

Ruimtelijke onderbouwing **Rendierhoeve**

Eindhovenseweg 6, 8, 8a Berkel-Enschot

**Gemeente
Tilburg**



Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Rendierhoeve, Eindhovenseweg 6, 8, 8a Berkel-Enschot
Opdrachtgever: Rendierhoeve Vastgoed B.V.

Auteur(s): F. Gevers, M. Luijkx
Versie: Definitief
Kenmerk: BERE/2023/MCrorh/06
Datum: 13 december 2024

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en projectomschrijving	4
1.2	Ligging en begrenzing	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Procedure	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Locatie	6
2.2	Het initiatief	6
3	Ruimtelijke Beleidskaders	10
3.1	Rijk	10
3.2	Provincie	12
4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
4.2	Bedrijven en milieuzonering	28
4.3	Verkeer en parkeren	28
4.4	Geur	30
4.5	Geluid	31
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Luchtkwaliteit	34
4.8	Bodem	35
4.9	Historie, archeologie en cultuurhistorie	35
4.10	Kabels en leidingen	38
4.11	Flora en fauna	38
4.12	Waterparagraaf	40
5	Uitvoerbaarheid	47
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6	Conclusie	49



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en projectomschrijving

Aan de Eindhovenseweg 6, 8, 8a, in de oksel van de A58, is het voormalige kloostercomplex 'de Rendierhoeve' gelegen. De locatie ligt in het buitengebied van Tilburg in één van de stadsregionale parken, Moerenburg koningshoeven. Het is een belangrijk uitloopgebied voor dit deel van de stad.

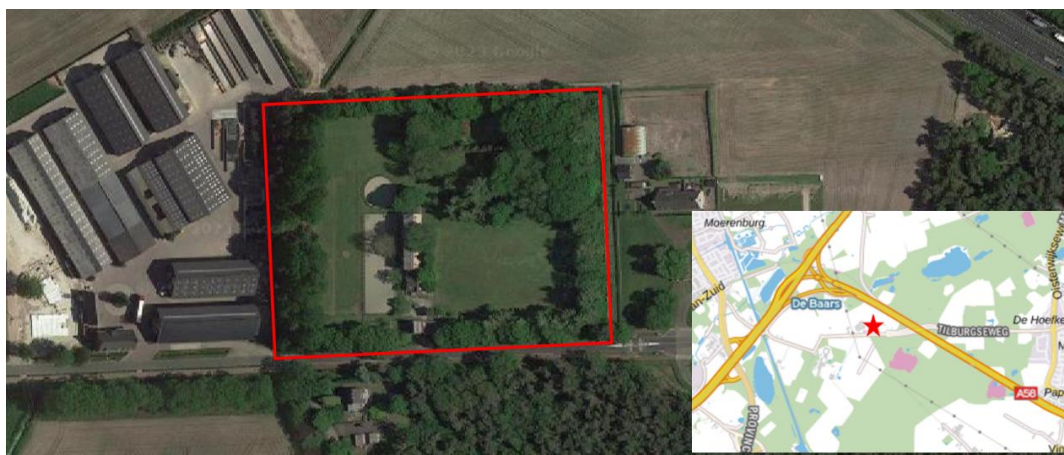
De Rendierhoeve bestaat uit een kloostergebouw, een poortgebouw en de ommuring van het kloosterterrein. Het buitenterrein bestaat grotendeels uit grasland zonder specifieke functie. Daarnaast bestaat een deel uit bos met daarin een vijver. De locatie heeft in het verleden verschillende functies gehad, het gebouw is oorspronkelijk als café gebouwd. Later is het omgevormd tot klooster. Het klooster is in het verleden gebruikt door gevluchte religieuzen. Het gehele complex is aangewezen als een Rijksmonument. Tot op heden is het afgelegen en besloten karakter van dit Rijksmonument bewaard gebleven. In de huidige situatie verkeert het complex in een matige tot slechte staat. Om het Rijksmonument duurzaam te kunnen bewaren is een restauratie nodig. Om deze restauratie haalbaar te maken, is commerciële exploitatie van het terrein nodig.

Rendierhoeve Vastgoed B.V., hierna initiatiefnemer, is voornemens de locatie te herontwikkelen, het Rijksmonument te restaureren en recreatieve functies toe te voegen. Het toekomstige programma in en om het kloostergebouw zal bestaan uit één bedrijfswoning, 14 kloosterkamers (28 bedden), een restaurant (ca. 115 m² inpandig in klooster, plus 163 m² in de nieuw te realiseren kas) en een dagcafé (58 m²). In het poortgebouw zijn twee woningen aanwezig, deze worden omgezet naar drie Bed & Breakfast kamers. In de kloostertuin worden in totaal 14 ecolodges aan een slingerend pad geplaatst. In het overige deel van het terrein wordt een parkeerterrein aangelegd, een wellness en een boomgaard, in combinatie met ondergeschikte bebouwing ten behoeve van opslag en afvalverwerking.

De beoogde herontwikkeling van de Rendierhoeve is niet passend in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor dient er afgeweken te worden van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

Het projectgebied is gelegen in het grondgebied van de gemeente Tilburg en ligt in het buitengebied tussen Tilburg en Moergestel. Het projectgebied wordt omringd door agrarische gronden. Op 150 meter ten noordoosten van de projectlocatie ligt de A58, ten westen van de projectlocatie is een vleesveehouderij aanwezig, ten oosten van de locatie is een woning aanwezig. Ten zuiden, aan de overkant van de Eindhovenseweg, ligt bosgebied de Kerkeindsche Heide. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Berkel, sectie D, nummers 2419, 2422 en 3059.



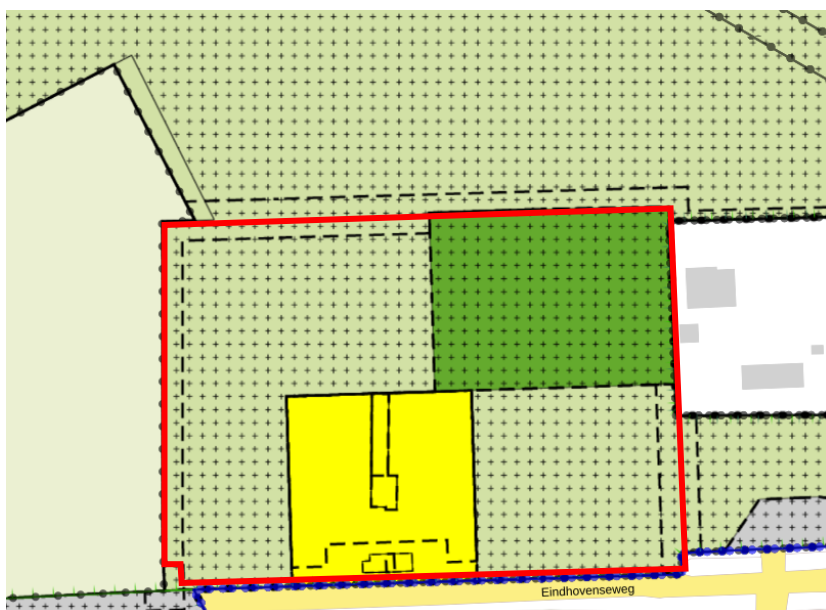
Figuur 1. Luchtfoto van projectlocatie (rood omkaderd).



1.3 Geldend bestemmingsplan

Op de projectlocatie geldt het bestemmingsplan "Buitengebied De Voorste Stroom", onherroepelijk sinds 27 februari 2010. Op de projectlocatie gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – 2', 'Bos' en 'Wonen – Buitengebied'. Binnen de enkelbestemming 'Wonen – Buitengebied' gelden tevens de functieaanduidingen 'bed & breakfast' en 'erf'. Binnen enkelbestemming 'Agrarisch met waarden-2' gelden ook de functieaanduidingen 'bomenteelt uitgesloten' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschappelijk open gebied'. Daarnaast is de functieaanduiding 'landschapswaarden' van toepassing op de buitenrand van de projectlocatie.

De woonbestemming heeft een maatvoeringsaanduiding voor maximaal 3 wooneenheden en op de gehele planlocatie gelden de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone – beschermingszone natte natuurparel'.



Figuur 2. Uitsnede verbeelding "Buitengebied De Voorste Stroom", projectlocatie rood omkaderd.

Het voornemen is om op deze locatie een recreatieve functie te ontwikkelen die past bij het karakter van het landschapspark en die kan bijdragen aan de functie van het uitloopgebied. Dit voornemen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daarom dient er te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning.

1.4 Procedure

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft het doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen afwijking inzichtelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als geur, geluid, archeologie, enzovoorts. Hoofdstuk 5 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.



2 Projectbeschrijving

2.1 Locatie

De projectlocatie is gelegen in het landschapspark Moerenburg-Koningshoeven. Dit is een gebied waar natuur, cultuurhistorie, ondernemerschap en recreatie met elkaar zijn verweven. In de omgevingsvisie van Tilburg is het aangeduid als stadsregionaal landschapspark. Het landschapspark moet dienen als uitloopgebied van de stad en in die zin bijdragen aan de aantrekkelijke omgeving en het vestigingsklimaat van de stad. Het kloostercomplex de Rendierhoeve is onderdeel van dit landschapspark. In het verleden heeft de Rendierhoeve verschillende functies gekend. Zo was het rond 1900 een café met een wielerbaan. Na enkele jaren werd de locatie geschikt gemaakt voor ongeveer 15 zusters. Het complex is rond 1917 gekocht door de Tilburgse fabrikantenfamilie van de Berg welke de AaBe Wollenstofffabrieken exploiteerde. Het gebouw kreeg de naam “Rendierhoeve” als verwijzing naar het handelsmerk. Tijdens de eerste wereldoorlog verbleven er Belgische vluchtelingen in het complex en later verbleven er door een woningnood ook nog verschillende gezinnen in het complex. In 1971 kwam het complex in handen van de familie van Balkom, één van de huidige eigenaars en tevens een van de initiatiefnemers.

Het complex bestaat uit een hoofdgebouw en een poortgebouw. Daarnaast is het omringd door een gracht en bakstenen muur. Het geheel is inmiddels aangewezen als Rijksmonument. De sobere, neogotische stijl heeft architectuurhistorische waarde. Het bijzondere verhaal van de bebouwing maakt het tot een zeer waardevol monument.

Het poortgebouw vormt de entree van het complex. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag en het middendeel bestaat uit twee bouwlagen. Het middendeel heeft een poort met spitsboog en een dubbel smeedijzeren hek dat naar buiten openslaat. Aan weerszijden van het smeedijzeren hek zijn toegangsdeuren van woningen gesitueerd. Deze woningen werden voorheen gebruikt als dienstwoningen en als logiesruimten.

Het hoofdgebouw bestaat uit het klooster en een woning (het voormalige café). Het klooster is een langgerekt, smal gebouw met een begane grond en twee verdiepingen. Het klooster is gekoppeld aan het voormalige café. De begane grond bestaat uit een langwerpige ruimte over de gehele breedte. Achter deze ruimte bevindt zich een trappenhuis richting de eerste en tweede verdieping. De eerste verdieping bestaat uit een gang en aan de westzijde zijn drie verblijfsruimten aanwezig. De tweede verdieping is de zolder.

Aan de voorzijde van het klooster staat het voormalige café welke tevens heeft gefunctioneerd als woning. Het kloosterterrein is omgeven door een bakstenen muur, deze heeft een lengte van ruim 700 meter en een hoogte van ruim 2 meter. De muur dateert uit het jaar 1903. Aan de buitenzijde is een droge gracht uitgegraven, deze is aan de walkant begroeid met bomen en struiken. Op het terrein zelf is met name in de nabijheid van de muur de nodige beplanting aanwezig in de vorm van loof- en naaldbomen en struiken.

Rond 1970 had de tuin verschillende open ruimten, een boomgaard aan de westzijde, groepen bomen en beboste delen aan de oostzijde. De ruimtelijke indeling van het terrein is in hoofdlijnen ongewijzigd gebleven. De fruitbomen aan de westzijde zijn wel grotendeels verdwenen, daarnaast is de bebossing aan de oostzijde uitgedund. Het geheel bevindt zich momenteel in een slechte staat van onderhoud en voor een rendabele restauratie is commerciële exploitatie van de locatie en uitbreiding van de bebouwing noodzakelijk.

