij 860 m² aan bebouwing mogelijk is.

In de nieuwe opzet krijgt de bebouwing een wat bredere functionele invulling gericht op recreatie en vindt een uitbreiding plaats van de bebouwingsmogelijkheden met ca. 200 m². Daar staat tegenover dat een deel van vigerende bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een bosbestemming. De waardevermeerdering die deze bestemmingsverandering als gevolg heeft is dan ook minimaal. Een calculatie met behulp van het gemeentelijk model resulteert in een benodigde kwaliteitsbijdrage van minder dan € 5.000,--.

Kwaliteitsverbetering

De investeringen die gedaan worden in de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied overstijgen vele malen de beleidsmatig benodigde investering. Het plan voorziet in de renovatie van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het realiseren van een kloostertuin, het verplaatsen en landschappelijk inpassen van het parkeren en het aanleggen van diverse landschapselementen ter verbetering van de overgang naar het bosgebied. De maatregelen staan benoemd en aangeduid in het Houtskoolschets Klooster Nieuwkerk en zullen worden doorvertaald in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk geeft aan hoe de milieuaspecten een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan.

5.1 Milieuhinder en bedrijven

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Invloed omgeving op nieuwbouwplan

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen (agrarische) bedrijven waarvan de milieuzonering van invloed is op de plannen voor het plangebied.

Invloed nieuwbouwplan op omgeving

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de te hanteren richtafstanden van Klooster Nieuwkerk voor de toekomstige situatie. De toekomstige activiteiten behoren tot categorie 1. Hierbij geldt als grootste aan te houden afstand 10 m ten aanzien van de aspecten geluidhinder, geurhinder en gevaar. Binnen het invloedsgebied bevindt zich in de huidige situatie één woonbestemming welke is gelegen aan de weg Nieuwkerk. Van de toekomstige bedrijfsactiviteiten is gezien de onderlinge ligging geen onevenredige hinder te verwachten.

Richtafstanden toekomstige situatie

SBI-2008	Cat.	Omschrijving	Afstanden in meters			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
5510	1	Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra	10	0	10	10

Conclusie

Vanuit het aspect milieuhinder bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging

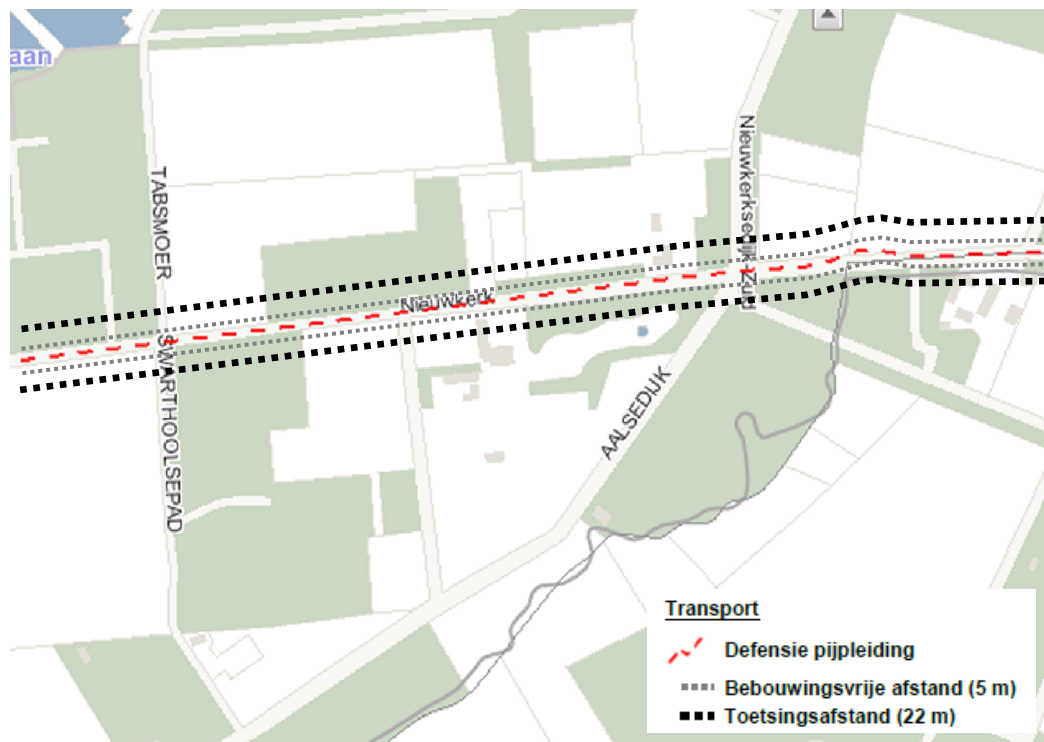
5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en van transportroutes ligt. Ten noorden van het plangebied is wel een Defensie pijpleiding gelegen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Wat betreft transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geconstateerd dat er zich binnen het plangebied ter hoogte van de weg Nieuwkerk een ondergrondse defensie pijpleiding bevindt. Aan de hand van de Circulaire Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de k1, k2 en k3 categorie, ministerie van VROM, april 1991, is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Goirle' een bebouwingsvrije afstand van 5 meter en een toetsingsafstand van 22 meter toegekend aan de pijpleiding. De risicokaart van Noord-Brabant geeft aan dat voor de leiding een PR 10-6 contour van 0 meter geldt. Bij verdere invulling van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de in het bestemmingsplan vermelde toetsingsafstand van 22 meter.

