

Ruimtelijke onderbouwing

*Project Apotheek en huisarts onder één dak,
Koningsoord Berkel-Enschot*

Inhoud

1. Inleiding

2. Beschrijving projectgebied

2.1 Projectgebied en omgeving

2.2 Bestemmingsplan

3. Ruimtelijk beleidskader

4. Thematische beleidskaders

4.1 Cultuurhistorie, archeologie en monumentenzorg

4.2 Wonen

5. Milieuaspecten en water

5.1 Milieuhinder bedrijven

5.2 Externe veiligheid

5.3 Geluid

5.4 Lucht

5.5 Bodem

5.6 Geur

5.7 Natuur en ecologie

5.8 Water

6. Projectprofiel

6.1 Beschrijving project

6.2 Stedenbouwkundige aspecten

6.3 Inrichting openbare ruimte en parkeren

7. Economische uitvoerbaarheid

8. Burgerparticipatie

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend voor het project 'Apotheek en huisarts onder één dak' (AHOed) te Berkel-Enschot (Koningsoord).

Het projectgebied betreft de percelen BKL04A 04728, 04729 en 04731 (gedeeltelijk).

Het doel van deze ontwikkeling is het realiseren van een gezondheidscentrum voor de kern Berkel-Enschot. Het project betreft renovatie van het zogenaamde 'Haakgebouw' t.b.v. bepaalde zorg gerelateerde functies en het oprichten/stichten van een apotheek. Het project levert door haar functie een bijdrage aan de versterking van het nieuw te realiseren Dorpshart, als onderdeel van de ontwikkeling van Koningsoord.

Deze ruimtelijke onderbouwing (en het bijbehorende afwijkingsbesluit) zien op het 'apotheekdeel' van het project. Reeds in een eerder stadium werd omgevingsvergunning (met planafwijkingsbesluit) verleend voor gebruiksfunctie en verbouw van het Haakgebouw.

Het project is (gedeeltelijk) in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Voor een zodanige activiteit kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een basis gegeven aan de omgevingsvergunning waarmee medewerking kan worden verleend aan het. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan waarom de beoogde ontwikkeling past in de omgeving en/of visie van het gebied. Er wordt nader ingegaan op de wijze waarop het initiatief aansluit op de plaatselijke situatie en het beleid dat de gemeente voorstaat. Tevens worden het toetsingskader en de randvoorwaarden, die van toepassing zijn, verwoord.

2. Beschrijving projectgebied

2.1 Projectgebied en omgeving

Het projectgebied betreft de percelen BKL04A 04728, 04729 en 04731 (gedeeltelijk).

2.2 Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het project is gelegen in het gebied van het bestemmingsplan *Koningsoord Berkel-Enschot*, dat op 12 april 1999 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 19 december 2001 onherroepelijk is geworden. Het project is strijdig met dit bestemmingsplan.

3. Ruimtelijk beleidskader

Gemeentelijke structuurvisies

De Structuurvisie Noordoost 2020 (door de gemeenteraad vastgesteld in december 2009) beschrijft de ruimtelijke ontwikkeling tot 2020 van het gebied ten noorden van Tilburg Noord, inclusief Rugdijk / Kouwenberg. De visie heeft geen betrekking op ontwikkelingen in de bestaande bebouwde gebieden van Udenhout en Berkel-Enschot, wel op de uitbreidingen aan de randen van deze dorpen. Aangegeven wordt dat de overhoek Koningsoord zich in elk geval richt op woningbouw.

Tilburg kent daarnaast één thematische structuurvisie, de Structuurvisie Water en Riolerings Tilburg (SWR). Hierin is opgenomen het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), waarin Tilburg haar beleidsmatige invulling geeft aan de gemeentelijke zorgtaken voor afval-, hemel-, en grondwater. Deze zorgplichten zijn gewijzigd per 1 januari 2008, waardoor gemeentelijke taken zijn uitgebreid. Daarnaast heeft Tilburg er expliciet voor gekozen overige waterdossiers te actualiseren en eveneens op te nemen in de structuurvisie.

4. Thematische beleidskaders

4.1 Cultuurhistorie, archeologie en monumentenzorg

Historische geografie

- Het projectgebied bestaat tot het begin van de twintigste eeuw uit relatief laaggelegen gronden die in gebruik waren als akker- en gras- en weidelanden en waar geen bebouwing gedocumenteerd is.
- Op de geomorfologische kaart is het projectgebied gekarteerd als een gebied met dekzandruggen, al dan niet met oud-bouwlanddek.
- Vanwege de lage ligging van het noordelijke deel van het abdijcomplex is er slechts in geringe mate een dun esdek aanwezig.
- De eerste vermelding van Berkel dateert uit 1214, maar de naam zou ook kunnen wijzen op een vroegmiddeleeuwse oorsprong. In de omgeving van Berkel zijn ook sporen van bewoning aangetroffen die uit oudere perioden dateren (vroeg ijzertijd). Pas aan het einde van de negentiende eeuw ontwikkelde zich rondom de kerk in korte tijd een nieuwe nederzetting met niet-agrarische bebouwing. Deze groei werd versterkt door het omleggen van de doorgaande weg naar Udenhout langs de kerk. Na de Tweede Wereldoorlog breidde Berkel zich, evenals het zuidelijk gelegen Enschoot, als forensendorp snel uit, zodat de beide kernen uiteindelijk aaneengroeiden.
- De ten westen van het projectgebied gelegen Raadhuisstraat is in oorsprong vermoedelijk een akkerpad dat Berkel verbond met de buurtschap Heuvel en met Udenhout.