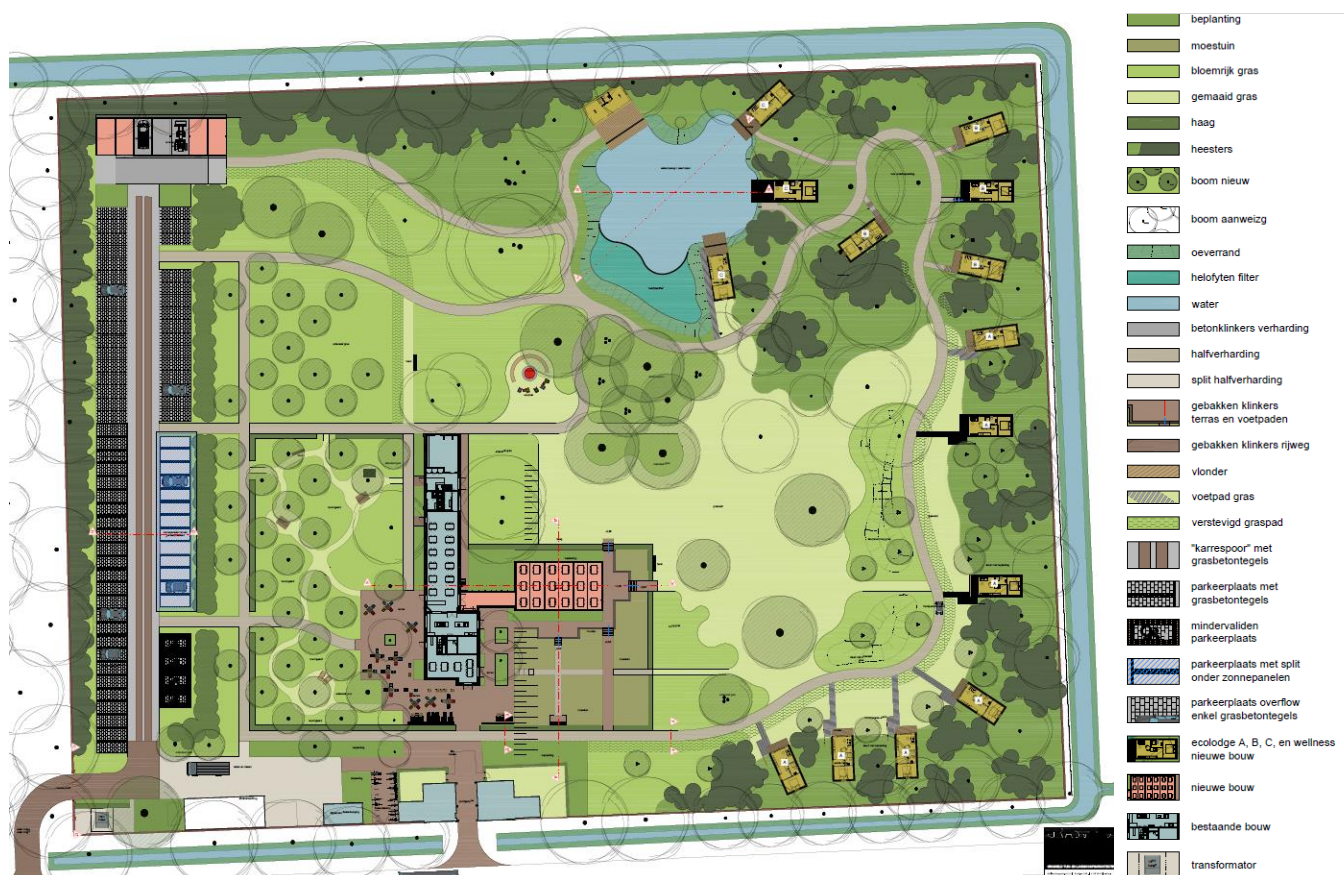
2.2 Het initiatief

Per 22 mei 2006 is de Rendierhoeve geregistreerd als Rijksmonument. Het voormalige kloostercomplex en het ommuurde terrein heeft cultuurhistorische betekenis. Deze waardevolle locatie wordt behouden en toekomstbestendig gemaakt door een grootschalige restauratie en functionele vormwijziging van het terrein. De laatste 50 jaar is de locatie hermetisch afgesloten geweest, daarnaast bestaat de locatie al ruim 120 jaar. De locatie heeft daardoor voor velen een bepaalde aantrekkingskracht, men is nieuwsgierig naar de locatie. De huidige eigenaren zijn voornemens het complex in ere te herstellen en open te stellen voor publiek. Hiervoor is een grootschalige restauratie en herontwikkeling nodig waarbij het bijzonder cultureel erfgoed in stand wordt gehouden.



De initiatiefnemers zijn voornemens om op de locatie een plek te creëren waar men tot rust kan komen. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal men hier kunnen overnachten en recreatief verblijven. Er is een helder, samenhangend verhaal ontwikkeld waarbij het behoud van de oorsprong van de Rendierhoeve voorop staat, wetende het kloostergebouw, het poortgebouw en de nog altijd aanwezige ommuring van het terrein. De uitbreidingen in de herontwikkeling hebben dan ook tot doel om het Rijksmonument te onderhouden en voort te laten bestaan. Er wordt een nieuwe laag toegevoegd aan de vele lagen die de Rendierhoeve in de geschiedenis al heeft gekend.

Eerder is in 2020 een vergunning verleend voor de restauratie van het poortgebouw. Hierop voortbordurend zijn de ecolodges en de kas ontworpen in een bijpassende vormtaal. Het klooster is het hoofdgebouw. Daarom is de kas groter ontworpen dan de serres en de lodges. Op deze manier zijn de toevoegingen aan de Rijksmonumenten één geheel en vormen zij een logisch verhaal en beeld.



Figuur 3. Beoogde indeling projectlocatie.

Overnachtingen zullen plaatsvinden binnen verschillende delen van het terrein. In het poortgebouw worden 3 appartementen gerealiseerd voor Bed & Breakfast gasten. Deze kamers zijn bedoeld voor 1 à 2 personen. In het kloostergebouw worden op de eerste en tweede verdieping 14 kloosterkamers gerealiseerd. Deze zijn sober, doch comfortabel.

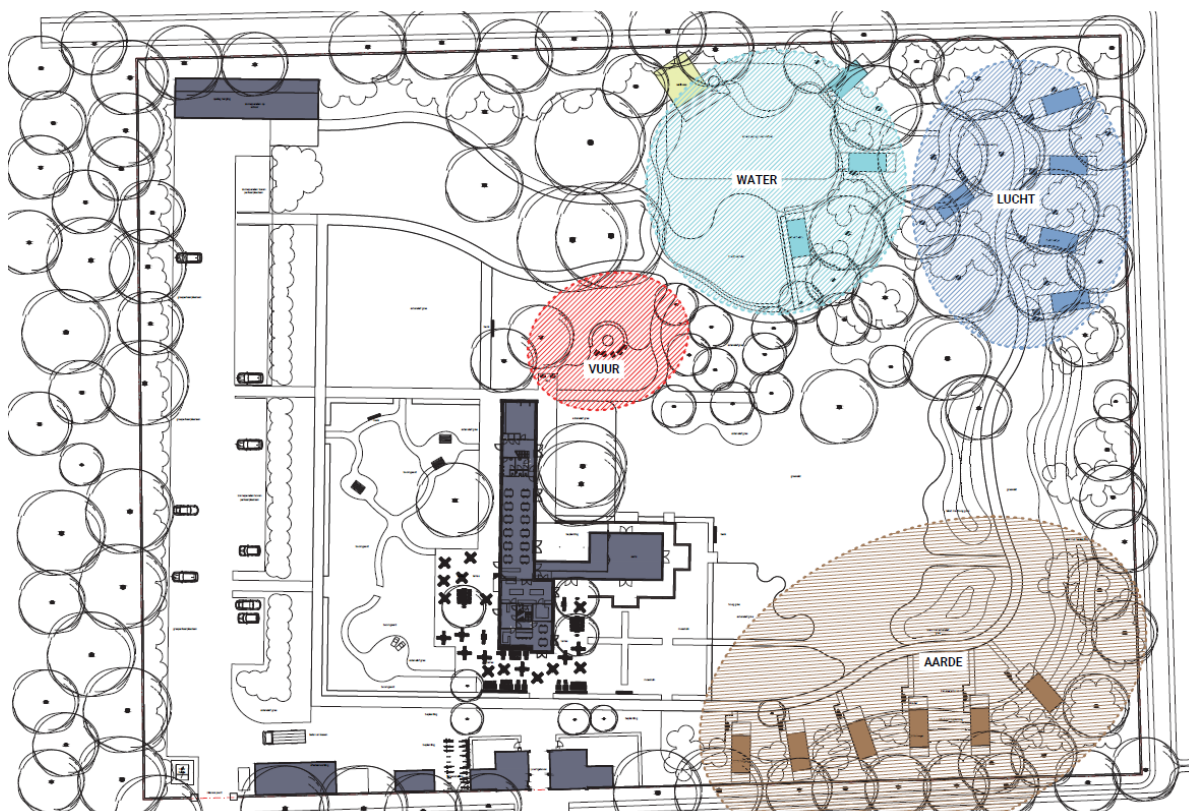
In de kloostertuin worden 14 ecolodges geplaatst. Dit zijn kleine houten verblijven voor 2 tot 4 personen. Op basis van de verschillende bestaande plekken op de Rendierhoeve en de visie achter de herontwikkeling, zijn verschillende clusters ontwikkeld voor de lodges. In de visie komen bezoekers naar de Rendierhoeve - of een klooster in het algemeen - om tot zichzelf te komen en stil te staan bij waar het leven om draait. Genieten van de natuur en terug naar de basisbehoeften. De vier basisbehoeften van het leven zijn aarde (brengt ons voedsel), lucht (laat ons ademen), water (stilt de dorst en brengt verkoeling) en vuur (houdt ons warm). Dit zijn ook de sterke punten die de Rendierhoeve al te bieden heeft, wat leidt tot een sterk en logisch verhaal voor de herontwikkeling.



Aarde komt terug bij de Rijksmonumentale stenen muren. Hier kunnen lodges opgaan in de aarde en visueel worden samengebracht met de muur, waar bijvoorbeeld koppels (senioren) kunnen verblijven. Lucht komt terug bij het bos op het terrein. Naast dat bomen zuurstof produceren, kan hier met boomhutten letterlijk de lucht in worden gegaan, geschikt voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. Water duidt op de aanwezige natuurvijver, waar lodges aan het water zijn gepositioneerd. Dit gaat samen met de beoogde wellness, waar mensen kunnen genieten van de natuurvijver. Vuur staat tot slot voor gezelligheid, samenzijn en warmte. Een kampvuur en een gezamenlijke barbecue worden in het open gedeelte achter het klooster gerealiseerd voor een groep vrienden, bevriende stellen, een familie of voor alle gasten gezamenlijk. Deze plek is dicht bij de oude keuken van het klooster, welke we willen verbinden met de vuurplek voor het opslaan van hout en voedsel. Vroeger kenden kloosters een calefactorium (opwarmruimte), waarin een gemeenschappelijk vuur werd onderhouden zodat de kloosterlingen zich konden opwarmen.

De lodges worden uitgevoerd in een eenvoudige, functionele vorm. De ecolodges worden prefab gemaakt, hebben geen fundering en worden los op de grond geplaatst. Hierdoor zijn ze reversibel. Om een eenheid te creëren zijn alle lodges hetzelfde qua uiterlijk, echter de plaatsing is aangepast aan de plek waar ze staan. Zo staan de lucht-lodges hoger van het maaiveld, zijn de waterlodges voorzien van een vlonder en staan de aardlodges dichtbij de muur. Alle lodges zijn zorgvuldig gepositioneerd, waar plekken in de bomenrij vrijkomen waar minder gezonde bomen worden weggehaald om de monumentalere bomen meer lucht en ruimte te geven. Zo is er dus voorrang aan de plaats gegeven boven het aantal lodges en de plaatsing hiervan.

Elk element heeft in conclusie zijn eigen plek in het privégedeelte van het terrein van de Rendierhoeve en staat den dienste van het rijksmonument. De lodges worden geplaatst met respect voor de bestaande structuur en vegetatie en behouden het grote open landschap waar de kas op uitkijkt.



Figuur 4. Schetsontwerp voor verwerking elementen aarde, lucht, water en vuur in landschapsplan.



Naast de slaapverblijven wordt er een horecavoorziening ontwikkeld op de Rendierhoeve. Qua verschijningsvorm van de horecavoorziening is gekozen voor een kas. Hier is voor gekozen, omdat er vroeger in kloosters veel zelfvoorzienend werd geleefd en daardoor vaak een kas voorkwam waar voedsel in werd verbouwd. In overleg met de omgevingscommissie is gekozen voor een sobere uitstraling, echter wel aangepast aan de eisen en wensen van nu. Het is als nieuw onderdeel functioneel uitgewerkt. Het is geen kas, maar een eetzaal. In vormtaal verwijst het echter alsnog naar de historische kassen die vroeger vaak bij kloosters stonden. Daarnaast is de kas energetisch meer aan de eisen van nu aangepast, zo komt er dubbelglas geplaatst en komen er airco's in.

In de kas wordt ontbijt middels een buffet aangeboden. De kas kijkt uit op de moestuin/kruidentuin welke gebruikt gaat worden voor het restaurant en het café. Dineren zal tevens in de kas plaatsvinden, maar ook in de voormalige refter aanwezig op de begane grond van het klooster. Dineren is in de eerste plaats gereserveerd voor verblijvende gasten, indien er ruimte over is kunnen bezoekers middels een reservering ook aanschuiven. Het restaurant gaat open vanaf 18.00 uur en zal uiterlijk 23.00 uur gesloten zijn. Er zal geen avondopenstelling zijn voor late feestgangers om de rust van de slapende gasten te waarborgen. Qua type restaurant wordt op dit moment gedacht aan een brasserievorm met een prijsklasse in het midden-hoge segment.

Daarnaast zal een dagcafé worden gerealiseerd. Dit café is openbaar toegankelijk en komt op dezelfde plek als waar vroeger café de Halfweg aanwezig was. In het dagcafé met terras kan men terecht voor een kop koffie, lunch, brunch, high wine, enzovoorts. Het dagcafé met zijn terrassen zal openen voor bezoekers om 10.00 uur en maximaal om 19.00 uur gaat deze weer dicht. Dan gaat ook de toegangspoort dicht om de rust van de verblijvende gasten in het poortgebouw zoveel mogelijk te kunnen waarborgen. Met deze openingstijden wil de initiatiefnemer zoveel mogelijk meebewegen in het ritme van de horeca bij de grote Abdij Koningshoeven. Bij slecht weer overdag kan ook gebruik worden gemaakt van de kas, want het café is qua oppervlakte niet groot. Wandelaars, fietsers, natuurmensen en cultuurliefhebbers worden van harte welkom geheten en zijn de beoogde doelgroep.