Conclusie

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een ondergrondse defensie pijpleiding. Aan de pijpleiding is een bebouwingsvrije afstand van 5 meter en een toetsingsafstand van 22 meter toegekend. Het bestaande klooster en de beoogde uitbreiding bevinden zich binnen de toetsingsafstand. Voor de logiesfunctie in het bestaande klooster is in november 2011 een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik verleend. Hiermee wordt er voldaan aan de gestelde eisen t.a.v. de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

De binnen het plangebied aanwezige gastank blijft op de bestaande plek gehandhaafd. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van de gastank. De locatie zal rondom ingepland worden om het zicht op de tank te verminderen vanaf het parkeerterrein.

5.3 Kabels, leidingen en straalpad

In of nabij het plangebied liggen geen planologische relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door wegverkeer, railverkeer en industriële activiteit. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden. Deze zijn op basis van hun snelheidsregime gedezoneerd. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). Ten oosten van het plangebied ligt op een afstand van circa 1.300 meter de Turnhoutsebaan. De weg is uitgevoerd als tweestrooks-gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 80 km/h. De weg heeft een geluidszone van 250 meter.

Conclusie

Het plangebied is op een dusdanige afstand van relevante omliggende wegen gelegen dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de realisatie van het initiatief.

Stiltegebied 'De Regte Heide'

Het plangebied is gelegen in stiltegebied 'De Regte Heide'. In stiltegebieden is het beleid er op gericht om plaatsen waar geen of weinig geluidbelasting, als gevolg van menselijke activiteiten, aanwezig is te beschermen tegen storende, voor de omgeving vreemde geluiden. De begrenzing van de stiltegebieden en de beschermingsregels zijn opgenomen in de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV). De doelstelling is om de huidige geluidsbelasting van het betreffende stiltegebied ten minste niet te laten toenemen. In een stiltegebied gelden strengere geluidsnormen dan in een landelijke omgeving.

In een stiltegebied dienen nieuwe activiteiten of functies die veel (gebieds-)vreemd geluid/lawaai met zich mee kunnen brengen daaruit geweerd te worden. Te denken is aan bestemmingen die evenementen, lawaaisporten, verkeersaantrekkende bedrijven, of toeristische attracties mogelijk maken. Veranderingen en nieuwe ontwikkelingen dienen daarom steeds akoestisch te worden verantwoord.

In de quickscan naar flora en fauna (zie paragraaf 5.8) zijn regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder opgesomd. Aan deze bepalingen wordt voldaan.

Conclusie

De ligging van het plangebied in het Stiltegebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten.

5.5 Lucht

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Doel ervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

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

Conclusie

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Met het oog op de beperkte omvang van het project is de invloed hiervan op de luchtkwaliteit te beschouwen als "niet in betekende mate". Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.6 Geur

Industriële geur

Het pangebied ligt niet binnen de invloedzone van bedrijven met geurhinder. Geurhinder van industriële bedrijvigheid vorm derhalve geen belemmering.

Agrarische geur

De ontwikkeling van het plangebied vindt niet plaats binnen de geurcontouren van de bestaande veehouderijen. De conclusie hieruit is dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad. Vanuit geurhinder is er geen beperking voor dit plan.

5.7 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Omdat het nog meerdere jaren kan duren voordat werkelijk de uitbreiding van het Klooster zal plaatsvinden is de mogelijkheid aanwezig dat het bodemonderzoek op dat moment verouderd is. Er is op dit moment daarom nog geen bodemonderzoek verricht.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal te zijner tijd een bodemonderzoek verricht worden.

5.8 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Hiertoe is door Croonen Adviseurs een quickscan uitgevoerd. De rapportage d.d. 27 februari 2014 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierna volgen de conclusies.

Beschermde natuurgebieden

EHS

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is EHS-gebied aanwezig, echter wordt de EHS niet aangetast bij de nieuw beoogde situatie in het plangebied. Er komt ook EHS voor in de omgeving van het plangebied, buiten de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Het plangebied is in de Groenblauwe mantel gelegen. De voorgenomen activiteiten rondom het Klooster Nieuwkerk zullen geen afbreuk doen aan de doelstelling van de Groenblauwe mantel, aangezien er geen afbreuk van kenmerkende landschapselementen plaatsvindt (deze worden enkel versterkt) en daarbij de mogelijkheden om de bestaande ruimtelijke structuur en (landschappelijke) uitstraling en beleefbaarheid van het plangebied te behouden en mogelijk te verbeteren.

Natuurbeschermingswet 1998

Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Echter, vanwege de aard en de omvang van de activiteiten kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag' worden uitgesloten.

Stiltegebied

Het plangebied is in het Stiltegebied 'Regte Heide' gelegen. Voor een Stiltegebied is een aantal bepalingen opgesteld waar (nieuwe) ontwikkelingen en activiteiten aan moeten voldoen. De meest relevante bepaling voor de voorgenomen activiteiten in het plangebied is de bepaling waarbij is aangegeven dat bepaalde toestellen (waaronder omroepinstallaties, muziekinstrumenten en overig vergelijkbare geluidsapparaten) niet zijn toegestaan in een Stiltegebied.