- In de jaren tussen 1933 en 1937 wordt op een uitgestrekt terrein ten westen van de Raadhuisstraat en ten zuiden van de spoorlijn Tilburg-'s-Hertogenbosch het abdijcomplex voor de trappistinnen van Onze Lieve Vrouw van Koningsoord opgericht.
- Nadat de zusters het complex verkocht hadden, verhuisden ze in 2009 naar een nieuw klooster in Oosterbeek. Sindsdien wachten het klooster en de (deels monumentale) bijgebouwen op een nieuwe bestemming. Op het zuidelijke en oostelijke deel van het voormalige abdijterrein zal in de komende jaren een nieuw dorpshart met woningbouw en een winkelcentrum worden gerealiseerd. De bouw van de apotheek maakt daarvan deel uit.

Archeologie

- AMK: in of in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen terreinen gelegen die zijn opgenomen in de Archeologische Monumenten Kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- IKAW: het projectgebied is niet gekarteerd op de IKAW.
- ArWaTi: het projectgebied is gebied dat is gelegen in een zone met een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting.
- In 2009-2011 is door Fontys Hogescholen Bilan/BAAC een proefsleuvenonderzoek op het terrein uitgevoerd. Tilburg (NB) – Berkel-Enschot, Koningsoord Fase 1, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, rapport 2011/B1636.
- Het deel van het onderzoeksgebied dat direct aansluit op het projectgebied bestaat uit nederzettingssporen die in de late bronstijd-(vroeg) ijzertijd zijn gedateerd. Deze vindplaats bevindt zich op de hoger gelegen gebieden van het abdijcomplex en bestaat uit een klein aantal sporen zonder zichtbaar structureel verband. Door recente bodemingrepen is mogelijk een deel van de vindplaats verstoord. De vindplaats wordt op basis van de lage fysieke en inhoudelijke kwaliteit als niet behoudenswaardig gewaardeerd. Door aftopping is waarschijnlijk een groot deel van de sporen in de A-horizont opgenomen en zijn slechts restanten van diepere sporen bewaard gebleven waardoor ook waarschijnlijk geen structurele verbanden tussen de sporen meer aanwezig zijn.
- De bouw van de apotheek vindt grotendeels plaats op de locatie waar een te slopen karschop uit 1937 staat. De voorziene volume-uitbreiding is slechts gering in omvang.
- Omdat de vindplaats als niet behoudenswaardig is gewaardeerd en de nieuwe bodemverstoring slechts gering in omvang zal zijn, wordt voor de planlocatie geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie, objecten en structuren, historisch groen

- Het projectgebied maakt deel uit van het op grond van de Monumentenwet 1988 beschermde abdijcomplex van OLV van Koningsoord (monumentnummer 521130). Het bestaat uit een viertal onderdelen: poortgebouw, rectoraat, kloostergebouw met onder meer gastenverblijf, kapel, eetzaal, scriptorium en kloosterhof en een kerkhofkapel. Het geheel werd van 1933-1937

in sobere neogotische stijl gebouwd naar plannen van architect J. van Dijk. Het klooster is vanuit Chimay gesticht voor de zusters Trappistinnen en werd grotendeels betaald en gebouwd door monniken uit het eveneens in Berkel-Enschot gesitueerde trappistenklooster Koninghoeven. Op het terrein van het abdijcomplex bevinden zich nog enkel niet beschermde bijgebouwen. De te slopen karschop maakt daarvan deel uit.

- Ten zuidoosten van het projectgebied bevindt zich aan de Raadhuisstraat 56 het eveneens van rijkswege beschermde voormalige raadhuis van Berkel-Enschot (monumentnummer 521234) dat dateert uit 1932-1933 en ontworpen werd door de Tilburgse architect C. Panis.
- In of in de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen op grond van de Monumentenverordening gemeente Tilburg beschermde monumenten. Wel bevinden zich aan de Raadhuisstraat 22, 32 en 42 en aan de Sint Willibrordstraat 52 enkele gemeentelijke monumenten. Het betreft hier agrarische bebouwing uit de periode 1850-1940.
- De bebouwing uit de periode 1850 – 1940 is geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). In het projectgebied komen naast de al op grond van wet of verordening beschermde gebouwen geen panden voor uit die periode.
- Historische structuren. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich op het kloosterterrein en in de tuin nog enkele elementen die van cultuurhistorische waarde zijn. Dit betreft met name bomenlanen en elementen in de tuinaanleg. De Raadhuisstraat is in oorsprong vermoedelijk een akkerpad waaraan in de loop van de negentiende eeuw spaarzame agrarische bebouwing verrees die zich in de loop van de twintigste eeuw geleidelijk aan verdichtte.
- Voor de architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dient onderzoek uit 2005 als basis. In of in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen waardevolle panden uit de periode na de Tweede Wereldoorlog aanwezig.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaat geen bezwaar tegen de geplande ontwikkeling. Er worden geen historische objecten of structuren aangetast. Voor wat betreft de archeologie is er op de planlocatie vanwege de geringe omvang van de nieuwe bodemverstoring in combinatie met de lage archeologische waardering voor de bodem in dit deel van het abdijcomplex geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

4.2 Wonen

De apotheek wordt gevestigd in een gebied dat wordt ingericht als een woonservicezone. Tezamen met de zorgpraktijken, die zullen worden gevestigd in het Haakgebouw (huisartsen, fysiotherapeut, logopedist etc.), vormt de apotheek een centrale plek in de wijk met zorgdiensten.

Met het concept van de Servicewijken/woonservicezones, waarbij woon-, welzijn- en zorgdiensten op gebiedsniveau optimaal op elkaar worden afgestemd, wordt mogelijk gemaakt dat zorgbehoevenden (m.n. ouderen en gehandicapten) zoveel mogelijk gemengd met de overige bevolking kunnen wonen. De apotheek doet dienst voor de bestaande bevolking van Berkel-Enschot, maar zal in de toekomst ook haar functie vervullen voor de nog te ontwikkelen woonwijk Koningsoord.