Koken vindt plaats met seizoens- en streekproducten en met gebruik van eigen producten uit de moes en kruidentuin. Omdat de horecakeuken het hart van alle ruimtes wordt, kan er vanuit deze keuken gekookt worden voor het dagcafé en het restaurant. Bij goed weer zal gebruik gemaakt worden van de vuurplaats buiten op het terrein voor een BBQ om de gasten te laten genieten van mooie zomeravonden. De nostalgische kloosterkeuken (helemaal achteraan op de kop van het hoofdgebouw) kan ingezet worden voor kookworkshops en/of private dining en biedt via een achterdeur op de kop van het klooster ook toegang tot de vuurplaats om praktische redenen.

Wandelaars en fietsers kunnen het café bereiken via de monumentale toegangspoort. In de kloostertuin wordt de historische appelgaard in ere hersteld. Deze appelgaard wordt gecombineerd met het terras aan de westzijde van het klooster. De kloostertuin wordt versterkt en aangevuld met passende beplanting, de aanwezige biodiversiteit wordt behouden en versterkt. Op diverse plekken worden zonnepanelen aangebracht ten behoeve van een duurzame energievoorziening voor de verblijven en faciliteiten. De Rendierhoeve wordt een bijzondere ontmoetingsplek met respect voor de historie en voor de omgeving. Het zal een nieuwe trekpleister worden in Landschapspark Moerenburg.



3 Ruimtelijke Beleidskaders

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

- Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:
- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.



Doorwerking projectlocatie

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden. Dit initiatief speelt op lokaal niveau en is in lijn met de uitgangspunten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking projectlocatie

De voorliggende projectlocatie is niet in één van de aangewezen projectgebieden van nationaal belang gelegen, bovendien wordt er met de onderhavige ontwikkeling geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de projectlocatie en is er geen sprake van strijdigheid met nationale belangen.

3.1.3 (Ladder voor) Duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking', wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Art. 1.1.1. Bro definieert het begrip stedelijke ontwikkeling als *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats geschiedt dat door de *behoefte aan* de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in *bestaand stedelijk gebied* wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt *buiten* bestaand stedelijk gebied, dan moet dat worden gemotiveerd in de plantoelichting.

Doorwerking project

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

1. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
2. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
3. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
4. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
5. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Blijkens de Nota van Toelichting (2017) behoort een recreatiepark tot een andere stedelijke voorziening. Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt volgens artikel 1.1.1. Bro als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Volgens de Nota van Toelichting worden accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure als andere stedelijke voorzieningen verstaan. Daartoe behoren ook recreatiewoningen. Er is sprake van een toename in planologisch ruimtebeslag, de beoogde ontwikkeling is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



Doordat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet er gekeken worden naar het tweede toetsingscriterium van de ladder, namelijk de vraag of vanuit de regio sprake is van een lokale behoefte aan onderhavig planvoornemen. In de Omgevingsvisie Tilburg 2040 is aangegeven dat de projectlocatie is gelegen in het deelgebied stadsregionaal park Moerenburg-Koningshoeven. De strategie van de stadsregionale parken van Tilburg richt zich op de groene verblijfsruimte en relatie tussen stad en land. Middels grote (recreatieve) groen- en natuurgebieden wordt de stad met het land verbonden. Deze stadsparken functioneren als scharnierpunten, deze hebben een multifunctionele invulling: leisure, verbrede landbouw en commerciële activiteiten. Onderhavig initiatief past hier binnen en zal de gebruiks- en belevingswaarde van Tilburg vergroten en het vestigingsklimaat van Tilburg versterken. In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de vraag naar recreatievoorzieningen groeit, met name in de clustering van voorzieningen rond bijvoorbeeld thema's als natuur, rust en ruimte. Het sluit aan bij de ambitie van de regio om de leisure kwantiteiten van Hart van Brabant verder uit te bouwen en meer in te zetten op family short stay. Dit gebied is extra interessant, omdat het ook aansluit op de projecten van Visit Brabant waarbij de abdij van Koningshoeve een belangrijke rol speelt. Dit initiatief kan daar aan bijdrage aan leveren. Bovendien gaan mensen gemiddeld korter en vaker op vakantie, dicht bij huis. Onderhavig initiatief speelt in op de vraag naar bovengenoemde vraag naar recreatie en kan een deel van de lokale en regionale behoefte invullen.

Tot slot dient te worden onderzocht of aan de regionale behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. De Rendierhoeve is van monumentale waarde op Rijksniveau en is vanuit de duurzame instandhouding van de locatie toe aan de voorgenomen restauratie. Aangezien de Rendierhoeve in het buitengebied is gelegen, zal deze ontwikkeling in het buitengebied plaatsvinden. Daarnaast bevinden recreatiewoningen in de vorm van ecolodges zich doorgaans buiten het bestaand stedelijk gebied vanwege de rustige omgeving en de landschappelijke kenmerken van het buitengebied.

Deze ontwikkeling biedt dus een ruimtelijke meerwaarde en komt concreet tegemoet aan de behoefte om de stad met het land te verbinden. De locatie van de Rendierhoeve maakt het niet mogelijk om deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Derhalve wordt geconcludeerd dat het onderhavige initiatief in overeenstemming is met de afwegingskaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt er eerst een interim omgevingsverordening gemaakt. In deze interim omgevingsverordening worden de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk in één verordening onder gebracht.



Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden.
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.
- De provincie zet in op het vergroten van nabijheid als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.

Doorwerking projectlocatie

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn de Oisterwijkse Bossen en Vennen (Natura 2000) gelegen, als ook de Abdij Onze Lieve Vrouw van Koningshoeven. Het toeristische klimaat van Landschapspark Moerenburg wordt aantrekkelijker gemaakt en wordt versterkt door het beoogde initiatief. De laatste decennia was het monument niet toegankelijk voor publiek; met het beoogde initiatief wordt de locatie openbaar gemaakt.

De locatie wordt verder duurzaam en natuurinclusief herontwikkeld. Denk hierbij aan het bergen en het laten infiltreren van regenwater op eigen terrein, de combinatie van recreatie en natuur en het opwekken van energie boven parkeervakken. Deze natuurinclusieve herontwikkeling wordt gecombineerd met de restauratie van een Rijksmonument, die noodzakelijk is voor het voortbestaan van het monument. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij de aanwezige natuur behouden blijft en wordt versterkt.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsverordening zijn de voormalige regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. In de Omgevingsverordening zijn de genoemde onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie planologisch verankerd door middel van rechtstreeks werkende en instructieregels.

Beoordeling projectlocatie

Stalderingsgebied

Het projectgebied ligt in landelijk gebied en heeft hierdoor rechtstreeks werkende regels m.b.t. landbouw. Voor het projectgebied geldt hierbij een verbod op uitbreiding van veehouderijen en er is sprake van stalderingsgebied. Met het beoogde planvoornemen vindt echter geen uitbreiding van veehouderijen plaats.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Daarnaast is in landelijk gebied in principe geen nieuwe stedelijke ontwikkeling toegestaan. De verordening maakt echter een uitzondering voor ontwikkelingen die als doel hebben om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijksmonument, gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol complex. Dit wordt door de verordening gezien als het versterken van omgevingskwaliteit.

In de artikelsgewijze toelichting licht de provincie toe dat nieuwe gebruiksactiviteiten kunnen worden toegelaten, als de ontwikkeling zich richt tot behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische waarden en kenmerken van provinciaal belang. Dit geldt voor zowel monumenten als cultuurhistorisch waardevolle complexen. De Rendierhoeve is zowel een (rijks)monument als een - op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangewezen (uitgebreide beschrijving opgenomen in paragraaf 4.9.3 van deze onderbouwing) - monumentaal complex. In de artikelsgewijze toelichting maakt de provincie duidelijk dat een plan voor behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische waarden en kenmerken de volgende elementen bevat:

- een onderbouwing waarom gebruikt wordt gemaakt van deze regeling (aantonen van de noodzaak);
- een beschrijving van de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex;



- een beschrijving van de (verdwenen) cultuurhistorische waarden die worden hersteld of worden versterkt;
- bouwkundige tekeningen van de oorspronkelijke, huidige en gewenste situatie
- hoe de geplande ontwikkeling een (landschap)architectonische meerwaarde betekent voor het complex;
- hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van de historisch (landschap) architectonische kenmerkende stijl van het complex;
- inzicht in de huidige en de toekomstige exploitatie van het complex;
- hoe de cultuurhistorische waarden van het complex worden beschermd, behouden en versterkt.

Er wordt gebruik gemaakt van deze regeling, omdat de Rendierhoeve in een matige tot slechte staat verkeert. Om de (rijks)monumenten en het cultuurhistorisch waardevolle complex duurzaam te kunnen bewaren is een restauratie nodig. Om deze restauratie haalbaar te maken, is commerciële exploitatie van het terrein nodig. Als nieuwe functie voor het terrein is daarom gekozen voor een functie als recreatief nachtverblijf met horeca, waarbij het complex toegankelijk wordt en beleefd kan worden voor een breed publiek. Als uitgangspunten voor de uitwerking van het plan gelden behoud, versterking en beter beleefbaar maken van de huidige waarden en kernkwaliteiten van het complex, waaronder:

- de monumentale gebouwen: kloostergebouw en poortgebouw;
- de gracht en de monumentale muur die het complex afschermt van de buitenwereld;
- de openheid en ruimte in het midden van het complex, met zichtrelaties met zowel de monumentale gebouwen als de monumentale muur;
- de historische bomen binnen het complex.

Omdat het volume van de bestaande bebouwing niet toereikend is voor een kostendekkende exploitatie, is toevoeging van nieuw bouwvolume nodig. Aan het hoofdgebouw komt een nieuw bouwvolume voor horeca. In de tuin komen nieuwe bouwvolumes voor 14 ecolodges die als 14 hotelkamers worden verhuurd. De bouwvolumes zijn relatief groot ten opzichte van de bestaande bebouwing, maar niet groter dan nodig voor een kostendekkende exploitatie, niet groter dan de draagkracht van het complex en zodanig vormgegeven en gesitueerd dat de bovengenoemde waarden en kernkwaliteiten van het complex worden behouden en versterkt.

Ten behoeve van de (landschap)architectonische meerwaarde voor het complex zijn, in samenspraak met de gemeente Tilburg en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, bouwplannen voor de gebouwen en een landschapsplan voor de omgeving voor de ontwikkeling opgesteld. Ten grondslag aan deze plannen liggen waardenstellingen die tot stand zijn gekomen als gevolg van onderzoeken, maar ook als gevolg van de nodige afstemmingsmomenten met deskundigen op het gebied van erfgoed en cultuurhistorie. In 2019 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de bouwhistorische en cultuurhistorische kenmerken van het gebied door het Nederlands Adviesbureau Monumentenzorg. De resultaten van dit onderzoek zijn in 2019 ook gepresenteerd aan het RCE. In 2020 is een vergunning verleend voor de restauratie van het poortgebouw. In 2021 is het planvoornemen voor de volledige herontwikkeling ingediend als principeverzoek bij de gemeente. In die periode vinden diverse (voor)overleggen plaats met de Omgevingscommissie (OC), RCE, provincie Noord-Brabant en stuurgroep stedelijke ontwikkeling en is het principeverzoek op diverse punten aangepast en opnieuw ingediend. Uiteindelijk is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan en sindsdien wordt gewerkt aan de planologische toestemming voor het initiatief en heeft afstemming met bovengenoemde partijen continu plaatsgevonden.

Het resultaat van de onderzoeken en afstemmingsmomenten hebben - kortheidshalve - geresulteerd in de waardenstellingen zoals opgenomen in de documenten "Cultuurhistorie Aandachtspunten Provincie Noord-Brabant" (waarin inzicht wordt gegeven in de noodzaak van de herontwikkeling en de omgang met de cultuurhistorische waarden van het complex op hoofdlijnen) en "Herontwikkeling en restauratie i.r.t. bouw- en cultuurhistorie" (waarin wordt toegelicht hoe de omgang met de cultuurhistorische waarden heeft geresulteerd in de uitgangspunten voor het landschapsplan en voor de restauratie van het kloostergebouw) zoals opgenomen in de bijlagen bij deze onderbouwing. Deze bijlagen beschrijven uitgebreider de omgang met de cultuurhistorische waarden en kenmerken in de toekomstige situatie.

Het landschapsplan dat is opgesteld is op de volgende pagina weergegeven.



Figuur 5. Landschapsplan.