(Deze bepaling is niet van toepassing indien het muziekinstrument en de overig vergelijkbare geluidsapparaten niet hoorbaar zijn op een afstand van meer dan 50 meter van het apparaat).

Bij de activiteiten en de nieuwbouw in het plangebied kan worden voldaan aan deze bepaling (en de overige bepalingen opgesteld in bijlage 3 van de als bijlage toegevoegde quickscan). De ligging van het plangebied in het Stillegebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten.

Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied zijn zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) te verwachten die de voorgenomen activiteiten wezenlijk kunnen beïnvloeden. Het betreft de soorten levendbarende hagedis en de hazelworm. De zwaar beschermde soort hazelworm staat vermeld op Tabel 3 van de Flora- en faunawet en de levendbarende hagedis op Tabel 2.

Om inzichtelijk te krijgen of de aan te tasten delen van het plangebied gebruikt wordt door deze soorten, is nader onderzoek noodzakelijk. In tabel 7.1 zijn de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling aangegeven en de eventuele noodzaak voor nader onderzoek en een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt (zie tevens de hierna opgenomen tabel).

Tabel: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/ soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ op- merkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen. Zo zijn in enkele bomen concreet nesten aangetroffen.
Hazelworm	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar belang en functie plangebied (zie 7.2.1 van de quicksan)
Levendbarende hagedis	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar belang en functie plangebied (zie 7.2.1 van de quicksan)

In de aan te passen gebouwen (open en dichte schuur) in het plangebied zijn nesten van algemeen voorkomende soorten aangetroffen. Daarnaast kunnen nesten worden verwacht in het jonge bos. Aangezien het geen jaarrond beschermde nesten betreffen, zijn deze nesten enkel beschermd in de broedperiode wanneer gebroed wordt en wanneer jongen aanwezig zijn. Buiten deze periode is een dergelijk nest niet beschermd en kan deze verwijderd worden. Dit betekent dat eventueel te rooien bomen of de gebouwen met nesten met algemeen voorkomende nesten in het plangebied buiten het broedseizoen verwijderd of aangepast kunnen worden. Indien het niet mogelijk is om buiten de broedperiode te werken dan wordt geadviseerd om de nesten voor aanvang van de werkzaamheden in het broedseizoen (globaal voor maart), te verwijderen.

Nader onderzoek

Voordat werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden in het plangebied (waarbij mogelijk geschikt habitat voor de levendbarende hagedis en hazelworm wordt verwijderd) moet inzichtelijk zijn gemaakt hoe en of de levendbarende hagedis en hazelworm gebruik maken van het plangebied. Een nader onderzoek naar de levendbarende hagedis en hazelworm zal worden uitgevoerd.

Omdat het nog meerdere jaren kan duren voordat werkelijk de uitbreiding van het Klooster zal plaatsvinden is de mogelijkheid aanwezig dat het nader onderzoek op dat moment verouderd is. Er is op dit moment daarom nog geen naderonderzoek verricht naar de levendbarende hagedis en hazelworm.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal te zijner tijd het nader onderzoek worden verricht.

Herinterpretatie EHS

Zoals aangegeven in paragraaf 3.2 (Verordening ruimte 2014, status december 2014) bleek bij de analyse van het gebied dat de EHS contour zoals opgenomen in de Verordening ruimte niet geheel overeenkwam met de in werkelijkheid aanwezige natuurwaarden.

De bestaande EHS-contour op het terrein van Klooster Nieuwkerk (ca. 4450 m²) ging gedeeltelijk over het gazon en een boomgroep met gazon eronder. Deze EHS-vlek valt binnen de huidige bedrijfsbestemming.



Bestaande EHS volgens Verordening ruimte

Er is dan wel geen compensatie noodzakelijk maar in dit bestemmingsplan is het daadwerkelijke natuurgebied dat past binnen de criteria van EHS bestemd als 'Bos'. In het bestemmingsplan wordt niet de huidige EHS -contour doorvertaald naar de bestemming 'Bos', maar een interpretatie van de EHS op basis van veldwaarnemingen. Deze herinterpretatie van EHS is bestendigd met een aanpassing van de begrenzingen van de EHS in de Verordening ruimte. Deze aanpassing is nader beschreven in paragraaf 5.9. De begrenzing is gebaseerd op bestaande bosschages en heeft een gelijke omvang van ca. 4450 m².



Gebied bestemd als 'Bos' in voorliggend bestemmingsplan met bestaande bosschages en nieuw aan te planten bosschages.

Aan de zuidzijde van deze vlek wordt een nieuwe bosschage aangelegd om de parkeerplaats landschappelijk in te passen. Een deel hiervan wordt als 'Bos' bestemd.