5. Milieuaspecten

5.1 Milieuhinder bedrijven

Bij het beoordelen van de bedrijven binnen het projectgebied en in de nabije omgeving die van invloed zijn op het projectgebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering*. De VNG brochure is een richtlijn en vormt geen wettelijk kader. Er is voor deze richtlijn gekozen omdat er verder geen goede andere richtlijnen of kaders voorhanden zijn om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de VNG-uitgave staan richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar die gebaseerd zijn op een “gemiddeld” modern bedrijf. Deze richtafstanden gelden vanaf de perceelgrens (of de opslagvoorziening of installatie) tot aan de gevel van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen et cetera is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden.

Het projectgebied omvat een AHOed (apotheek en huisartsen onder een dak). Gezien het gegeven dat er in de nabijheid voornamelijk woningen liggen en de ontwikkeling van de rest van het gebied nog niet duidelijk is, is ervoor gekozen gebruik te maken van lijst 1 van de VNG brochure *Bedrijven en milieuzonering*. Om belemmeringen voor ontwikkelingen in de nabijheid van het zorggebouw te voorkomen is gekozen voor zorg die valt onder categorie 1 van lijst 1 *Bedrijven en milieuzonering*.

Het gaat dan om bedrijvigheid waarbij vanaf de grens van de inrichting tot woningbouw rekening gehouden moet worden met een richtafstand van 10m. De volgende functies worden hiermee mogelijk gemaakt:

SBI 8621, 8622, 8623; artspraktijk, klinieken en dagverblijven,

SBI 8691, 8692; consultatiebureaus en 8891 kinderopvang,

SBI 4773, 4774; apotheken en drogisterijen.

5.2 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 2004 (sindsdien enkele keren aangepast);

2. Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRnvgs, juli 2012; in 2014 wordt de cRnvgs vervangen door de Wet Basisnet);
1. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), 1 januari 2011.

De Eerste en Tweede Kamer hebben ingestemd met het wetsvoorstel Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, dat in 2014 van kracht wordt. In de wet worden de risicoplafonds vastgelegd veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over weg-, spoor- en watertrajecten. De Wet Basisnet vervangt de cRnvgs. Gelijktijdig met de Wet Basisnet wordt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van kracht.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Het Rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt, is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke objecten en bestemmingen vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- a. de kans op een ongeval;
- b. het effect van het ongeval;
- c. het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;

d. de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde *invloedsgebied* van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht

Bij het opstellen van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing moet worden beschreven of een ontwikkeling ligt in het invloedsgebied van een risicobron. Per risicobron (transportas, buisleiding of inrichting) is in een besluit vastgelegd wanneer de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld en is de inhoud bepaald van de verantwoordingsplicht. Hieronder staat per risicobron beschreven of het projectgebied ligt in het invloedsgebied en de relevantie voor de verantwoordingsplicht.

Inrichtingen

In het voorliggende plan zijn risicovolle bedrijven en opslagvoorzieningen binnen het projectgebied uitgesloten. Buiten het projectgebied zijn geen bedrijven of opslagvoorzieningen aanwezig met een risicocontour die van invloed is op het projectgebied. Risicovolle inrichtingen liggen op zodanig grote afstand van het projectgebied, dat deze niet relevant zijn voor de verantwoordingsplicht.

Buisleidingen

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen binnen of rondom het projectgebied. Buisleidingen zijn daarmee niet relevant voor de verantwoordingsplicht.

Overig transport van gevaarlijke stoffen

Het niet-leidinggebonden transport van gevaarlijke stoffen in Tilburg vindt plaats over de weg, per spoor en over het Wilhelminakanaal.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Door de gemeente Tilburg worden over verschillende wegen gevaarlijke stoffen vervoerd.

Voor gemeentelijke wegen blijkt uit de Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, die is opgesteld door Royal Haskoning in april 2008, dat op geen van deze wegen een 10-6 risicocontour aanwezig is c.q. een overschrijding van een risicocontour aan de orde is. Voor het groepsrisico van deze wegen geldt dat er conform deze rapportage, ter hoogte van dit project geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De A65 ligt op 1150 m van de ontwikkeling. Voor deze weg geldt dat er voor dit project geen sprake is van een toename van het groepsrisico en geen overschrijding van de oriëntatiewaarde, deze weg is daarom niet relevant voor de verantwoordingsplicht.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor

Door de gemeente Tilburg loopt de spoorlijn Breda - Tilburg - Eindhoven/'s-Hertogenbosch. Hierover worden onder andere brandbare gassen en brandbare vloeistoffen vervoerd. In de beleidsvisie externe veiligheid is vastgelegd dat, tot het moment dat het Basisnet in wetgeving is vastgelegd, uitgegaan wordt van de uitgangspunten zoals deze zijn verwoord in het beleidsdocument Koersen op veilig. Dit betekent dat er, tot het van kracht worden van het Basisnet, geen objecten mogen worden opgericht binnen 29 meter van het hart van de buitenste spoorlijn. Het onderhavige besluit maakt geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk binnen deze afstandsmaat. De ontwikkeling ligt op een afstand van ongeveer 250m van het spoor. Aangezien het invloedsgebied van het spoor 3 km bedraagt ligt de ontwikkeling binnen het invloedsgebied. Uit berekeningen waarin een ontwikkeling is doorgerekend blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De afstand tot de bron is zodanig groot dat deze niet leidt tot een toename van het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal

Uit de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (december 2009) blijkt dat er voor het Wilhelminakanaal geen risico- en veiligheidsafstanden gelden.

Restrisico en conclusies

Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoor. Gezien de afstand en het gegeven dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde is het (verder) invullen van de verantwoordingsplicht niet nodig.