Voor de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het complex in de beoogde situatie, zoals hierboven middels het landschapsplan is weergegeven, geldt dat het complex in de huidige situatie door de gracht en muur omsloten is en in die zin gezien kan worden als een 'eiland' in Moerenburg wat geen directe relatie heeft met zijn omgeving. Het beoogde plan houdt dat in stand door de gekozen vorm van recreatie en de kwaliteiten van dit besloten karakter te benutten. Het complex wordt namelijk niet opgebroken, maar er wordt gekozen voor rust, exclusiviteit en extensiviteit. De ordening van het complex blijft hierbij gehandhaafd en de toekomstige functies en bebouwing zijn aan de oorspronkelijke ordening gekoppeld, onder andere door:

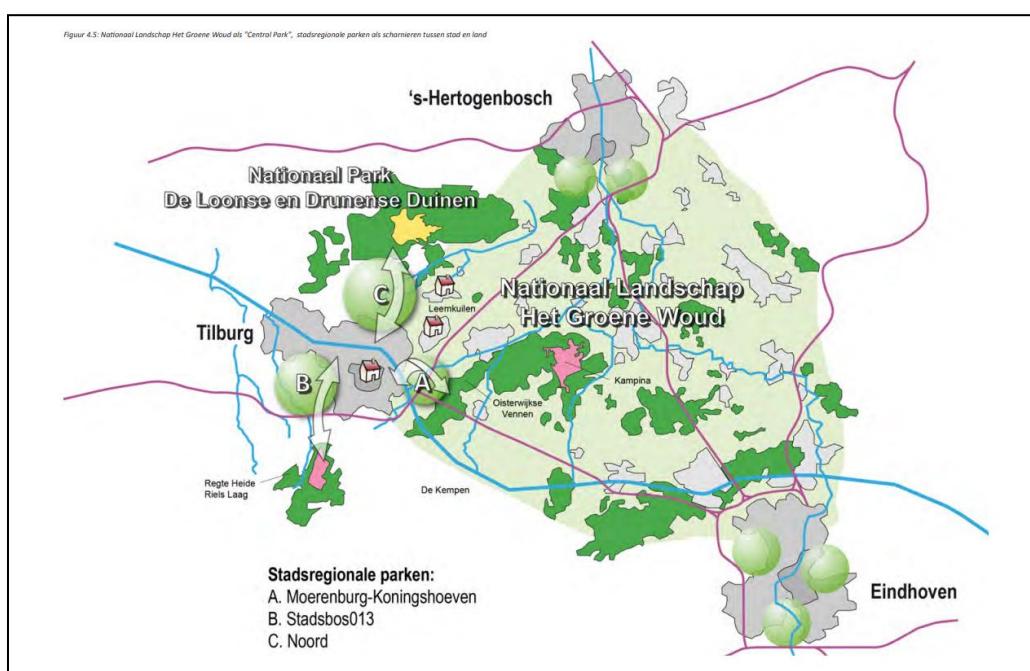
- Ommuring met muur en gracht en een entree;
- Openheid en ruimte in het midden van het complex;
- De positionering van de verschillende functies en deelgebieden op zo'n manier dat vanuit verschillende delen van het gebied het totale gebied ervaarbaar is. Daardoor blijven functies van de gebouwen en elementen geclusterd en zwerven niet door het hele gebied (benadrukt de rust).
- Opdeling op het terrein in een functionele/rationele zijde in het westen, hoofgebouw en intensieve zone eraanast als overgang, openheid in het midden (geeft zicht op het grootste deel van het gebied) en natuurlijkere rand met lodges in het oosten;
- Excentrische ligging van de entree en het hoofgebouw;
- Handhaven van as tussen entree en hoofgebouw;
- Terugliggende (en "losse" verbinding) aanbouw, zodat hoofgebouw ook hoofgebouw blijft;
- Positionering van lodges aan de rand. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 van deze onderbouwing, is in de locatiekeuze van de lodges rekening gehouden met de elementen aarde, lucht, water en vuur. De lodges gaan, afhankelijk van de locatie in het projectgebied, visueel op in de rijksmonumentale stenen muur (aarde), het bosgebied (lucht) of de natuurvijver (water).



Vanuit de opbouw van het klooster en door de nieuwe toevoegingen en het type programma kan er een goed functionerend geheel ontstaan wat het complex kan behouden voor Tilburg en publiek opengesteld kan worden voor haar inwoners. Aangezien dergelijke complexen (onder andere vanwege de te beschermen waarden) erg moeilijk zijn om te ontwikkelen, een hoog risico kennen en om hoge investeringen vragen, is het voorgestelde programma noodzakelijk voor een duurzame bedrijfsvoering en daarmee de waarborging en versterking van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het complex.

Ontwikkelingsrichting

Daarnaast vraagt de provinciale verordening bij ontwikkelingen in het landelijk gebied ook om een uitleg van de ontwikkeling in relatie tot de ontwikkelingsrichting van het gebied. De ontwikkelingsrichting voor dit gebied is onder andere beschreven in de omgevingsvisie Tilburg 2040 van de gemeente uit 2015. In de omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als één van de drie stadsregionale parken, namelijk 'Stadsregionaal park Moerenburg - Koningshoeven'. De stadsregionale parken moeten de stad beter verbinden met het buitengebied en als buffer fungeren voor de natura 2000 gebieden om de stad heen. Het moeten aantrekkelijke recreatieve landschappen worden die de recreatiedruk van de natura 2000 gebieden om de stad moeten verlichten.



Figuur 6. Kaart van de stadsregionale parken en hun effect, Omgevingsvisie Tilburg 2040.

Daarnaast zijn het gebieden waarin stedelijke functies die gebaat zijn bij een groene, natuurlijke en rustige omgeving een plek kunnen krijgen en zo kunnen bijdragen aan de ontwikkeling en aantrekkelijkheid van het gebied. In het stadsbos 013 doet de gemeente dit door initiatieven te faciliteren, in landschapspark Pauwels gebeurt dit samen met reguliere stakeholders zoals de gemeente Loon op zand, de Efteling, het waterschap, enzovoorts. In 'Moerenburg - Koningshoeven' doet de gemeente dit samen met de abdij en enkele sterke partners in het gebied.

Naast de uitloof functie en de bufferende functie van de stadsregionale parken is het idee dat door het toestaan en faciliteren van de juiste functies er een levendig en aantrekkelijk gebied ontstaat. Onder andere zodat er naast publieke investeringen ook private investeringen in het gebied gedaan worden en er meer eigenaarschap ontstaat. In de omgevingsvisie Tilburg 2040 zijn de stadsregionale parken onderdelen van de Brabantstrategie en is daarover het volgende opgenomen: De grootstedelijke benadering van de Brabantstrategie vraagt een nieuwe kijk op het groen in en rond de stad. Als 'scharnierpunten' tussen stad en land zijn drie parken aangewezen die de verbinding leggen tussen de stad en de grote natuurgebieden in de omgeving. Naast de natuurwaarde is er ook de gebruikswaarde. Burgers worden uitgedaagd om de parken vooral recreatief te gebruiken: van



mountainbiken tot klimbos, van tienkampen tot survivaltochten. Er is ook ruimte voor commerciële activiteiten als horeca en events.



Figuur 7. Sfeerimpressie stadsregionale parken, Omgevingsvisie Tilburg 2040.

Voor 'Moerenburg-Koningshoeven' is daarvoor het volgende opgenomen:

Wat is er nu?

Het gebied Moerenburg - Koningshoeven is herkenbaar door cultuurhistorische iconen als de 19e eeuwse Abdij Koningshoeven en de moderne contouren van Huize Moerenburg dat verwijst naar middeleeuwse bebouwing. Onderscheidend door een kleinschalig landbouwgebied dat samen gaat met ecologisch waardevolle beekdalen. Koeien in de wei, graslanden, hakhoutwallen, struwelen, poelen en bloemrijke graslanden is zomaar een greep van elementen die je tegenkomt in Moerenburg-Koningshoeven. Biologische veeteeltbedrijven waar je een kijkje kunt nemen, worden gecombineerd met een aanbod van mooie streekproducten zoals (abdijs-)geitenkaas, vlees, honing en natuurlijk de unieke La Trappe bieren van het trappistenklooster Koningshoeven. Ook is er een stads-groententuin. Regelmatig worden er begeleide natuurwandelingen georganiseerd. Een paar dagen in retraite in de Abdij, ook dat behoort tot het pallet van ontspanning (bezinning) en vrije tijdsbesteding met een Bourgondisch karakter. De afgelopen jaren experimenteerden we in stadsregionaal park Moerenburg - Koningshoeven met het versterken van de landschapsontwikkeling en het combineren met andere economische functies. Samen met de bewoners en andere belanghebbenden verbeterden we de kwaliteit en daarmee de toegevoegde waarde voor de stad en het landschap.

Wat is er in 2040?

Moerenburg-Koningshoeven is een aantrekkelijk kleinschalig mozaïeklandschap met alle kenmerken van het pre-industriële Brabant. Gevarieerd, met recreatieve voorzieningen, boerderijhoeves en andere historische bebouwing. Op verschillende plekken heeft de stadslandbouw zich ontwikkeld. Nieuwe landschapselementen hebben de ecologie in het gebied versterkt. Ook maken ze het landschap aantrekkelijker. Huize Moerenburg is als een stalen folly teruggebracht in het landschap. Boeren en ondernemers hebben samen het stadsregionale park verder ontwikkeld. Er zijn volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. De Piushaven is via zogenoemde 'sportlanes' verbonden met het park. De abdij is hierdoor ook gemakkelijker te bereiken. Met zijn bierbrouwerij en kloosterwinkel een populaire recreatieve voorziening en rustpunt voor voorbijgangers en dagjesmensen. Overnachten in een B&B, een rondje te paard, een ritje met de huifkar of heerlijk borrelen in het Proeflokaal op de Abdij. Het kan allemaal.



De voorliggende ontwikkeling past in dit beeld: het faciliteert en moedigt fietsen en wandelen in de omgeving aan. De ontwikkeling zorgt ervoor dat historische bebouwing bewaard blijft en de nieuwe recreatieve functie is passend in het gewenste beeld van dit gebied.

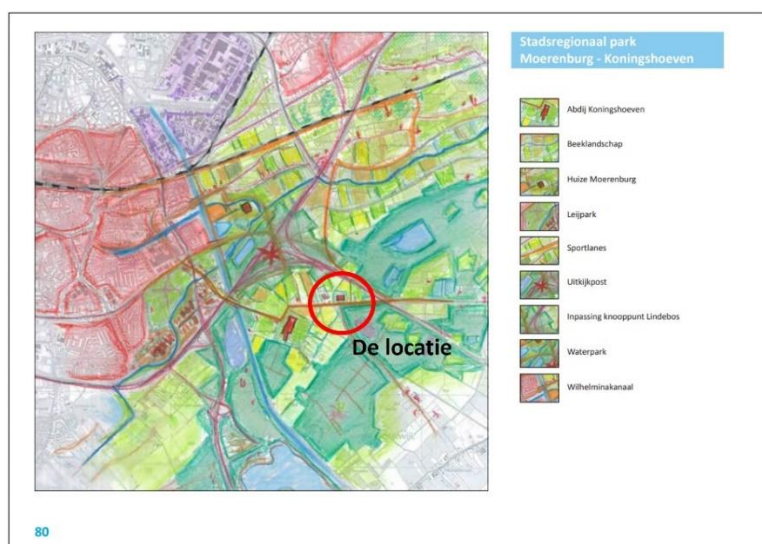
De visie vervolgt:

In het groen rondom de monumentale waterzuivering is een waterpark aangelegd. Het gebied heeft een aangename natuurlijke uitstraling die past bij het beekdallandschap van Moerenburg.

Hoe gaan we dit bereiken?

- Verbeteren van de bereikbaarheid voor recreanten en (ongebonden) sporters, door de realisatie van sportlanes, fietspaden en (onverharde) wandelpaden.
- Vergroten van de landschappelijke aantrekkelijkheid door aanleg van landschapselementen zoals; hakhoutwallen, struwelen, poelen en bloemrijke bermen.
- Uitbouwen van de mogelijkheden en ambities van Abdij Koningshoeven. Denk aan de inzet van de gronden, de verbouw en verkoop van streekproducten, de ontwikkeling van 'groene' productieprocessen, etcetera.
- Samenwerken met ondernemers in het gebied. Samen de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten. Bijvoorbeeld door (meer) dieren in de wei te laten lopen of bedrijven meer toegankelijk te maken.
- Stimuleren van extensieve landbouw. Ook kunnen boeren een rol spelen bij de aanleg en het landschapselementen.
- Aanhaken bij de activiteiten en verdere ontwikkeling van de Piushaven. Denk aan pontverbindingen en aanlegsteigers en ecologische (kade-)inrichtingen.
- Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor kleinschalige herontwikkeling in en om de voormalige waterzuivering (rijksmonument).
- Realiseren van een uitkijktoren op de Meierijbaan als baken tussen stad en land.
- Profileren van (het gebruik van) de historische kloostertuinen.

Ook dit past bij de onderhavige ontwikkeling van de Rendierhoeve. Op verschillende thema's sluit de ontwikkeling aan om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten. Door het creëren van een horecagelegenheid waardoor mensen naar het gebied gaan. Het aanbieden van verblijfsaccommodaties waardoor mensen in het gebied verblijven. Door het herstellen, weer in gebruik nemen en toegankelijk maken van cultuurhistorisch erfgoed met de totaalontwikkeling.



Figuur 8. Visiebeeld Omgevingsvisie Tilburg 2040

De gemeente voorziet in dit gebied in de toekomst een aantrekkelijk kleinschalig mozaïeklandschap met alle kenmerken van het pre-industriële Brabant. Gevarieerd, met recreatieve voorzieningen, boerderijhoeves en andere historische bebouwing.