In de bestemming 'Bos' is de EHS extra beschermd. De regels uit artikel 12 'Attentiegebied ecologie hoofdstructuur' van de Verordening ruimte zijn verwerkt in artikel 3 'Bos' van dit bestemmingsplan

5.9 Herbegrenzing EHS

Omdat ruimtelijke ordening dynamisch is, hebben provinciale staten besloten om de Verordening ieder jaar -op verzoek- te herzien. Gemeenten kunnen jaarlijks een verzoek indienen bij Gedeputeerde Staten om grenzen van gebieden te veranderen of nieuwe gebieden aan te wijzen. Naast deze jaarlijkse actualisatie zijn er in de Verordening ook mogelijkheden opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de (grenzen van de) kaarten te wijzigen. Dit kan alleen als dat ook specifiek in de Verordening is bepaald. Het gaat dan meestal om kleinere aanpassingen die gelijk oplopen met een bestemmingsplan waarvoor de wijziging wordt gevraagd.

Ingeval van een beperkte aanpassing van de zone 'ecologische hoofdstructuur' en de zone 'groenblauwe mantel' kan een gemeente aan Gedeputeerde Staten verzoeken om de grens van beide zones te wijzigen.

Hierbij kijkt Gedeputeerde Staten of er sprake is van een logische aanpassing en of er geen waarden van provinciaal belang worden aangetast. De algemene procedure voor wijziging van grenzen op verzoek staat in artikel 36.5 van de Verordening ruimte 2014.

De regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2) dienen hierbij eveneens te worden nageleefd. In dit artikel is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied.

Zoals in dit bestemmingsplan wordt aangetoond, houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving.

Procedure wijziging van grenzen op verzoek (artikel 36.5)

Het voornemen om een verzoek te doen voor de wijziging van de grenzen 'ecologische hoofdstructuur' en 'groenblauwe mantel' maakt onderdeel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan. Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bij Gedeputeerde Staten ingediend in combinatie met een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is.

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt pas vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

Conclusie

Ten behoeve van de wijziging van de grenzen 'ecologische hoofdstructuur' en 'groenblauwe mantel' is in het ontwerpbestemmingsplan inzicht gegeven in de bestaande situatie alsmede de beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van Klooster Nieuwkerk en dat dit passend is in de feitelijke situatie.

Aanpassing van de begrenzing 'ecologische hoofdstructuur' en 'groen-blauwe mantel' gebied' in de Verordening Ruimte was dan ook voorstelbaar en is reeds doorgevoerd.

Conform artikel 36.5 was in het ontwerpbestemmingsplan een gebiedsaanduiding opgenomen voor de in de Verordening ruimte toe te voegen gebiedscategorie alsmede de te verwijderen gebiedscategorie. Deze aanduidingen zijn, na aanpassing van de Verordening Ruimte, in het vastgestelde bestemmingsplan verwijderd.

Omdat de Verordening ruimte is aangepast en de voorgestane ontwikkeling van het plangebied daarmee buiten de Ecologische hoofdstructuur plaatsvindt past de ontwikkeling hiermee binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

5.10 Milieueffectrapportage

Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die noodzaken tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling. Onderhavig plan leidt niet tot nauwelijks tot hinder voor de omgeving (verkeer, geluid, lucht, externe veiligheid, milieuhinder).

HOOFDSTUK 6 WATER

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit hoofdstuk geeft daar uitvoering aan.

6.1 Beleid

Rijk en provincie

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan en in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015.

Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015

Dit plan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden op 22 december 2009 bevat het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleid uitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategische deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin veilig kan worden gewoond en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

Structuurvisie

De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 aangepakt is waarbij de trits "vasthouden, bergen, afvoeren" als uitgangspunt geldt. Het vasthouden van het water vindt zoveel als mogelijk bovenstrooms op de hoger gelegen gebieden plaats in de zogenaamde brongebieden. Hier liggen kansen voor de koppeling met natuurontwikkeling en droogtebestrijding. Ook in de nabijheid van de grote steden liggen kansen voor het bovenstrooms vasthouden en bergen van het water. Hier liggen mogelijkheden voor de koppeling met bijzondere woon- en werkmilieus, de vergroting van het recreatief uitloopgebied en bestrijding van de verdroging in het omliggende landelijk gebied.

Waterschap De Dommel

De locatie valt binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel.

Waterschap De Dommel is waterbeheerder in het plangebied en is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Het beleid van het waterschap is verwoord in verwoord in de volgende documenten en wordt hierna kort besproken:

- Waterbeheerplan 2010-2015 Krachtig water;
- Kadernota Stedelijk water
- Beleidsnotitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk
- Keur waterschap De Dommel 2009
- Beleidsregels gebiedsgerichte vergunningen en ontheffingenbeleid

Waterbeheer plan 2010-2015 Krachtig Water

Het waterbeheerplan beschrijft hoe Waterschap De Dommel, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het waterschap en hoe de doelen gerealiseerd kunnen worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- *droge voeten*: ten behoeve hiervan worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast);
- *voldoende water*: hiervoor worden in uiterlijk 2015 plannen vastgesteld voor het gewenste grond en oppervlakteregime in zowel landbouw- als natuurgebieden. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) wordt stevig aan de slag gegaan;

- natuurlijk water: voor dit thema richt het waterschap de inrichting en het beheer van zijn watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies "waternatuur" en "verweven" uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit;
- schoon water: hiervoor zet het waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Samen met gemeenten worden optimalisatiestudies uitgevoerd en afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wordt een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen worden genomen om kwetsbare gebieden te beschermen
- schone waterbodem: vervuilde waterbodems worden aangepast in samenhang met beekherstel;
- mooi water: dit wordt gerealiseerd door bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens te vergroten door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Kadernota Stedelijk Water.