Vuurwerk

Binnen het projectgebied zijn geen bestaande verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk en opslagen van professioneel vuurwerk aanwezig. Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuw te vestigen verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk en ten behoeve van het uitbreiden, verbouwen en/of verplaatsen van bestaande (buffer)bewaarplaatsen onder voorwaarden ontheffing verlenen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Bij nieuwvestiging van vuurwerkverkooppunten en/of opslag van consumentenvuurwerk wordt te allen tijde als voorwaarde opgenomen dat de veiligheidscontour zoals opgenomen in het Vuurwerkbesluit op het eigen perceel gesitueerd dient te zijn tenzij de veiligheidscontour zich uitstrekt over openbaar gebied en hierbij geen sprake is van kwetsbare en/of geprojecteerde kwetsbare objecten.

Op basis van de veiligheidsafstanden in het Vuurwerkbesluit (Besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002), houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk), is het niet mogelijk om professioneel vuurwerk op te slaan (en te bewerken) in Tilburg. Er wordt daarom geen medewerking verleend aan nieuwvestiging van vuurwerkbedrijven van professioneel vuurwerk.

5.3 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer, railverkeer en industriële activiteiten. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden.

Weg- en railverkeerslawaaï

Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Dit betekent dat er geen noodzaak is om het initiatief te toetsen aan (de normen van) de Wet geluidhinder en akoestisch onderzoek in te stellen. Omdat voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter wat betreft de apotheek (nieuwe ontwikkeling) zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande geluidgevoelige bestemmingen voldoende gewaarborgd zijn.

Industrielawaai

In het projectgebied is de vestiging uitgesloten van bedrijven die vallen onder Onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. Hoofdstuk V "Zones rond industrieterreinen" van de Wet geluidhinder is hierdoor niet van toepassing.

Luchtvaartlawaaï

Als gevolg van de nabijheid van het militaire vliegveld Gilze-Rijen gelden in delen van Tilburg geluidzones (de zogenaamde Ke-zones). Deze zones liggen niet over het projectgebied.

5.4 Lucht

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10; fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en daar waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De bestemming(en) in het projectgebied dien(t)(en) getoetst te worden aan de luchtkwaliteitsnormen uit hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. De verkeersgeneratie die toegerekend kan worden aan het plan is beperkt van omvang, zodat de bijdrage van het verkeer als 'niet in betekenende mate' kan worden aangemerkt. Vanuit de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen, bestaat dan ook geen bezwaar tegen dit plan.

5.5 Bodem

Voor de onderzoekslocatie is op 06-08-2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Inpijn en Blokpoel. Tijdens dit onderzoek zijn er in de bovengrond licht verhoogde waardes aan zware metalen, PAK en pcb's geconstateerd. In het grondwater zijn ook lichte verhogingen geconstateerd. Het betreft hier lichter overschrijdingen van de parameters nikkel en barium. Dergelijke verhogingen geven geen aanleiding voor een vervolgonderzoek.

In diverse delen van Noord-Brabant worden verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten zonder dat daarvoor een duidelijke bron en oorzaak zijn aan te wijzen. De oorzaak ligt in dit soort gevallen meestal in een combinatie van factoren, waarbij de aanwezigheid van kalkarme zandgronden, verschillende vormen van antropogene belasting, zoals het jarenlang gebruik van meststoffen, bodemverbeterende middelen en bestrijdingsmiddelen en zure depositie een rol spelen. In sommige gevallen betreft het van nature aanwezige componenten. Het voorkomen van deze verontreinigingen levert vaak een heel heterogeen beeld op. Hierdoor spreekt men van een lokaal verhoogde achtergrondconcentratie.

Ondergrondse opslagtanks

Er is een ondergrondse tank geregistreerd. Deze is zonder KIWA-certificaat gesaneerd op 17 november 1992. De tank is verwijderd. Het is onbekend of er zintuigelijk verontreiniging is aangetroffen (inrichtingsnummer BOOT: 21309).

Aanbeveling

Voor de nieuwbouw op deze locatie is geen aanvullende bodeminformatie nodig.

5.6 Geur

Industriële geur

Het beleid voor industriële geurhinder (geur van bedrijven die niet tot de agrarische sector behoren) is samengevat in een brief van het ministerie van VROM van 30 juni 1995. Kort samengevat komt het erop neer dat afgestapt is van stringente geurnormen; de toetsing of een ontwikkeling toelaatbaar is zonder voor overmatige geurhinder te zorgen, is grotendeels overgelaten aan lokale overheden. Er wordt in de brief een aantal algemene beleidsuitgangspunten gegeven, waarbij 'het voorkómen van nieuwe geurhinder' voor de ruimtelijke ordening het belangrijkste is. Binnen de gemeente Tilburg worden deze algemene uitgangspunten gehanteerd.

Voor een aantal categorieën bedrijven is dit algemene geurbeleid geconcretiseerd in de Nederlandse emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor zover een 'dosis-effectrelatie' (de relatie tussen de geuremissie bij het bedrijf en de hinder voor omwonenden) voor een bedrijfscategorie is vastgesteld, zijn voor die bedrijven 'normen' vastgesteld waarbij hinder kan worden verwacht. Voor de overige categorieën bedrijven zal dit moeten worden vastgesteld door specifiek geuronderzoek. Aangezien de NeR een formele richtlijn is, en bovendien een concrete vertaling vormt van het algemene beleidskader, dient hier bij ruimtelijke plannen bij te worden aangesloten.

De in het projectgebied toegestane bedrijvigheid kent geen activiteiten die vallen onder de NeR. Conform de VNG brochure *Bedrijven en milieuzonering* hebben deze bedrijven geen geuremissies.

Het thans aan de orde zijnde afwijkingsbesluit maakt geen bedrijvigheid mogelijk waarvoor een richtafstand geldt die over geurgevoelige bebouwing ligt.