Voor het gebied Moerenburg - Koningshoeven is, om bovengenoemde doelstelling te bereiken, ook een aparte visie 'Vorstelijk Landschap' opgesteld. Deze visie ligt in het verlengde van wat in de omgevingsvisie is beschreven in het hoofdstuk van de stadsregionale parken en was onderdeel van de subsidieaanvraag en toekenning voor Landschap van Allure. De visie 'vorstelijk landschap' is dus al wat ouder, maar beschrijft nog wel het actuele beleid voor dit gebied.

Deze visie is een verdere uitwerking en detaillering van de omgevingsvisie en beschrijft hoe 'Moerenburg-Koningshoeven' een plek is waar historie cultiveert, verantwoord ondernomen wordt en de stad ontspant. De restauratie en doorontwikkeling van de Rendierhoeve is een belangrijk beleidsuitgangspunt in deze visie voor de gewenste ontwikkelingsrichting van de omgevingsvisie. Zo wordt ten aanzien van de Rendierhoeve in de visie beschreven dat:

- De cultuurhistorische en religieuze complexen van Koningshoeven hebben een grote waarde voor het landschap. De abdij is na ruim honderd jaar nog helemaal ongeschonden en de Rendierhoeve (het voormalige trappistinnenklooster) ligt als een goed bewaarde enclave in het landelijke gebied. Samen vormen de gebouwen een monumentale bezienswaardigheid.
- Het open stellen van de Rendierhoeve en het toegankelijk maken van de bijbehorende tuin de bezoekers van het gebied de kans geeft om zich te verbazen en verwonderen over de omgeving. De puurheid van het landschap ontvouwt zich in al haar schoonheid en bezoekers ervaren de inspirerende cultuurhistorie die hier nog voelbaar aanwezig is. De Rendierhoeve draagt hier in alle opzichten aan bij. De geheimzinnige kloostertuin van dit voormalige trappistinnenklooster dat nog maar weinigen ooit zagen, zal worden ontsloten en toegankelijk worden voor het publiek. Ruim drie hectare geweldige natuur, binnen de kloostermuren, komt beschikbaar als ontmoetingsplaats, als natuurparel, als vertrekpunt naar het achterliggende natuurgebied.
- De Rendierhoeve zal na restauratie het tweede icoon (naast Abdij OLV Koningshoeven) in deze omgeving zijn met een geweldige uitstraling, zowel binnen als buiten de muren. Daarmee maakt dit monument indruk op iedereen die het bezoekt of in deze omgeving vertoeft.
- De Rendierhoeve zal mensen, vooral vanuit de stad, aan gaan trekken. Deze plaats zal een stapsteen worden voor bezoekers die verder het buitengebied in willen gaan, zoals wandelend door de bossen van de Kerkeindse Heide of fietsend door de natuur in Het Groene Woud.
- De geplande functies in de Rendierhoeve nodigen uit tot ondernemen. Geen drukke, spectaculaire activiteiten, maar ondernemen gericht op de innerlijke mens.

Met het planvoornemen om (de gebouwen op) de Rendierhoeve te restaureren, een nieuwe recreatieve functie aan de locatie te geven (gericht op rust, genieten van de natuur en ervaren van de inspirerende cultuurhistorie) en de Rendierhoeve open te stellen voor publiek, wordt naadloos aangesloten bij de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied.

Het lint van de Eindhovenseweg

Het lint van de Torentjeshoeve en de Eindhovenseweg is een dragende structuur dwars door het deelgebied Koningshoeven, Het is de dragende ontsluitingsstructuur van het gebied en organiseert ook de meeste bebouwing in het gebied. De weg heeft in het eerste deel (van het kanaal tot de entree van de Abdij Koningshoeve) een sterk symmetrisch laankarakter. Dit karakter wordt bepaald door de bomen en met name door de zichtlijn op de entree.

Het tweede deel heeft een meer open en minder monumentaal karakter en gaat uiteindelijk via een viaduct over de A58. Het beeld van dit deel van het lint wordt bepaald door het vrijliggende fietspad met hagen, de houtwal/bomenrij die het klooster afschermt van de weg aan de zuidzijde en het open karakter met een enkele boom en losse bebouwing aan de noord zijde. De bebouwing in dit deel van de weg ligt voornamelijk aan de noordzijde van het lint en bestaat uit enkele compacte bebouwingsclusters rond een erf, meestal op enige afstand van de weg. Het ritme van open en gesloten en de ongeveer gelijke maat van de clusters blijft behouden, omdat het hier om de herontwikkeling van het al bestaande en ommuurde perceel van de Rendierhoeve gaat. De zo gewenste ruimtemaat die de openheid en zicht vanaf de weg garandeert blijft behouden. In de toekomst zal dit ook het belangrijkste uitgangspunt zijn, het behouden van de openheid, de rooilijn (afstand tot de weg) en concentratie van bebouwing in clusters rond het erf. De functie kan veranderen met de verbreding en verduurzaming van de landbouw of het versterken van het karakter en functioneren van het stadsregionaalpark park.



Figuur 9. Beeld van de openheid in relatie tot solitaire bomen, cluster van bebouwing en afstand tot de weg.

Attentiezone waterhuishouding

Verder is de projectlocatie gelegen in de attentiezone waterhuishouding. In de waterparagraaf is uiteengezet hoe met deze attentiezone rekening is gehouden.

Groenblauwe waarden

Tot slot is de projectlocatie gelegen in een gebied dat is aangewezen voor zijn Groenblauwe waarden. Dergelijke gebieden liggen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het landelijk gebied. De gebieden zijn opgenomen omdat de provincie streeft naar een samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit versterkt en waardoor de natuur en het watersysteem klimaatverandering beter kunnen opvangen. De Groenblauwe waarden liggen binnen het Landelijk gebied op locaties waarbij natuur en water van belang zijn. De gebieden dragen bij aan de bescherming van de natuurwaarden, de biodiversiteit, het watersysteemherstel en landschap. De gemeente moet in het omgevingsplan aangeven op welke wijze in deze gebieden rekening wordt gehouden met de natuur, het water en landschapswaarden. In de gebieden is ruimte voor de ontwikkeling van grondgebonden landbouw en recreatie als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap.

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:

- a. strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en
- d. bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Op de projectlocatie kenmerken de groenblauwe waarden zich door de relatie tussen (cultuurhistorische) bebouwing en de landschappelijke elementen in de vorm van erven, parken/tuinen, kleine boscomplexen, bosgebied met heide restanten en vennen. Een omgevingsplan ter plaatse van groenblauwe waarden richt zich op het behoud van deze erftypologie. Daarom wordt op het terrein vooral ingezet op het herstel van het parkachtig karakter van het ommuurde gebied en de juiste verhouding tussen gebouwen, park en erf.

Ad a en b. Binnen de muren van het projectgebied bestaat het huidige landschap voornamelijk uit gras met daarin een voormalige paardenbak, een combinatie van loof- en naaldbomen en een vijver die aan de zuidzijde



afgezoomd wordt met een ruim uitgegroeide coniferen-haag. Er staan een aantal monumentale loofbomen met grote ecologische en landschappelijke waarde die de tijdslagen van de locatie versterken. Echter, door achterstallig onderhoud of concurrentie met andere bomen, komen vele bomen niet meer optimaal tot hun recht. Hierdoor heeft er veel concurrentie groei plaatsgevonden waardoor een aantal bomen zwaar zijn uitgescheurd.

De aanwezige vijver wordt in de nieuwe plannen opgewaardeerd, hiervoor is het van belang om de huidige coniferen-haag te verwijderen om meer zonlicht in het water te krijgen. De huidige oevers zijn steile taluds van 1:1 zonder vegetatie. Uitbreiding van de vijver met het aanbrengen van luie oevers met een talud van 1:3 zorgt ervoor dat er een watervoorziening ontstaat waar insecten, vogels en kleine zoogdieren gebruik van kunnen maken. Een natuurlijke vegetatie met zonnige en schaduw delen, creëert een plaats waar de diversiteit in fauna en flora optimaal tot zijn ontwikkeling kan komen. Ook de uitgegroeide laurierhaag en de aanwezigheid van een dikke laag kroos zorgt in de huidige situatie voor veel schaduw en zuurstofgebrek en is een beperking van het waterleven.

Het huidige grasveld zorgt voor openheid, maar voegt op het gebied van biodiversiteit niet veel toe. In de nieuwe plannen wordt het grasveld opgedeeld in delen met intensief en extensief maaibeheer. De extensieve delen worden verschaald door het iedere keer weghalen van het maaisel waardoor er meer pionier soorten kunnen opkomen. Bij de inrichting van het terrein is er rekening gehouden om zo min mogelijk verharding toe te passen. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen waardoor regenwater op locatie kan infiltreren en ten goede komt aan de ondergrond.

Het projectgebied wordt, in relatie tot zijn omgeving, aan drie zijdes (noord, oost en west) omsloten door agrarische gronden, al dan niet in combinatie met wonen. Daarmee is de directe omgeving van het plangebied overwegend agrarisch van aard. Aan de zuidzijde van het plangebied is een NNB-gebied aanwezig. Dit NNB-gebied is in het Natuurbeheerplan 2025 van de provincie Noord-Brabant onder andere aangewezen als 'Droog bos met productie' en 'Droge heide'.



Figuur 10. Projectgebied in relatie tot nabijgelegen NNB-gebieden.

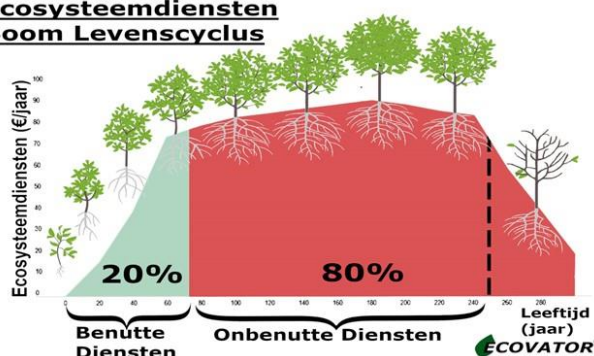
Ten behoeve van het planvoornemen wordt uitvoering gegeven aan het landschapsplan wat is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing en eerder in deze paragraaf is behandeld. In het landschapsplan wordt ingezet op de volgende maatregelen voor het projectgebied:

- Het opwaarderen van de vijver, het verwijderen van de nabijgelegen coniferen-haag en het aanbrengen van luie oevers en een helofytenfilter. Dit heeft een positieve invloed op de ecologische en hydrologische waarden van de vijver, aangezien deze al een lange tijd te weinig licht en zuurstof krijgt en een dichte kroos- en humuslaag heeft.



- Het hemelwater van de (nieuwe) gebouwen wordt op een duurzame wijze verwerkt in het terrein door infiltratiemogelijkheden en/of afvoer richting de vijver. De aan te brengen terreinverharding vraagt om een bergingseis van 80 m³ (zie ook de paragraaf 4.12 waarin de waterparagraaf is opgenomen), het overige hemelwater infiltreert namelijk op het terrein. In de toekomstige vijver is boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand 267 m³ berging mogelijk tot de vijver overstort op de sloot. Daarmee wordt 187 m³ meer waterberging gerealiseerd dan strikt noodzakelijk.
- Door in de aanwezige vegetatie een dunning uit te voeren krijgen de achterblijvende waardevolle bomen meer ruimte om zich vrijuit te ontwikkelen. Een gezonde, volwassen boom levert substantieel meer ecosystemendiensten op dan een jonge boom of een boom met een kleine kroon. Denk hierbij aan het bufferen van water, verkoeling door verdamping, het opnemen van schadelijke gassen, afvangen van fijnstof, opslaan van CO₂. Daarnaast leveren ze ook voedsel en een schuilplaats voor veel dieren en insecten. De meeste van deze ecosystemendiensten hangen samen met het bladoppervlak en dit hangt weer samen met de kroonvorm. Dus door de waardevolle bomen meer ruimte te geven voor ontwikkeling van de kroon, worden de ecosystemendiensten beter benut.

Ecosysteemdiensten Boom Levenscyclus



Figuur 11. Toename van ecosystemendiensten naar leeftijd van de boom.

- Daarnaast worden ook nieuwe inheemse bomen, heesters en hagen aangeplant die belangrijk zijn voor de soorten in het lokale ecosysteem. Te denken valt aan bomen zoals eik, beuk, linde, berk, els, iep en okkernoot en heesters zoals meidoorn, kornoelje, wegedoorn, hultst, kardinaalsmuts, roos, lijsterbes en hazelaar. Het gras zal omgevormd worden naar bloemrijk grasland dat met een ecologisch maaibeheer kansen biedt voor interessante akkerbloemen met bij behorende fauna. Dit is een welkome aanvulling op de omliggende weilanden waarin kruiden en bloeiende planten veelal ontbreken.
- In het landschapsplan is een gemengde boomgaard opgenomen met appels, peren, pruimen, mispel en walnoot. Bezoekers kunnen hier op verschillende manieren van de natuur genieten en ervaren welke rijkdommen het te bieden heeft. Men kan door de boomgaard wandelen en picknicken en fruit kan geplukt en gegeten worden als het rijp is.
- In het plan wordt de hoeveelheid van verharding tot het hoogst noodzakelijke beperkt. Rondom de gebouwen is het noodzakelijk om ze goed toegankelijk te maken een terras te faciliteren in een stijl die past bij het monumentale gebouw. De overige paden bestaan uit halfverharding of gemaaid gras om regenwater zo veel mogelijk de kans te geven in de bodem te infiltreren. Om diezelfde reden bestaat de parkeerplaats uit grasbetontegels met een karrespoor van klinkers.
- Het landschapsplan is vanuit de Integrale Beplantingsmethode Ruyten (IBR) opgesteld. Hierin wordt de vegetatie opgebouwd uit verschillende lagen (bomen, heesters, kruidachtige). Deze zijn dusdanig gepositioneerd dat de bomen en heesters de ruimte hebben om uit te groeien zonder dat hierbij gesnoeid hoeft te worden. Op deze manier krijgt de natuur maximaal de kans om zich te ontwikkelen zonder dat menselijk ingrijpen dit verstoort. Door middel van ecologisch beheer wordt de natuurlijke ontwikkeling begeleid en krijgen spontane processen die passen binnen het plan de ruimte om te ontwikkelen. Binnen het plan zijn alle ingrediënten aanwezig om een interessante plek te worden voor plant, dier en mens.
- Het verwijderen van de voormalige paardenbakken maakt het mogelijk om de bodem te voorzien van teelaarde en organisch materiaal en klaar te maken voor de toekomstige boomgaard.
- Diverse instandhoudingsmaatregelen op het gebied van beheer.