Deze nota vormt voor het waterschap de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden. In de nota is een visie en rolopvatting op het stedelijke waterbeleid op hoofdlijnen uitgewerkt. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgenomen. De visie bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in het stedelijke gebied. Daarbij wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem en een duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat gestreefd wordt naar:

- het realiseren van een zelfvoorzienend, zelf regulerende watersystemen;
- het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen;
- het minimaliseren van wateroverlast;
- het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijke betekenis);
- het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

Beleidsnotitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsingsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

Keur waterschap De Dommel 2009

Een van de instrumenten van het waterschap om zijn taken uit te oefenen is de Keur Waterschap De Dommel 2009, van toepassing. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden gevraagd.

Beleidsregels gebiedsgerichte vergunningen en ontheffingenbeleid.

Deze nota bevat de beleidsregels voor een hydrologisch beschermingsbeleid met het doel het tegengaan van verdere verdroging door ingrepen in de waterhuishouding. Al sinds jaren wordt door waterschappen in Brabant een hydrologisch beschermingsbeleid gevoerd voor onttrekkingen, lozingen en het aan- en afvoeren van water in beschermde gebieden. Tot voor kort had het beschermingsbeleid bij Waterschap De Dommel betrekking op de natte GHS en wordt nu uitgebreid tot de gehele GHS natuur. De beleidsregels vormen een nadere concretisering van het beschermingsbeleid tegen verdere verdroging en beogen duidelijkheid te scheppen omtrent het toepassingsbereik en de uitkomst van belangenafweging tot aanvragen om een vergunning of ontheffing.

Het plangebied ligt niet in een keurbeschermingsgebied en/of attentiegebied.

Gemeente

Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014

Als antwoord op de zorgplicht voortkomend uit de Wet milieubeheer, is door de gemeenteraad op 15 december 2009 het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014 (VGRP) vastgesteld. Doelstelling van het VGRP zijn:

- voorkomen van wateroverlast vanuit riolering en oppervlaktewater;
- handhaven van een grondwaterstand die de bestemming van percelen niet belemmert;
- doelmatige inzameling van het binnen de gemeente geproduceerd afvalwater;
- doelmatige inzameling van hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt op het perceel waarop het valt;
- transporteren van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt, waarbij ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen en zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt;
- doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering.

In het VGRP wordt, naast de zorgplicht voor de riolering, invulling gegeven aan de drie zorgplichten die de gemeente heeft met betrekking tot afval-, hemel- en grondwater.

Visie op afvalwaterstelsel

Gestreefd wordt naar een duurzaam goed beheerbaar afwaterstelsel, om de volksgezondheid te beschermen, de goede leefomgeving te behouden en het milieu en de natuur te beschermen. De gemeente geeft invulling aan deze visie door zorg te dragen voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater. Hierbij maakt de gemeente op basis van kosten een afweging tussen lokale of centrale inzameling. Voor alle nieuwbouw is aansluiting op de riolering een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bij nieuwbouw dient het afvalwater gescheiden van het hemelwater op de kavelgrens te worden aangeboden.

Visie op hemelwaterstelsel

De gemeente streeft naar het gescheiden inzamelen van afvalwater en hemelwater. In bestaand gebied worden openbare verharde oppervlakken (wegen, parkeerplaatsen en dergelijke, een ook daken van openbare gebouwen) afgekoppeld en wordt particulieren de mogelijkheid geboden om ook hun verharde oppervlakken, vooral daken en verharde (voor)tuinen af te koppelen. Bij nieuwbouw dient alles gescheiden ingezameld te worden. Voorwaarde daarbij is dat deze scheiding op een beheersbare en kosteneffectieve wijze in de exploitatie plaatsvindt, zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit en zonder wateroverlast.

De gemeente geeft invulling aan deze visie door zorg te dragen voor het, vanaf de perceelsgrens, afvoeren van hemelwater, waarvan de eigenaar/gebruiker van een perceel zich wil ontdoen en dat redelijkerwijs niet door de perceelseigenaar/gebruiker kan worden verwerkt.

Visie op ontwateringstelsel

De gemeente streeft naar de handhaving van een grondwaterregime dat overeenstemt met de bestemming van de grond. Op locaties in het openbare gebied waar dat nodig is schept de gemeente mogelijkheden voor een goede ontwatering van particuliere terreinen. Naar verwachting geldt dit slechts voor een zeer klein deel van de gemeente.

De gemeente geeft invulling aan deze visie door in het openbare gebied maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, dit voor zover gemeentelijke maatregelen doelmatig zijn en het niet de verantwoordelijkheid van het waterschap of de provincie is om maatregelen te nemen. Particulieren hebben de verantwoordelijkheid voor het grondwater op eigen terrein.

6.2 Huidige en toekomstige situatie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 19,5 m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van ca. 40 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit hoge zandgronden met voedselarm en vochtig tot droog zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een hoge zwarte enkeerdgronden. (www.bodemdata.nl) Tot slot is op basis van de infiltratiekansenkaart van de Wateratlas Noord-Brabant (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied welke geschikt is voor infiltratie met infiltratiecoëfficiënt van 1 l/s/ha.