Agrarische geur

Op bedrijven die tot de agrarische sector behoren (veehouderijen) is ten aanzien van het geurbeleid de Wet geurhinder en veehouderij (5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij van toepassing. Deze regelgeving geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-Stacks model). Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij.

Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De wet geeft de mogelijkheid om op lokaal niveau gemotiveerd af te wijken van de wettelijk norm met een verordening. De gemeente Tilburg heeft vooralsnog geen verordening met afwijkende normen vastgesteld.

In de nabijheid zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. De omvang van de bedrijven is dermate gering dat er ter hoogte van het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.7 Natuur en ecologie

Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving moet bij ruimtelijke ingrepen inzichtelijk zijn of er sprake is van beschermde natuurwaarden in het projectgebied en in de beïnvloedingszone. Het gaat daarbij om beschermde natuurgebieden (Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingsregime van de Ecologische Hoofdstructuur) en beschermde soorten (Flora- en faunawet).

Hieronder volgt een korte toelichting op het beleid voor gebiedsbescherming en soortenbescherming. Per beleidskader is een analyse van het projectgebied en een conclusie vermeld.

Natura 2000

Het wettelijke toetsingskader van de gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet 1998), die op 1 oktober 2005 in werking is getreden. Internationale verplichtingen uit de Vogelrichtlijn en in de toekomst de Habitatrichtlijn zijn hiermee in de nationale regelgeving verankerd. Voor de habitatrichtlijngebieden geldt echter dat de overheid bij vergunningverlening de habitattoets dient uit te voeren conform de EU-HRL (Habitatrichtlijn), zolang het gebied nog niet formeel is aangewezen door het Ministerie van EZ. Op dit moment vallen de habitatrichtlijngebieden op grond van jurisprudentie nog onder de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn. De VRL (Vogelrichtlijn) gebieden zijn in 2000/2003 wel formeel aangewezen en vallen derhalve onder de NB-wet 1998.

Om schade aan natuurwaarden waarvoor de zogenoemde Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, te voorkómen, bepaalt de NB-wet 1998 dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning (artikel 19d, eerste lid). Ook plannen moeten getoetst worden op hun gevolgen voor de Natura 2000-gebieden (artikel 19j). Hiertoe dient de zogenaamde habitattoets.

In de oriëntatiefase wordt bepaald hoe de verdere procedure dient te worden doorlopen; dit is afhankelijk van de informatie over de mogelijke aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. De hoofdvraag is of er een kans op een significant negatief effect bestaat.

Er zijn drie mogelijkheden:

1. Er is zeker geen negatief effect. Er is dan geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.
2. Er is wel een mogelijk negatief effect, maar dit is zeker geen significant negatief effect. De verslechterings- en verstoringstoets moet worden doorlopen.
3. Er is een kans op een significant negatief effect. Een passende beoordeling is vereist.

Analyse projectgebied

Het projectgebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen op circa 2,7 km van het projectgebied. Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen ligt op een afstand van ca. 3,3 km.

Conclusie

De gewenste ontwikkelingen in het projectgebied zullen geen negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden. De tussenliggende afstand is hiervoor te groot. En de storende factoren door de ontwikkelingen zijn dusdanig van aard zijn dat geen negatieve effecten op dit Natura2000-gebied zijn te verwachten.

Ecologische Hoofdstructuur

In de Verordening ruimte Noord-Brabant is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) begrensd. De EHS is een robuust netwerk van bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuurgebieden, verbindingszones en beheersgebieden. De provincie heeft in 2009 het Natuurbeheerplan vastgelegd, dat bestaat uit twee

kaarten, respectievelijk de ambitie- en de beheertypenkaart. De beheertypenkaart laat de huidige situatie zien en de ambitiekaart geeft de gewenste situatie weer. Het Natuurbeheerplan vormt de basis voor subsidies met betrekking tot beheer en inrichting. In het nieuwe beleid van de provincie met betrekking tot de EHS is nog duidelijker dan voorheen de lijn gevolgd van een aaneengesloten ecologische structuur. Kleine(re) bosgebieden die buiten deze structuur liggen en ook niet voldoen aan specifieke natuurwaarden, behoren niet tot de EHS.

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 natuurcompensatie plaats te vinden.

Analyse projectgebied

In het projectgebied komen geen terreinen voor die begrensd zijn als Ecologische Hoofdstructuur. De dichtstbijzijnde EHS is gelegen op ca. 870 m afstand van het projectgebied. Dit betreft het ten westen gelegen bosgebied aan het Riddershofpad.

Conclusie

De gewenste ontwikkelingen in het projectgebied zullen geen (significante) negatieve effecten hebben op de Ecologische Hoofdstructuur in de omgeving. De EHS ligt op ruime afstand van het projectgebied en de ontwikkelingen zijn dusdanig van aard dat dit geen negatieve gevolgen zal hebben voor de kwaliteit en kwantiteit van de dichtstbijzijnde EHS.

Kadernota Groene Mal

In de Kadernota Groene Mal is het beleid ten behoeve van behoud en ontwikkeling van een duurzaam functionerende ecologische structuur rondom de stad Tilburg en de kernen Berkel-Enschot en Udenhout vastgelegd. De Groene Mal is een doorvertaling van de EHS naar de Tilburgse situatie. Met name de ecologische verbindingen tussen bestaande bos- en natuurgebieden zijn binnen de Groene Mal sterk(er) aangezet. Doel van de Groene Mal is het sturen van de verstedelijking. Aantasting van natuurgebieden wordt zoveel mogelijk voorkómen. Onvermijdbare incidentele ingrepen zullen gecompenseerd worden, bij voorkeur in daartoe aangewezen zoekgebieden binnen de Groene Mal. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor de realisering en bescherming van de Groene Mal.