- Het toekomstig beheer creëert een duidelijke gelaagdheid in de vegetatie. Bomen, heesters en kruidachtige vegetatie wisselen elkaar af. De kruidachtige vegetatie heeft delen met intensief en extensief maaibeheer waardoor de diversiteit van kruidachtige wordt gestimuleerd. De huidige bomen en heester vegetatie vraagt om beheer waardoor waardevolle soorten weer de ruimte te krijgen om tot volwassenheid uit te kunnen groeien. Hierdoor kunnen soorten weer tot volledige bloei en vruchtdracht komen wat de biodiversiteit versterkt.
- Nieuwe vegetatie bevat vele inheemse soorten of oude fruitrassen voor de boomgaard. Nieuwe aanplant wordt volgens de Integrale beplantingmethode aangebracht, waardoor er rekening wordt gehouden met de groeipotentie van de soort en geen onnodige concurrentie tussen soorten plaatsvindt.
- Toekomstig beheer voor de monumentale bomen bestaat alleen uit noodzakelijke snoei ter opwaardering van de verschillende soorten. In sommige gevallen worden exemplaren verplant en naar delen verplaatst waar een vrije uitgroei weer mogelijk is. Na uitdunning van de groenstrook langs de omliggende tuinmuur zal er ruimte ontstaan voor nieuwe inheemse soorten en kan er een nieuwe tijdslaag in de vegetatie aan toe worden gevoegd.

Met alle bovengenoemde plannen maken we van Rendierhoeve een interessant stukje natuur dat een aanvulling kan zijn op het nabijgelegen Natuurnetwerk Brabant. Zo wordt het een stapsteen voor vliegende soorten en steekt het als een natuurlijke vinger in het omliggende agrarische gebied. Met het water dat wordt opgevangen kunnen verbindingen worden gemaakt met het omliggende waternetwerk, waardoor ook via het water de verbinding wordt gemaakt. Samengevat strekt het plan tot behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied, zoals de omgevingsverordening beoogd.

Ad c. Het landschapsplan wordt als voorschrift aan de verlening van de omgevingsvergunning verbonden. Daarmee is de realisatie en duurzame instandhouding van het landschapsplan - en de positieve effecten daarvan op de ecologische-, hydrologische- en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied - juridisch geborgd.

Ad d. Korthedshalve wordt verwezen naar a en b, waarin de positieve bijdrage van het plan op de ecologische, hydrologische- en landschappelijke waarden reeds is behandeld.

3.2.3 Omgevingsvisie Tilburg 2040

Op 21 september 2015 heeft de Raad de Omgevingsvisie Tilburg 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich op Tilburg als vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie, de maatschappij en de leefomgeving gaan niet ten koste van elkaar, maar sluiten op elkaar aan en versterken elkaar. People, planet en profit zijn in balans.

People: Het is prettig wonen en werken in Tilburg, een stad met veel verschillende woonbuurten en verschillende soorten werklocaties. De woonmilieus passen bij de leefstijl van de mensen.

Planet: We gaan voor een gezonde en leefbare stad, anticiperen op de effecten van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en hogere temperaturen. In het economisch systeem wordt herbruikbaarheid van producten en grondstoffen steeds belangrijker. Verder krijgen groen en water een steeds prominentere rol in de stad. De grote natuurgebieden om de stad zijn met elkaar verbonden. Dat versterkt het ecologisch systeem en de veerkracht van de natuur.

Profit: Om ook in de toekomst sterk genoeg te zijn, wil Tilburg de kracht van Brabantstad benutten. Tilburg is een stad die mensen kansen biedt: op aangenaam werk en op een fijne woon- en leefomgeving.

Om antwoord te geven op de vraag hoe we dit gewenste toekomstbeeld samen met burgers en partners in de stad voor elkaar kunnen krijgen volgt de Omgevingsvisie Tilburg 2040 een strategie met drie sporen:

- de Brabantstrategie;
- de Regiostrategie;
- de Stadsstrategie.



Brabantstrategie: Tilburg kiest voor de kracht van stedelijke samenwerking

Samen met de andere Brabantse steden wil Tilburg de kracht van het stedelijk netwerk BrabantStad versterken. Om de benodigde schaa sprong naar een stedelijk netwerk te kunnen maken, moet Tilburg aantrekkelijk bereikbaar en concurrerend zijn.

Aantrekkelijk: Tilburg wil een aantrekkelijke stad zijn waar mensen graag wonen en werken, en waar het voor bedrijven interessant is om zich te vestigen. Niet alleen moet het aanbod van voorzieningen in de stad zelf aansprekend en hoogwaardig zijn, ook de groene omgeving en religieus en historisch erfgoed zijn belangrijke factoren.

Bereikbaar: goede verbindingen (weg, water, rail én digitaal) met de andere Brabantse steden zijn essentieel voor een sterk stedelijk netwerk.

Concurrerend: En duurzame concurrentiekracht kent in Tilburg twee belangrijke pijlers, namelijk kennis & creativiteit en smart industries. Concreet richt de Brabantstrategie zich op vier stedelijke knooppunten en drie stadsregionale parken.

De vier stedelijke knooppunten:

- Binnenstad van de 21e eeuw
- Tilburg University Campus: kennisontwikkeling en -toepassing
- Modern Industrieel Cluster Vossenberg-Loven
- Modern Industrieel Cluster Midden-Brabant

De drie stadsregionale parken zijn:

- Stadsregionaal park Moerenburg - Koningshoeven
- Stadsregionaal park Stadsbos013
- Stadsregionaal park Noord

De regiostrategie: de kracht van Tilburg als centrumstad

Bij de regiostrategie draait het om Tilburg in haar rol als centrumstad; Tilburg als belangrijke spil in de regio Hart van Brabant. Een goed bereikbare stad, waar bewoners uit de gehele omliggende regio graag komen voor werk, hoogwaardige medische zorg, uitstekend onderwijs, een compleet aanbod van winkels en spannende cultuur. Waar bedrijven hun ambities optimaal kunnen ontplooiën. En waar het uitstekend (meerdaags) recreëren is. Een sterke stad kan niet zonder een sterke regio; omgekeerd geldt dat een sterke regio niet zonder een sterke stad kan. De regiostrategie richt zich op drie stedelijke knooppunten en twee regionale ecologische verbinding zones ten westen en oosten van de stad.

De drie stedelijke knooppunten zijn:

- Bedrijvenpark Zuid
- Zorgcluster Leijpark
- Duurzaam energielandschap Noord

De twee ecologische verbinding zones:

- Aan de oostzijde bestaat de verbinding uit ecologische stapstenen in het bestaande landschap en agrarisch productiegebied.
- Aan de westzijde van de stad bestaat de verbinding uit een fijnmazig netwerk van ecologische verbinding zones langs wegen en waterlopen.

De stadsstrategie: leefbaarheid met oog voor de menselijke maat

De stadsstrategie richt zich op het realiseren van prettig leefbare wijken, dorpen en buitengebied. Hoofdpunten van de stadsstrategie zijn:

- Ruimte voor zelf- en samenredzaamheid in wijken en buurten
- Basis op orde: wijken zijn schoon, heel en veilig



- Vitale wijkeconomie: dynamiek en ondernemerschap in de wijk
- Brandpunten in wijken zorgen voor dynamiek, ontmoeting en sociale binding.
- Differentiatie in woonmilieus: aansluiten bij de leefstijlen van bewoners
- Cultureel erfgoed: het verhaal van Tilburg centraal
- Groen en water in de stad: toegankelijk en zichtbaar
- Goede bereikbaarheid van wijken en buurten borgen
- Betere verbinding stad en buitengebied: groene inprikkers
- Economische vitaliteit van het landschap behouden en versterken

De Omgevingsvisie Tilburg 2040 is een koers- en inspiratiedocument. Het is een kompas voor investeringen in het fysieke domein. Een uitnodiging aan de stad om samen te werken aan de ontwikkeling van een stad waar het fijn wonen, werken, leven en recreëren is. De visie biedt burgers en bedrijven ruimte om initiatief te ontplooien en reikt de gemeente handvatten aan om haar strategie af te stemmen op het geschetste toekomstperspectief. De Omgevingsvisie Tilburg 2040 geeft ook richting aan de inzet van de gemeente; in welke onderdelen de gemeente haar geld, tijd en bestuurskracht investeert. En welke prioriteiten daarbij gelden.

Beoordeling projectlocatie

Beoogd initiatief volgt de uitgangspunten uit de omgevingsvisie van Tilburg. Het initiatief zorgt voor een versterking van landschapspark Moerenburg – Koningshoeven, zoals uitgebreid beschreven in paragraaf 3.2.2. Het aanbod van recreatieve en leisure voorzieningen wordt versterkt in combinatie met het behoud van de groene kwaliteiten op de locatie. Daarnaast wordt het cultuurhistorische rijksmonument in ere hersteld en opengesteld voor publiek. Door deze aanvulling in het buitengebied te ontwikkelen wordt een nieuwe recreatieve voorziening gerealiseerd, dit komt de verbinding tussen stad en buitengebied ten goede. Het beoogde initiatief zorgt voor een verbetering van de economische vitaliteit van het buitengebied.

3.2.4 Accommodatiebeleid 2016

Op 26 januari 2016 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tilburg besloten om het verblijfsaccommodatiebeleid te actualiseren. De actualisering betrof onder andere een aanscherping van de beoordeling van nieuwe logies-initiatieven. De gemeente faciliteert nieuwe logies-initiatieven wanneer het een initiatief betreft dat voldoet aan (minstens) één van de volgende drie aspecten:

1. onderscheidend aanbod op een centrumlocatie zoals de Binnenstad, Spoorzone of Piushaven;
2. of dat gericht is op doelgroepen die met het huidige aanbod nog niet bediend worden;
3. of als het gaat om een klein initiatief (bandbreedte 4 tot 10 kamers) dat gevestigd is in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis (een bed & breakfast).

Beoordeling projectlocatie

Hoewel het initiatief niet is gelegen op een centrumlocatie of kleinschalig is, richt het initiatief zich op doelgroepen die met het huidige aanbod onvoldoende bediend worden. Met het initiatief wordt (verblijfs)recreatief aanbod mogelijk gemaakt voor een doelgroep die graag recreëert in een cultuurhistorisch waardevolle omgeving, waarmee ook het behoud en versterking van deze waarden mogelijk wordt gemaakt. In de directe omgeving wordt reeds (extensief) gerecreëerd, onder andere door de aanwezigheid van de abdijgebouwen van Koningshoeven en de bijzondere omgeving, maar de verblijfsrecreatieve mogelijkheden zijn er zeer beperkt. Voorliggend initiatief zal de gebruiks- en belevingswaarde van Tilburg vergroten en het vestigingsklimaat versterken. In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de vraag naar recreatievoorzieningen groeit, met name in de clustering van voorzieningen rond thema's als natuur, rust en ruimte. Het initiatief sluit ook aan bij de ambitie van de regio om de leisure kwantiteiten van het Hart van Brabant verder uit te bouwen. Voorliggend initiatief vormt daarmee een waardevolle toevoeging (voor doelgroepen die met het huidige aanbod niet worden bediend) in het recreatieaanbod en is in lijn met de actualisering van het accommodatiebeleid.



3.2.5 Visiedocument Horeca Tilburg

Met de horecavisie geeft Tilburg richting aan de gewenste ontwikkeling van horeca voor de komende 5 jaar tot en met 2027. Het ontwikkelperspectief met de daarbij behorende gebiedsprofielen vormen de strategische uitwerking van deze visie. Dit perspectief is het richtinggevend kader waarin een stip op de horizon wordt geschetst. Als stad van makers wil de gemeente ruimte bieden aan creativiteit en ondernemerschap om invulling te geven aan de vraag vanuit de stad. Voor het faciliteren van nieuw aanbod vormt deze horecavisie het fundament om keuzes te motiveren. Met deze horecavisie wil de gemeente verschraving van het aanbod voorkomen door niet teveel horeca toe te voegen en te zorgen voor een goede spreiding en differentiatie van het horeca aanbod, in aansluiting op de vraag.

De horecavisie is gebiedsgericht uitgewerkt in onderstaande verbeelding.



Figuur 12. Gebiedsgerichte uitwerking horecavisie.