De sloot gelegen langs de Aalsedijk wordt aangeduid als leggerwaterloop categorie B.

Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan aanwezig. Tot dit doel zijn aannames gedaan met betrekking tot de toename aan verharding. Hierbij is voor het dakoppervlak van de bestaande hoofdbebouwing uitgegaan van 860 m² dakoppervlak. Voor de nieuwe hoofdbebouwing wordt uitgegaan van (200 m² multifunctionele ruimte en 50 m² serre (= ca. 250 m²) nieuw dakoppervlak. Het verhard oppervlak van de bijgebouwen blijft gelijk. De terreinverharding blijft gelijk. Het terras dat nu direct ten zuiden van de bebouwing ligt zal deels naar het zuiden worden verplaatst, aansluitend aan de nieuwe serre. Uitgangspunt is dat het parkeerterrein wordt uitgevoerd in doorlatende halfverharding.

In onderstaande tabel is de verdeling van het verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie opgenomen.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing		
hoofdgebouwen	860	860 + 250 = 1110
bijgebouwen	220	220
Terreinverharding	170	170
Onverhard terrein	28.450	28.200
Totaal	29.700	29.700

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 250 m² tot gevolg hebben. Door het gebruik van halfverharding van het parkeerterrein hoeft geen water te worden afgevoerd. Het wordt ter plekke geïnfiltreerd. Uitgangspunt voor de berekening zijn de hoogtes in het noordwestelijk deel van het plangebied waar de uitbreiding zal plaatsvinden.

Op basis van deze doelstelling is middels het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van de HNO-tool dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt (T10+10%) te beschikken over een compenserende bergingscapaciteit van 11 m³. De extra benodigde berging voor T100+10% bedraagt 4 m³. Hierbij wordt geadviseerd om de om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, door middel van een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren. Het hemelwater wordt opgevangen waarnaar deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond.

Het van de daken vrijkomende hemelwater zal deels worden opgevangen en geïnfiltreerd in een nabij de ecologische tuin te realiseren zaksloot. Deze wordt binnen de bestemming Recreatie gerealiseerd. Binnen deze bestemming is de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder een zaksloot, mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt een gedeelte van het hemelwater opgevangen in regentonnen en gebruikt als watervoorziening voor de ecologische belevingstuin.

De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap en de gemeente Goirle, nader bepaald.

Het type halfverharding en de vormgeving van het parkeerterrein zal in samenspraak met het Waterschap worden bepaald. Uitgangspunt daarbij is dat al het regenwater binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd en er dus geen lozing op oppervlaktewater plaatsvindt. Om dit te realiseren zal er, tenzij er geparkeerd wordt op gras, rondom de parkeerplaats greppels van voldoende grootte worden aangelegd.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, geen gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Een nieuwe aansluiting zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringssysteem voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem blijft aangesloten op de bestaande gemeentelijke voorziening voor vuilwater. Dit is momenteel drukriolering.

Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn middels het vooroverleg bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Naar aanleiding hiervan zijn enkele tekstuele aanpassingen in bovenstaande paragraaf doorgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels die van toepassing zijn op de aanwezige bestemmingen.

7.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de geldende Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

7.2 Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen over de in het plan gehanteerde begrippen en de wijze van meten.

Begrippen.

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Als gebruikte begrippen niet in artikel 1 voorkomend dan geldt de uitleg/interpretatie die daaraan in het dagelijkse taalgebruik wordt gegeven.

Wijze van meten.

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

7.3 Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP betreft:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de bestemming;
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
- nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken;
- afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
- afwijken van de gebruiksregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk

- zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk ;
 - wijzigingsbevoegdheid.
- Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In voorliggend bestemmingsplan is de hierna te noemen bestemmingen opgenomen:

Recreatie

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor gronden die een recreatieve functie hebben.

Binnen het plangebied zijn verschillende recreatieve functies aanwezig, waaronder (verblijfs)recreatieve voorzieningen, culturele en ontspannende voorzieningen en horecadoeleinden. Door middel van deze bestemming blijft de huidige situatie van deze terreinen gehandhaafd met op de functie en omgeving afgestemde ontwikkelingsmogelijkheden. Naast de genoemde voorzieningen zijn ook de bij de voorzieningen behorende kantoorruimtes, parkeer-, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen de aangegeven bouwvlakken mogen bedrijfsgebouwen mogen gebouwd. Bijgebouwen mogen alleen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en / of ontwikkeling van landschappelijke, bosbouwkundige en natuurwaarden in de vorm van de bosgroeiplaats, handhaving van de in het bos aanwezige onverharde wegen en paden, extensief dagrecreatief medegebruik en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Waarde- Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag slechts onder voorwaarden worden gebouwd. Bovendien is een vergunningstelsel opgenomen.

7.4 Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemeen geldende bouw-, gebruiks-, procedure-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels

Deze regels bevatten een regeling voor overschrijding van bouwgrenzen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanduidingsregels opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het corrigeren van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van een praktische uitvoering van het plan.

Overige regels

Dit artikel bevat de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

7.5 Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel**Overgangsrecht**

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds worden gehandhaafd. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal. Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening, dat verplicht (artikel 3.2.1) tot het opnemen van een standaard overgangsregel voor bouwwerken (artikel 3.2.2) en gebruik (artikel 3.2.2).