Analyse projectgebied

Het projectgebied maakt geen deel uit van de Groene Mal.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten op de Groene Mal aan de orde. Vanuit Groene Mal-beleid zijn geen aanvullende beschermingsmaatregelen aan de orde.

Flora- en faunawet

Volgens de Flora- en faunawet is (bij de ruimtelijke ingrepen) de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde flora en fauna binnen het projectgebied. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de gunstige staat van de inheemse flora en fauna. Door, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen, stil te staan *bij* en rekening te houden *met* aanwezige natuurwaarden, kan onnodige schade aan beschermde soorten worden voorkómen of beperkt.

Onder ruimtelijke ingrepen wordt verstaan het uitvoeren van werkzaamheden in de (buiten)ruimte. Een ontheffing is nodig op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet (derde lid, vijfde lid en zesde lid, onderdeel c) als er beschermde soorten leven op de plek waar de werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor ruimtelijke ingrepen zijn de soorten ingedeeld in drie tabellen. Als in het projectgebied alleen soorten leven uit de vrijstellingslijst in tabel 1, dan hoeft geen ontheffing aan te worden aangevraagd. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. In tabel 1 staan de lichtst beschermde soorten en in tabel 3 de zwaarst beschermde soorten. In tabel 2 staan de overige soorten. Deze indeling geldt alleen voor ruimtelijke ingrepen. Naast de soorten in tabel 3 zijn ook alle vogels zwaar beschermd.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet zijn in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken, met een vrijstelling, door het werken volgens een goedgekeurde gedragscode of - indien geen of onvoldoende maatregelen genomen kunnen worden om schadelijke effecten te voorkomen - door een ontheffing aan te vragen voor artikel 75 Flora- en faunawet.

Analyse projectgebied

Het projectgebied is in 2013 (als onderdeel van Koningsoord) onderzocht op beschermde natuurwaarden door Bureau Waardenburg, aangezien eerdere onderzoeken verouderd zijn (Quick Scan).

Vleermuizen in relatie tot dakrenovatie van het Haakgebouw

Bij het onderzoek van Faunaconsult (2009) zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Op basis van het veldbezoek (2013) kan Bureau Waardenburg geen uitsluitel geven over aanwezigheid van vleermuizen in het Haakgebouw.

Vogels in relatie tot sloop van veldschuren

In de beide veldschuren zijn nesten van de huismus aangetroffen en een rustplaats of nestplaats van een kerkuil. Deze nesten zijn jaarrond beschermd. De sloop van deze schuren leidt tot overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Hiervoor wordt een ontheffing aangevraagd. Compensatie voor het verloren gaan van de huismussennesten is gerealiseerd door het plaatsen van nestkasten aan het Haakgebouw.

Das in relatie tot bouwlocatie

De bouwactiviteiten vinden plaats op zo'n 150 m van een bewoonde dassenburcht. De bouwwerkzaamheden zijn gepland in 2014. De burcht ligt afgeschermd van de bouwlocatie door de ligging in het bosperceel. De bouwactiviteiten leiden niet tot vergraving van ondergrondse gangen van de burcht. Aantasting van de verblijfplaats van de dassen vindt niet plaats. Foerageergebied van de dassen wordt evenmin aangetast omdat er geen ruimtebeslag plaatsvindt op de akkers. De werkzaamheden vinden plaats buiten de kwetsbare periode en op een tijdstip dat voldoende voedsel beschikbaar is. Artikel 11 van de Flora- en faunawet (beschadiging of vernietiging van de vaste rust- en verblijfplaats) is niet aan de orde.

De dassen zijn gewend aan aanwezigheid van landbouwmachines zoals trekkers omdat de omliggende percelen (het grasland en de akkers) meerdere malen per jaar bewerkt worden. Ook zullen ze wennen aan eventuele geluidshinder van de bouwwerkzaamheden aangezien deze meerdere weken duren. De werkzaamheden vinden overdag plaats als de dieren in de burcht verblijven. De bouwactiviteiten zullen er niet toe leiden dat de dassen hun leefgebied verlaten. Verstoring met wezenlijke invloed is niet aan de orde. Artikel 10 en artikel 11 van de Flora- en faunawet worden niet overtreden.

Beschermden planten

In een oude waterput zijn meerdere exemplaren van Tongvaren aangetroffen. De tongvaren is een beschermd soort in het kader van de Flora- en faunawet. De waterput met de daarop groeiende tongvarens blijft behouden. Zodoende is er geen sprake van aantasting van de beschermden planten. Fysieke bescherming van de waterput tijdens bouwwerkzaamheden is wel nodig.

Maatregelen

Aan de bestaande bebouwing (Haakgebouw) zijn nestkasten voor huismussen geplaatst, zodat er ruim voldoende nestplaatsen beschikbaar zijn voor huismus om de populatie duurzaam in stand te houden. Verder dient een geschikte broedplaats voor de kerkuil te worden voorzien binnen het plangebied Koningsoord (als geheel). Ter voorkoming van aantasting van de tongvarens op de oude waterput is een afscherming (bijvoorbeeld d.m.v. een bouwhek) tijdens de bouwwerkzaamheden van de Apotheek noodzakelijk.

Conclusie

Uit de uitgevoerde inspectie blijkt dat meer gebouwen en bomen op het complex Koningsoord vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en kerkuil bevatten dan uit eerdere onderzoeken is gebleken. De sloop van de beide schuren leidt tot overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Hiervoor wordt een ontheffing aangevraagd.