Beoordeling projectlocatie

Uit bovenstaande verbeelding blijkt dat in de omgeving van de Koningshoeve ruimte is voor zogenoemde gele en groene concepten. Met deze kleuren wordt verwezen naar de leefstijlen van potentiële bezoekers. Een geel concept is gericht op harmonie (gezelligheid in sociale omgeving, bewust genieten, actief levend) en een groen concept op veiligheid (sociaal gerichte mensen, handelen routineus, meer conservatief en traditioneel). Met het voorliggende horecaconcept, zoals uitgebreid toegelicht in paragraaf 2.2 van deze onderbouwing, wordt ingespeeld op bezoekers die houden van wandelen, fietsen, natuur en cultuur. Bezoekers die op zoek zijn naar rust en geborgenheid, die het landschap en de inspirerende cultuurhistorie willen ervaren. De Rendierhoeve zal mensen, vooral vanuit de stad, aan gaan trekken. De Rendierhoeve zal een stapsteen worden voor bezoekers die verder het buitengebied in willen gaan, zoals wandelend door de bossen van de Kerkeindse Heide of fietsend door de natuur in Het Groene Woud. Daarmee sluit het planvoornemen aan bij de horecavisie.



4 Omgevingsaspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de aanvraag van de onderhavige vergunning zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Doorwerking projectlocatie

Het voornemen dient getoetst te worden aan activiteit D10 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen. In het geval van een dergelijk project is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit betrekking heeft op meer dan 250.000 bezoekers per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer heeft of een oppervlakte van 10 hectare of meer heeft in een gevoelig gebied. Er wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Uit artikel 7.16, eerste lid Wet milieubeheer (Wm) in samenhang gelezen met artikel 2, tweede lid Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) volgt dat het bevoegd gezag een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te verrichten voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerp bestemmingsplan, indien dat plan voorziet in een activiteit als opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De in onderdeel D genoemde drempelwaarden spelen hierbij geen rol.

Voor de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten bestaan geen definities. Of een project kwalificeert als een 'activiteit' als opgenomen in onderdeel D dient te worden bepaald aan de hand van de aard, omvang en schaalgrootte, ligging en opzet van het project. Het voorliggende project voorziet in het realiseren van recreatieve verblijfseenheden in een bestaand gebouw en op een bestaand cultuurhistorisch complex. Onderhavig project voorziet in een geringe wijziging en daarmee niet in een activiteit als opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Derhalve behoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een project waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is gelegen in een gebied waar de Provinciale milieuverordening geldt. Zoals beschreven is bij de onderhavige ontwikkeling geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de (vormvrije) m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening.



4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

Functies hebben milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden. Op de locaties van de nabij gelegen functies zijn planologisch mogelijk hogere milieucategorieën toegestaan dan de milieucategorieën die horen bij de aanwezige functies. Om de maximale planologische invulling van locaties te kunnen beoordelen, zijn de maximale milieucategorieën en richtafstanden van deze locaties toegepast ten opzichte van de projectlocatie. Als een inrichting op een kleinere afstand van de nieuwe gevoelige bestemming is gelegen dan de VNG richtafstand, is mogelijk nader milieuonderzoek nodig (bijvoorbeeld naar geluid of geur). De afstand tussen de planlocatie en de inrichtingen is gemeten van bouwvlak tot bouwvlak.

Doorwerking projectlocatie

Het onderhavige voornemen voorziet in de ontwikkeling van verblijfsruimtes in het voormalige klooster en 14 ecolodges in de kloostertuin. In de directe omgeving van het projectgebied liggen enkele bedrijven. Te weten een bierbrouwerij, een loonbedrijf t.b.v. de landbouw en een vleesveehouderij. Hierbij horen de volgende richtafstanden.

- Bierbrouwerij. Hierbij hoort een grootste richtafstand van 300 meter. De afstand tot het projectgebied is 630 meter.
- Loonbedrijf met een bruto oppervlakte van meer dan 500 m². Hierbij hoort een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand tot het projectgebied is 220 meter.
- Vleesveehouderij. Hierbij hoort een grootste richtafstand van 100 meter, met name vanwege het aspect geur. De afstand tot het projectgebied is 80 meter.

Er kan geconcludeerd worden dat het projectgebied binnen een aandachtsgebied ligt van de vleesveehouderij aan de Eindhovenseweg 10. Omdat de richtafstand van de vleesveehouderij met name betrekking heeft op geur, zal een geuronderzoek moeten worden uitgevoerd naar zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting. In paragraaf 4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing is het uitgevoerde geuronderzoek besproken en behandeld.

4.3 Verkeer en parkeren

De Mobiliteitsaanpak Tilburg: Samen op de weg naar 2040 schetst een toekomst waarin slim en duurzaam vervoer centraal staat. De gemeente Tilburg heeft deze aanpak opgesteld als gevolg op het Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan. Waarbij het bij de Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan vooral ging over verkeersstromen en vervoersmiddelen, staat bij de nieuwe aanpak de mens centraal.

Dinsdag 19 September 2017 heeft het college de MobiliteitsAgenda013 vastgesteld. De Omgevingsvisie 2040 verwoordt de ambitie om te werken aan slimme, schone en veilige mobiliteit. In de aanpak staat de mens en zijn mobiliteitsgedrag centraal.

Verkeer

De verkeersgeneratie is bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is rekening gehouden met de maximale verkeersgeneratie. Op basis van de CROW-publicatie en toegepast



maatwerk (voor in pandige Bed & Breakfast-/kloosterkamers) heeft de beoogde projectlocatie een verwachte verkeersgeneratie van:

Type accommodatie	Aantal	Stedelijkheid	Ligging	Type	Verkeersgeneratie per accommodatie**	Gebruiksfase
Bungalow	14	Niet stedelijk	Buitengebied	Licht	2.6 - 2.8	30 mvt/etm
Kamers	14	Niet stedelijk	Buitengebied	Licht	15.3 - 16.5 per 10 kamers (2* hotel)	27 mvt/etm
Appartementen (woning)	1	Niet stedelijk	Buitengebied	Licht	7.0 - 7.8	8 mvt/etm
Appartementen (b&b)	3	Niet stedelijk	Buitengebied	Licht	15.3 - 16.5 per 10 kamers (2* hotel)	5 mvt/etm
Cafe/restaurant	1	Niet stedelijk	Buitengebied	Licht	zie tabel 2	201 mvt/etm
Cafe/restaurant	1	Niet stedelijk	Buitengebied	Zwaar	2 vrachtwagens per etmaal voor bevoorrading	2 mvt/etm
Totaal:						277 mvt/etm

tabel 1. Verkeersgeneratie totaal.

Voor dit project geeft dit een verkeersgeneratie van 277 verkeersbewegingen per etmaal. Voor het type accommodatie 'café/restaurant' in de type verkeer 'licht' is de berekening onderverdeeld in verschillende groepen. Hieronder is de berekening weergegeven.

Type accommodatie	bvo m²	bvo**	Correctie factor*	Parkeernorm per 100m²			Verkeersgeneratie
				Parkeer-plekken	Turnover week	Turnover weekend	
Restaurant	115,5	18	40%	8,3	1	3	26 mvt/etm
Kas	163,2	18	40%	11,8	1	3	32 mvt/etm
Terras (west)	45,6	10	100%	4,6	1	3	14 mvt/etm
Ochtend terras	58,29	10	100%	5,8	1	3	18 mvt/etm
Terras (boomgaard)	235,19	10	100%	23,5	1	3	74 mvt/etm
Terras (oost)	100,77	10	100%	10,1	1	3	32 mvt/etm
Totaal:							201 mvt/etm

tabel 2. Verkeersgeneratie café/restaurant.

Er wordt door de gemeente Tilburg onderzoek gedaan naar verkeersmaatregelen om de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer op de Eindhovenseweg te beperken voor wat betreft sluipverkeer tijdens spitsperiodes op werkdagen. Aangezien met voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in de toevoeging van een dag- en verblijfsrecreatieve functie, waar bezoekers met name buiten de spitsuren en in het weekend zullen recreëren, is het aannemelijk dat een (relatief geringe) toename van in totaal 277 verkeersbewegingen per etmaal op een goede manier op de bestaande infrastructuur afgewikkeld kan worden.

Parkeren

In het ontwerp zoals opgenomen in hoofdstuk 2 zijn 75 parkeerplaatsen ingetekend. Dit is het maximaal aantal parkeerplaatsen wat (op een passende manier in het gebied) gerealiseerd kan worden. Uit de parkeerbalans blijkt echter een lagere parkeerbehoefte. De parkeerbalans is opgesteld op basis van de meest recente CROW publicatie en de Nota Parkeernormen 2023 van de gemeente Tilburg.

Het concept van de Rendierhoeve komt neer op de volgende overnachtingseenheden:

- 3 B&B eenheden in het poortgebouw;
- 14 kloosterkamers;
- 14 ecolodges.

In het kloostercomplex zal één (kleine) bedrijfswoning aanwezig zijn. Op basis van de Nota Parkeernormen 2017 ligt de locatie in zone D. Hier geldt een parkeernorm van 1,5, maar daarbovenop hoort nog een bezoekersaandeel van 0,3. In totaal is bij deze wooneenheid een parkeernorm van 1,8 van toepassing.



Voor de ecolodges is uitgegaan van de functie bungalowpark/huisjescomplex, volgens het CROW hebben deze een parkeernorm van minimaal 2 tot maximaal 2,2 per eenheid. Voor deze berekening is het midden van de bandbreedte toegepast, te weten 2,1 per wooneenheid.

De kloosterkamers en wooneenheden in het poortgebouw vallen in de Nota van Parkeernormen 2023 onder de functie 'hotel'. Hierbij hoort een parkeernorm van 6,3 parkeerplaatsen per 10 kamers. Dit komt neer op 0,63 parkeerplaats per kamer.

Verwacht wordt dat 40% van het restaurant en dagcafé gebruikt wordt door dagjesmensen. De benodigde parkeerplaatsen is derhalve gecorrigeerd met 40% in de avonden. De overige 60% is in de wooneenheden inbegrepen. Verwacht wordt dat het dagcafé veel zal worden bezocht door wandelaars en fietsers. Hiervoor zijn voor de gehele horecavoorziening 60 fietsparkeerplaatsen beoogd op basis van de Nota Parkeernormen 2023.

Functie	Naam	Aantal	Parkeercijfer	Behoefte
Bedrijfswoning	Grondgebonden appartement <70 m², zone D	1	1,8	1,8
Kloosterkamers en B&B	hotel	17	0,63	10,7
Ecolodges	bungalowpark/huisjescomplex	14	2,1	29,4
Horeca (dagjesmensen)	maatwerk	40%		16,76
Totaal				59

tabel 3. Parkeerbalans.

Eerder is aangetoond dat er op het perceel ruimte is voor de realisatie van 75 parkeerplaatsen. Op basis van de parkeerbalans zijn er in totaal 59 parkeerplaatsen benodigd. Daarmee is in voldoende mate aangetoond dat de parkeeropgave volledig op eigen terrein kan worden opgelost en dat er conform de parkeernota kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij worden drie invalideparkeerplaatsen gerealiseerd nabij de ingang van het terras.

De inrichting van de parkeervoorziening bestaat uit een open verharding met grastegels. De parkeerplaatsen worden gemarkeerd met 6 rijen in het eerste gedeelte en 3 rijen gebakken klinkers in het tweede gedeelte richting de schuur. Hierdoor wordt het tweede gedeelte, de overflow, minder dominant en overheerst de groene uitstraling van gras. De rijweg bestaat uit een 'karren-spoor' van gebakken klinkers met grastegels. Hierdoor heeft de totale parkeerplaats een groene uitstraling met een infiltrerende werking en voldoet aan de benodigde parkeerbalans. De 'overflow' is een variabele en de toekomst zal uitwijzen wat er werkelijk nodig zal zijn voor deze locatie.

4.4 Geur

De wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ontwikkelingen.

De voor het plan meest nabijgelegen veehouderij ligt aan de Eindhovenseweg 10. Het betreft een bedrijf met vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie). Voor deze diercategorie zijn per ministeriële regeling emissiefactoren vastgesteld.

Voor het project moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe moeten de gevolgen van een project voor zowel het recht van de bestaande veehouderijen als de milieukwaliteit van de toekomstige Rendierhoeve en ecolodges middels een geuronderzoek inzichtelijk worden gemaakt. Van belang is dat de (toekomstige) bedrijfsvoeringen van de bestaande veehouderijen door de realisatie van een geurgevoelige object niet worden beperkt.

Voor het aspect 'geur' is een onderzoek geurhinder veehouderijen uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van Tilburg, heeft geen geurverordening opgesteld.



Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van de toekomstige nieuwe geurgevoelige objecten is zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting berekend met respectievelijk V-Stacks vergunning en gebied (versie 2020). Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 14 ouE/m³ plaatsvinden ten gevolge van de veehouderij. De maximale voor- en achtergrondbelasting bedraagt respectievelijk 13,9 en 12,1 ouE/m³ voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden blijft beperkt tot 24,7% en 14,2%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de veehouderijen tamelijk slecht tot redelijk goed zal zijn.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en de milieukwaliteit ter plaatse van de nieuwe vakantieverblijven wordt acceptabel geacht.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelige bestemming en dient de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige bronnen ter plaatse van het project inzichtelijk te worden gemaakt en te worden getoetst aan de van toepassing zijnde eisen. Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, binnen de zones rondom wegen (≥ 50 km per uur), geluidgezoneerde industrieterreinen, luchthavens en railverkeer indien de vergunning mogelijkheden biedt voor de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen.