Slotregel

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom de grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regio bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen. Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Onderzoeksuitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, onder f. Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het gaat om, een economisch uitvoerbaar plan.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan hebben gedurende drie weken, van 12 juni 2014 tot en met 2 juli 2014, ter inzage gelegen.

Hiervan is kennis gegeven op de gemeentelijke website, in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" van 11 juni 2014, alsmede op de in de gemeente gebruikelijke wijze door middel van aankondiging van de bekendmaking op het gemeentelijke publicatiebord. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden schriftelijk zienswijzen omtrent het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Goirle.

Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze naar voren te brengen is drie maal gebruik gemaakt. De ingebracht zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ingezonden reacties zijn samengevat en beoordeeld in de nota 'Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk"'. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op grond van dit artikel is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan onderstaande instanties met het verzoek om vóór afloop van de inspraaktermijn te reageren:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap De Dommel;
3. Ministerie van Defensie;
4. Ministerie van Economie, Landbouw & Innovatie;
5. Rijkswaterstaat Noord-Brabant.

Het Ministerie van Defensie en het Ministerie van Economie, Landbouw & Innovatie hebben geen reactie ingestuurd. Rijkswaterstaat Noord-Brabant heeft aangegeven geen inhoudelijke reactie te geven.

De Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel hebben beiden wel een reactie ingezonden. Deze zijn samengevat en beoordeeld in de nota 'Verslag van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk"'. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De reacties hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan inzake de cultuurhistorische beschrijving van het plangebied, een verduidelijking van de toegestane functies binnen het plangebied, een verduidelijking van de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied en de herbegrenzing van de 'ecologische hoofdstructuur' en 'groenblauwe mantel'.

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Klooster Nieuwkerk' heeft gedurende zes weken, van 26 februari 2015 tot en met 8 april 2015, voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "*Goirles Belang*" en in de "*Staatscourant*" van 25 februari 2015, alsmede op de website van de gemeente.

Er is één zienswijze door de Provincie Noord Brabant ingediend. In de, als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Klooster Nieuwkerk'' is een overzicht van de inhoud van de zienswijze en de beoordeling daarvan opgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de cultuurhistorische omschrijvingen in de toelichting aangepast zodat er een beter totaalbeeld ontstaat van de cultuurhistorische waarden van het Klooster Nieuwkerk en de directe omgeving.

Ambtshalve aanpassingen

Naast de in de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk" genoemde punten zijn er nog enkele onderwerpen die in het bestemmingsplan aanpassing behoeven. Het gaat dan bijvoorbeeld om aanpassingen naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden in het plan maar het kan ook gaan om toevoegingen waardoor het plan wordt verduidelijkt. Deze aanpassingen zijn benoemd in de, als bijlage bij de bestemmingsplan opgenomen, 'Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Klooster Nieuwkerk''.

Hierna zijn deze aanpassingen benoemd.

- **Aanscherpen van de waterparagraaf.**

In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 6, paragraaf 6.2) is, in nauw overleg met waterschap de Dommel, de waterparagraaf op een aantal punten aangescherpt en aangevuld.

- **Verwijderen aanduidingen inzake de Ecologische Hoofdstructuur en Groen-blauwe mantel.**

Omdat de zones 'Ecologische Hoofdstructuur' en 'Groen-blauwe mantel' zijn aangepast op de kaarten in de Verordening ruimte 2014 zijn in de regels en van de verbeelding de aanduidingen ten behoeve van de aanpassing van de Verordening ruimte inzake de Ecologische Hoofdstructuur en Groen-blauwe mantel verwijderd.

- **Aanpassing stedenbouwkundig plan.**

Naar aanleiding van reacties uit de omgeving en een gewijzigde inzichten van de initiatiefnemers zijn enkele aspecten van het initiatief en stedenbouwkundig plan aangepast:

- In het ontwerpbestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk" was een multifunctionele ruimte voorzien van circa 200 m². Deze ruimte zou gebruikt gaan worden voor seminars, conferenties, stilteruimtes, het houden van (trouw)feesten, bedrijfsborrels en vergaderingen. De initiatiefnemers zijn tot een ander inzicht gekomen op welke wijze zij hun klanten willen gaan bedienen. De te realiseren multifunctionele ruimte is niet meer noodzakelijk omdat zij de zakelijke markt, waar zij zich met name op gaan richten, vanuit de bestaande bebouwing voldoende kunnen faciliteren.

Daarnaast richten zij zich op de dagrecreanten die de omgeving bezoeken waarvoor daghoreca (bijvoorbeeld een lunchroom) wordt ingericht.

- Deze wijziging van de doelgroepen en de sfeer waarin de activiteiten van de beide doelgroepen plaatsvinden vraagt om een meer afgeschermd gebruik van gebouwen en de gronden van het Klooster.

Doordat de beoogde multifunctionele ruimte volledig komt te vervallen, biedt dat mogelijkheden om passanten en dagrecreanten op een andere plek te ontvangen.