5.8 Water

Tilburg kent één thematische structuurvisie, de Structuurvisie Water en Riolering Tilburg (SWR). Hierin is opgenomen het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), waarin Tilburg haar beleidsmatige invulling geeft aan de gemeentelijke zorgtaken voor afval-, hemel-, en grondwater. Deze zorgplichten zijn gewijzigd per 1 januari 2008, waardoor gemeentelijke taken zijn uitgebreid. Daarnaast heeft Tilburg er expliciet voor gekozen overige waterdossiers te actualiseren en eveneens op te nemen in de structuurvisie.

Vanuit het belang 'Water' wordt het volgende opgemerkt en geadviseerd:

- Planvorming past bij de watertoets t.b.v. het plan Koningsoord en eventuele uitwerkingen in riool- en waterhuishoudingplannen;
- Vuil- en regenwater moet in pandig gescheiden verzameld worden en aan de perceelgrens aangeboden worden;
- Plan dient aangesloten te worden op de (aan te leggen) gescheiden riolering van plan Koningsoord. Uitlopende bouwmaterialen zijn niet toegestaan;
- Het regenwater dient aan te worden gesloten op de regenwaterriolering. Opties hiervoor zijn:
 1. De riolering aanleggen zoals bedoeld voor het plan Koningsoord; dit is de meeste duurzame oplossing. Mocht oplossing niet haalbaar zijn i.v.m. voorinvestering, eigendommen, e.d. dan moet een tijdelijke oplossing toegepast worden;
 2. De regenwaterberging tijdelijk lozen op een verlaging van het terrein met een capaciteit om een regenbui met een herhalingsdij van 100 jaar te bergen, oftewel met een minimale capaciteit van 74 m³.
- Vuilwater dient aan te worden gesloten op de vuilwaterriolering. Opties hiervoor zijn:
 1. De riolering aanleggen zoals bedoeld voor het plan Koningsoord; dit is de meeste duurzame oplossing. Mocht oplossing niet haalbaar zijn i.v.m. voorinvestering, eigendommen, e.d. dan moet een tijdelijke oplossing toegepast worden;
 2. Voor het haakgebouw riolering aanleggen. De apotheek kan aansluiten op de riolering van het haakgebouw.

- De terreinhoogte in het projectgebied dient te voldoen aan de minimale vastgestelde peilen in de watertoets Koningsoord en bijbehorende riool- en waterhuishoudkundige plannen. Aan bestaande percelen en openbare ruimte, moet de terreinhoogten aansluiten op de bestaande terreinhoogte van het openbaar gebied. Voor de apotheek betekent dit dat de terreinhoogte min. 12,20 + NAP moet zijn (conform waterparagraaf Koningsoord en rioolplan Koningsoord). Dit vereist maatwerk.
- Alle ondergrondse bouwdelen dienen waterdicht te zijn; om overlast te voorkomen van schijngrondwaterspiegels kan een drainage aangelegd worden. Randvoorwaarden zijn: geen grondwater onder GHG (ca. 10,90 m +NAP) afvoeren en gedraineerd grondwater lozen op het regenwatersysteem.

6. Projectprofiel

6.1 Beschrijving project

Het project betreft de nieuwbouw van een apotheek. Deze gaat samen met de functies die worden gesitueerd in het zogenaamde 'Haakgebouw' een medisch cluster vormen. De apotheek wordt gebouwd in de 'oksel' van het haakgebouw. Dat heeft een bouwhoogte van ca. 12 meter. De bouwhoogte van de apotheek is maximaal 4 meter. Het bruto vloeroppervlak (BVO) van de apotheek bedraagt ca. 340 m².

6.2 Stedenbouwkundige aspecten

Op de gronden van de voormalige abdij Koningsoord wordt de komende jaren een ambitieus, gedifferentieerd, ruimtelijk plan ontwikkeld. De ambitie is het realiseren van een duurzame, hoogwaardige centrum-dorpse wijk. In het stedenbouwkundig plan nemen de abdij en de bijgebouwen een prominente plaats in. Samen met het te ontwikkelen winkelcentrum zullen zij in de toekomst het nieuwe hart van Berkel-Enschot vormen. In en rondom het dorpscentrum zal een woningbouwprogramma van circa 700 woningen worden gerealiseerd.

In het nieuwe dorpscentrumgebied krijgen de voormalige kloostergebouwen een invulling met een woonprogramma en maatschappelijke functies, zoals de bibliotheek en het wijkcentrum. Aan de westzijde van de abdij komt het nieuwe winkelcentrum met daarop maximaal drie woonlagen. De zone tussen de abdij en het winkelcentrum wordt een overgangszone met daarin het nieuwe dorpsplein. In deze zone bevindt zich ook een karakteristiek, haakvormig gebouw. Dit is het voormalige werkgebouw van de Trappistinnen en dit zal binnenkort de huisartsen van Berkel-Enschot en zorgorganisatie Thebe huisvesten.

De locatie waar de nieuwe apotheek is voorzien, ligt in de oksel van het werkgebouw. Door deze ligging zal de apotheek in functioneel opzicht een uitstekende relatie hebben met de zorgfuncties, de andere maatschappelijke functies, de winkels en het nieuwe dorpsplein.

Het volume van de apotheek zal zich moeten voegen in de intermediaire zone tussen het nieuwe winkelcentrum en het hoofdvolume van de abdij. In het stedenbouwkundig plan heeft de bebouwing in deze zone een objectmatig karakter. De blokken zullen nadrukkelijk worden ontworpen in samenhang met de abdij en het werkgebouw. Het ontwerp van de apotheek is zodanig dat het gebouw ondergeschikt is aan het werkgebouw. Door zijn maat en vorm zullen de gevels en kappen van het werkgebouw goed zichtbaar blijven vanuit het (toekomstige) openbare gebied. In ruimtelijk opzicht past de paviljoentypologie voor de apotheek in zijn ruimtelijke context.

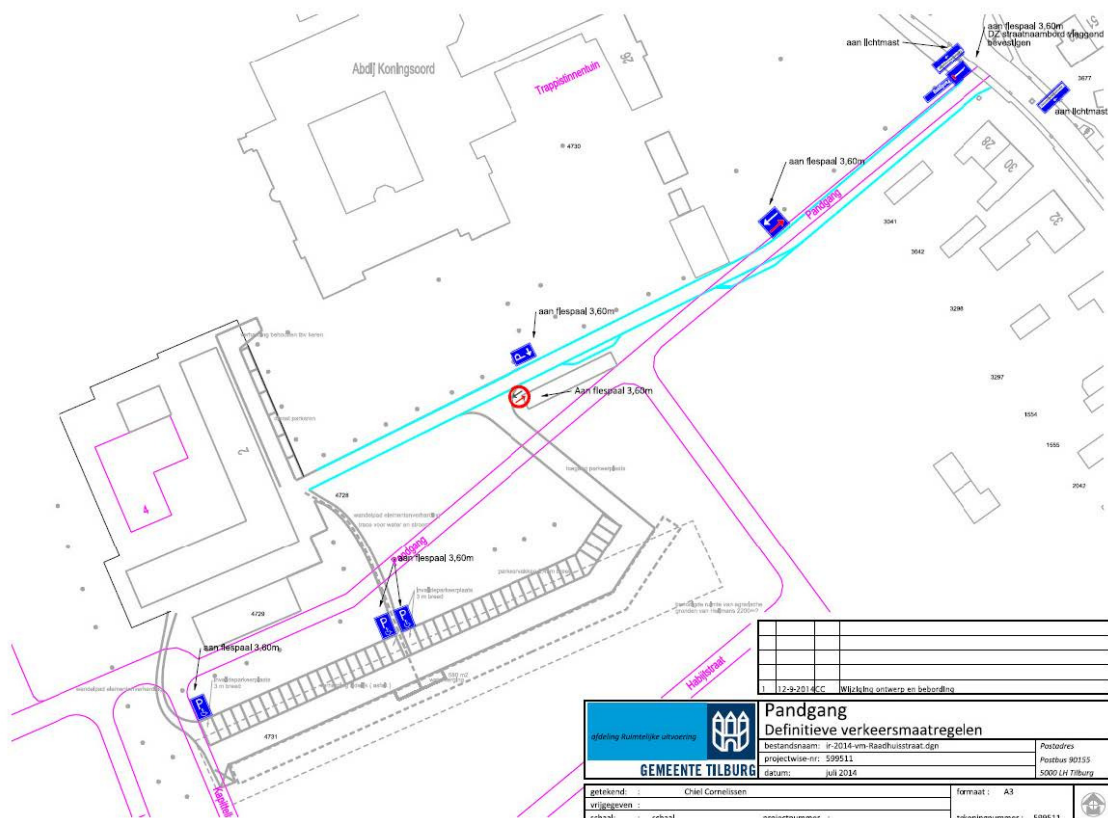
6.3 Inrichting openbare ruimte

De locatie van de nieuwe apotheek is omgeven door de oude kloostertuin. De inrichting van het openbaar gebied zal zoveel mogelijk aansluiten op de oorspronkelijke tuin met waardevolle bomen. Voor het gebied is een inventarisatie gemaakt van de bestaande bomen en hun vitaliteit.

De toegang voor gemotoriseerd en langzaam verkeer zal plaats vinden over bestaande structuren, hierdoor wordt zo min mogelijk van de bestaande omgeving aangetast. De ontsluiting van het medisch cluster is dan ook voorzien via de Pandgang. Deze komt uit op de Raadhuisstraat. De inrichting zal worden aangepast aan de huidige normen voor autogebruik. De locatie van de parkeerplaatsen zal plaatsvinden op plekken waar nu geen of minder waardevolle bomen staan. Het aantal parkeerplaatsen zal volgens normering worden aangelegd. Het gaat hierbij om 50 plaatsen, te weten:

- 41 parkeerplaatsen voor het zgn. Haakgebouw uitgaande van 16 behandelkamers op de benedenverdieping (1,75 parkeerplaats per behandelkamer) is totaal 28 parkeerplaatsen en uitgaande van 628 m² voor de overige zorgfuncties op de 1^e verdieping (2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo) is totaal 13 parkeerplaatsen;
- Plus 9 parkeerplaatsen voor de apotheek uitgaande van 350 m² bvo o.b.v. 2,7 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Zie voor de te nemen verkeersmaatregelen ook onderstaande afbeelding.



Bij de aanleg van kabels en leidingen zal rekening gehouden worden met het ontgraven van het tracé zodat geen waardevolle bomen aangetast zullen worden.

7. Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan of afwijkingsbesluit een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar.

De uitvoering van onderhavig besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De leges zijn niet verhaalbaar omdat het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar.

De overige kosten (als genoemd op de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening) zoals het parkeren, de afdracht aan het fonds bovenwijks en de aanpassing van het openbaar gebied komen ten laste van het investeringskrediet van € 3,8 miljoen zoals dat bij de raadsbehandeling van de aankoop van het gezondheidscentrum Koningsoord op 18 maart 2013 door de gemeenteraad is toegekend.

Eventuele planschadeclaims als gevolg van het onderhavige afwijkingsbesluit komen ten laste van de algemene dienst.

Gelet op het vorenstaande is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro. Er bestaat aldus geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro. Door de dekking van het kostenverhaal is het onderhavig afwijkingsbesluit economisch uitvoerbaar.

8. Burgerparticipatie

Omwonenden worden doorlopend op de hoogte gehouden met betrekking tot de ontwikkelingen in Koningsoord. Specifiek over de verbouwing van het haakgebouw en de nieuw te realiseren apotheek is op 1 november 2013 een bewonersbrief verspreid.