- De seminars, conferenties, stilteruimtes, bedrijfs-borrels en vergaderingen vinden plaats in het kloostergebouw en de daarvan ten zuiden en oosten gelegen gronden.
- Voor de dagrecreanten wordt aan de zuidwestzijde van het klooster in een van de bestaande bijgebouwen een horecagelegenheid ingericht.

Het bijgebouw wordt hiervoor verbouwd en uitgebreid zodat passanten, dagrecreanten, hotelgasten en eventueel zakelijke klanten daar een hapje en/of een drankje kunnen nuttigen. In het verlengde van de uitbreiding wordt ook gedacht aan een terras, eventueel met overkapping.

Om ook een logistieke scheiding te maken tussen de entree voor de dagrecreanten en de bezoekers van de seminars, conferenties etc. is er voor gekozen de entrees en parkeergelegenheden aan twee zijden van het kloosterterrein aan te leggen. De dagrecreanten bereiken de parkeergelegenheid vanaf het Nieuwkerksbaantje en de bezoekers van de seminars, conferenties etc. benaderen het Klooster van uit de zuidoostzijde via de Aalsedijk. De parkeergelegenheid aan de Aalsedijk wordt ontsloten via de oude poort en toegangsweg van de kloostergronden. Beide parkeergelegenheden zijn omgeven door groen en daardoor vanuit de omgeving slechts beperkt zichtbaar.

Bovenstaande aanpassingen met betrekking tot het vervallen van de multifunctionele ruimte en de uitbreiding van een bestaand bijgebouw hebben tot gevolg dat het eerder opgestelde inpassingsplan (houtschoolschets Klooster Nieuwkerk, zie bijlage a) op onderdelen wijzigt. Nu een aantal functies verschuiven c.q. vervallen binnen het plangebied, kan het programma van het inpassingsplan op bepaalde punten versterkt worden. De gemeente heeft de nieuwe ontwikkelingen doorvertaald naar een aangepast inpassingsplan zoals te zien op onderstaande afbeelding (zie ook bijlage d, Masterplan 2015 Klooster Nieuwkerk)

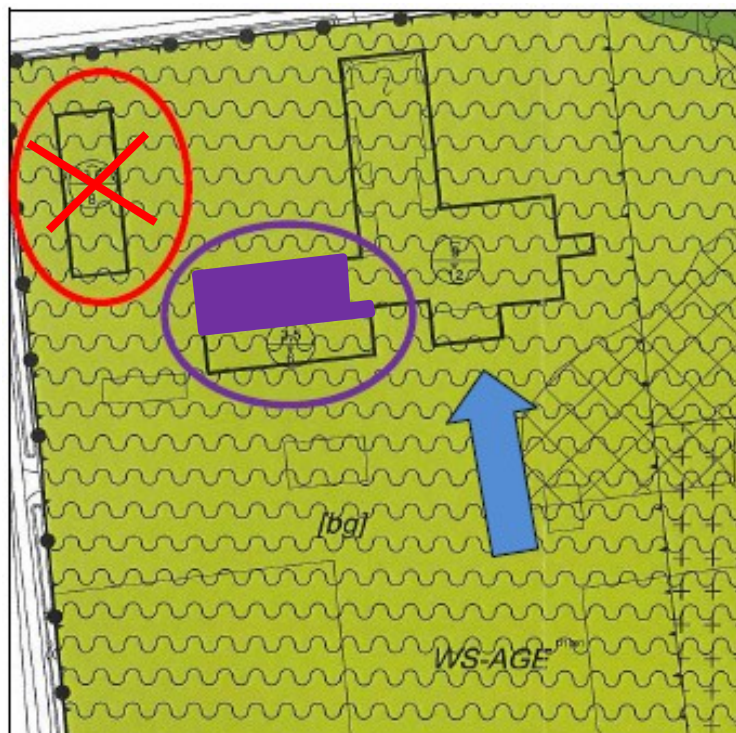


- **Aanpassingen toelichting en regels bestemmingsplan nav aanpassing stedenbouwkundig plan:**

Bovenstaande aanpassingen aan initiatief en stedenbouwkundig plan hebben de volgende aanpassingen van de toelichting en de verbeelding tot gevolg:

- Aanvullen toelichting met onderbouwing van de wijzigingen van het initiatief.
- Verwijderen bouwvlak multifunctionele ruimte.

Op de verbeelding zal het bouwvlak (rode omcirkeling met kruis), waar de multifunctionele ruimte was gepland, volledig komen te vervallen. De bestemming van de ondergrond ('Recreatie') zal niet wijzigen.



- Opnemen bouwvlak ten behoeve van dagrecreatie.
Het bouwvlak van het bestaande bijgebouw zal op de verbeelding vergroot worden overeenkomstig bovenstaande afbeelding (paarse vlak). Voorts wordt er ten aanzien van de bouw- en goothoogte aansluiting gezocht bij het bestaande bijgebouw. Dit wil zeggen dat het uit te breiden gedeelte eveneens een goot- en bouwhoogte krijgt van respectievelijk 3,50 meter en 6 meter. Binnen het nieuwe bouwvlak zal de beoogde uitbreiding (eventueel met overkapping) gerealiseerd moeten worden.

Vaststelling

Naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve aanpassingen is op 14 juli 2015 het bestemmingsplan 'Klooster Nieuwkerk' gewijzigd vastgesteld.