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) 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 geluidgehinderden. Gezien de ligging van het project ten opzichte van geluidgezoneerde wegen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Deze is uitgevoerd, het bijbehorende rapport is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Doorwerking projectlocatie

Formeel is als gevolg van deze ontwikkeling, vanwege de logiesfuncties, geen sprake van permanente bewoning en betreffen het geen geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet is daarom formeel niet van toepassing op dit initiatief. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter het toetsingskader van de Wgh en het gemeentelijk geluidbeleid gehanteerd om hiermee het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen. De tijdelijke verblijfsruimten zijn gesitueerd in de geluidszone van de A58, A65, Eindhovenseweg en Tilburgseweg.

Als gevolg van de A58 treedt een geluidsbelasting van meer dan 48 dB op. De berekende geluidsbelastingen van de overige wegen bedragen minder dan de richtwaarde. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Alle ecolodges en kamerverblijven op de eerste verdieping van het klooster beschikken allen over een zijde die conform de milieukwalificatie als “goed tot redelijk” wordt beoordeeld. Zowel de kamerverblijven als ecolodges beschikken over een acceptabel woon- en leefklimaat en zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar.

De kamers op de tweede verdieping van het klooster zijn niet allen in bezit van een geluidluwe gevel. Echter worden zij aan de minst geluidsbelaste zijde gesitueerd, waardoor ook zij in het kader van een goede ruimtelijke ordening als inpasbaar worden beschouwd. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige initiatief.



4.6 Externe veiligheid

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan de volgende aspecten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Daarnaast heeft de gemeente Tilburg een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, genaamd 'Veilig en verantwoord ontwikkelen'.

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid

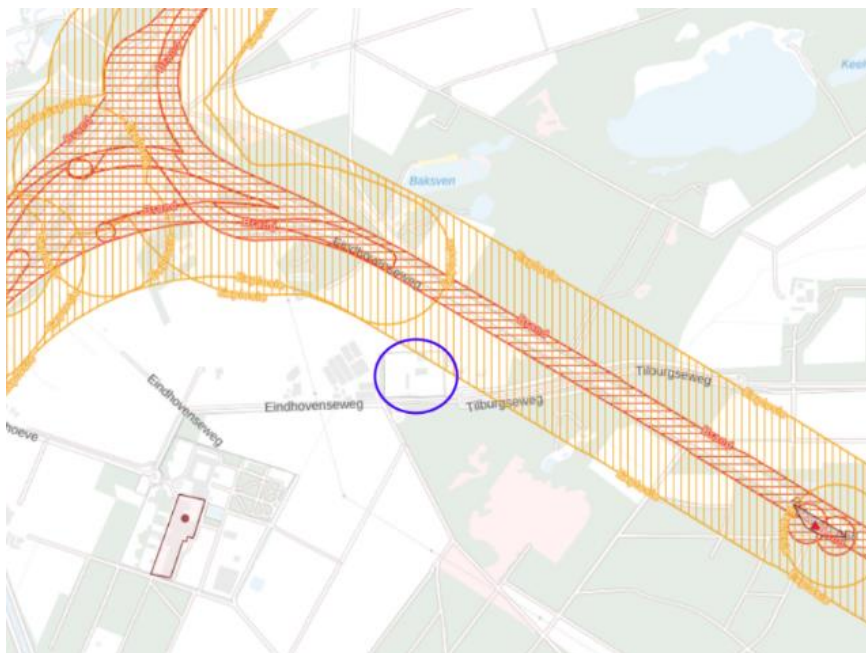
Met de beleidsvisie externe veiligheid zet de gemeente in op een duurzame en veilige ontwikkeling van de stad. Met de visie geeft Tilburg vanuit de invalshoek externe veiligheid inrichting en uitwerking aan een verantwoord veilige, integrale invulling van ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening. In de visie is duidelijk gemaakt:

- waar eventuele ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en onder welke veiligheidsverhogende condities dat mogelijk is;
- waar in de stad geïnvesteerd moet worden in een beter niveau van preventie en bestrijding van rampen;
- waar in de stad bestaande (woon)omgeving voldoet en waar de bestaande situatie kan worden verbeterd.

De kernambitie van gemeente Tilburg is daarom: veilig en verantwoord ontwikkelen.

Beoordeling projectlocatie

In onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van de Risicokaart, hierin is de projectlocatie weergegeven met de blauwe cirkel. In deze kaart is te zien dat de projectlocatie gelegen is binnen 200 meter van de A58.



Figuur 13. Risicokaart, Rendierhoeve blauw omcirkeld.

De A58 is een risicovolle transportroute waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Omdat de projectlocatie binnen de 200 meter ligt van de risicovolle transportroute kan er sprake zijn van een significant effect op de hoogte van het groepsrisico. Een berekening ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico is opgesteld door een gespecialiseerd bureau, de berekening en het rapport in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Doorwerking projectlocatie

Het maatgevende scenario als gevolg van een calamiteit is een koude en/of warme BLEVE of een calamiteit met toxische stoffen. De veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de rijksweg A58. Dit advies met het uitgevoerde onderzoek externe veiligheid, zoals opgenomen als bijlage bij de onderbouwing, geven de input voor het bevoegd gezag om invulling te geven aan de groepsrisicoverantwoordingsplicht.

Uit de kwantitatieve risicoanalyse volgt dat het groepsrisico vanwege de hogedruk aardgastransportleiding in zowel de bestaande als de toekomstige situatie lager is dan 0,1 x oriëntatiewaarde. Er is geen sprake van een relevante toename van het groepsrisico. Verder gelden er geen belemmeringen met betrekking tot de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} /jaar en het plasaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige initiatief.

Advies veiligheidsregio en brandweer

Ten aanzien van de ontwikkeling geldt het standaardadvies. Deze is opgenomen in de bijlage. Verder hebben zij van het vooroverleg gebruik gemaakt om de volgende opmerkingen te maken:

- De opkomsttijd vanuit de brandweerkazerne in Moergestel bedraagt 8 minuten (gelijk aan de norm).
- Binnen een straal van 200 meter zijn meerdere bluswatervoorzieningen aanwezig; 3 brandkranen en een geboorde put.
- Het perceel is vanuit twee windrichtingen bereikbaar; dit is nodig bij een toxisch incident.
- In het rapport wordt over een BHV-organisatie gesproken. Bij een eventuele evacuatie is aandacht nodig voor de vluchtwegen en eventuele verminderd zelfredzame doelgroepen.
- De bereikbaarheid van het terrein is nog niet uitgewerkt en kan in een later stadium met de lokale brandweer worden afgestemd.



4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen de gevaren als gevolg van luchtvervuiling. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen. Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van meer dan $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Om de bestaande luchtkwaliteit op de planlocatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse.

Beoordeling projectlocatie

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$. Uit de GCN-kaarten blijkt dat er in 2022 in de directe omgeving rondom de planlocatie sprake was van een achtergrondconcentratie van $16,9 \mu g/m^3$ voor PM_{10} . Wat betreft NO_2 geldt voor het jaargemiddelde eveneens een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 is op de planlocatie sprake van een concentratie van $12,1 \mu g/m^3$. Voor de fijnere fractie van fijn stof ($PM_{2.5}$) geldt een grenswaarde van $25 \mu g/m^3$ op de planlocatie is sprake van een concentratiewaarde tussen de 8 en $10 \mu g/m^3$ $PM_{2.5}$. De jaargemiddelde concentraties PM_{10} , NO_2 en $PM_{2.5}$ op de planlocatie liggen onder de grenswaarden die door het RIVM worden gesteld. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit op de planlocatie aanvaardbaar is.

De NIBM-tool is gebruikt om een worst-case berekening te maken voor de bijdrage van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In de toekomstige situatie is de verkeersgeneratie maximaal 270 mtv/etmaal (blijken cijfers uit CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'). In figuur 8 is een afdruk van de NIBM-tool weer gegeven van het vroegste jaar dat de beoogde bebouwing in gebruik wordt genomen. Bij deze ontwikkeling is uitgegaan van 2025 als vroegste jaar dat de beoogde bebouwing in gebruik wordt genomen. Geconcludeerd kan worden dat de toenemende verkeersbewegingen niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	270
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu g/m^3$	0,41
PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu g/m^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 14. Worst-case NIBM-berekening.



4.8 Bodem

In het belang van de bescherming van het milieu zijn, ten einde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelingsopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreinigingssituaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek. In beginsel dient een bestemmingsplan(-wijziging) minimaal vergezeld te worden van een verkennend bodemonderzoek, conform de NEN 5740, dat niet ouder is dan 5 jaar.

Bodembeleid gemeente Tilburg: in goede aarde

In deze nota valt te lezen hoe de gemeente Tilburg te werk gaat bij bodemsanering in Tilburg. De nota is opgebouwd uit vier delen, respectievelijk de hoofdlijnen van het beleid, het gemeentelijk beleid verder uitgewerkt, het maatregelenprogramma en het meerjarenprogramma bodemsanering.

Bodembeheerplan (Bodemkwaliteitskaart)

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Tilburgse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Tilburgse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het projectgebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone 'Wonen' (Toepassingskaart/Bodemfunctieklassenkaart). Ten aanzien van voornoemde zone mag de bodemkwaliteit niet verslechteren d.w.z., er mag in principe geen grond worden toegepast van een slechtere kwaliteit. Grond uit deze zone kan worden toegepast in worden in de eigen zone of een zone met dezelfde kwaliteit ('Wonen') en in de zone 'Industrie'.

Beoordeling projectlocatie

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, het bijbehorende rapport is in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat ter plaatse van deellocatie A (boring A03) een sterke verontreiniging met zink is aangetoond. Daaruit volgt dat nader onderzoek gedaan moet worden om de aard en omvang van de geconstateerde verontreiniging met zink ter plaatse van boring A03 vast te stellen. Het nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Daaruit volgt dat circa 13 m³ grond de interventiewaarde voor zink overschrijdt. Echter, er is een risico beoordeling uitgevoerd, en voor de gebruiksfunctie "wonen met tuin" zijn geen onaanvaardbare risico's aangetroffen. De technische uitwerking voor dit onderdeel wordt richting de uitvoering verder afgestemd met het bevoegd gezag.

Indien het aanwezige gronddepot afgevoerd wordt van de locatie, dan wordt geadviseerd ter plaatse van het depot een partijkuring uit te laten voeren. Uit het verkennend onderzoek asbest in bodem kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het 'handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.9 Historie, archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Historische geografie

Het projectgebied en omgeving liggen in het oosten van de gemeente Tilburg en bestonden vroeger enerzijds uit enkele kleine akkercomplexen en nederzettingen in het noordelijke deel van het gebied, en uit voormalige, later met naaldbossen aangeplante woeste heidegronden in het zuidelijke deel. Noord en zuid waren gescheiden door het soms zeer brede beekdal van de Leij of Voorste Stroom. Vanuit het noorden mondde de regenloop de Zwartleij uit in de Leij en de Korvelse Waterloop vanuit het westen. Vanuit het zuiden stroomde de Oude Leij uit in de Leij. In de directe nabijheid van het projectgebied liggen ook enkele vennen.



Een aantal wegen stak de Leij over of was verhoogd aangelegd. Over de exacte ouderdom van deze wegen is niets bekend, hoewel delen van de routes al in de Middeleeuwen werden vermeld. Vermoedelijk gaan enkele wegen/paden terug op de prehistorie. Het aantal paden en wegen op de voormalige heidegronden ten zuiden van de Leij werd na 1850 sterk uitgebreid. In tegenstelling tot het wegenpatroon in het noorden zijn deze wegen in een rationeel, rechtlijnig patroon aangelegd.

4.9.2 Archeologie

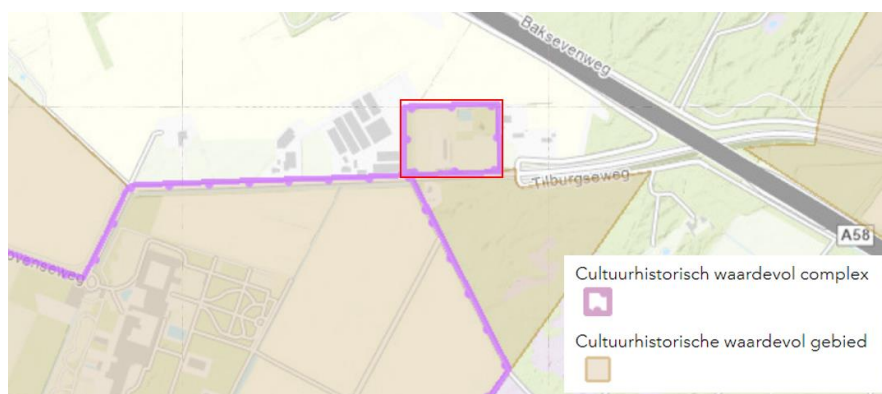
In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied De Voorste Stroom' is het volledige projectgebied bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Derhalve heeft een verkennend archeologisch bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage in deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd, evenals de reactie van de gemeentelijke archeoloog. Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het projectgebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw bestaat binnen het grootste deel van het projectgebied uit een bouwvoor met hieronder jong dekzand met een B-horizont en lokaal hieronder een BC-horizont. Als gevolg is sprake van een relatief intact podzolprofiel, waardoor de gespecificeerde archeologische verwachting gehandhaafd kan blijven in die delen van het projectgebied waar nog een B-horizont aanwezig is. Op basis van het behoud van een middel-hoge/hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten in delen van het projectgebied nog *in situ* aanwezig zijn.

Uit de beoordeling van de onderzoeken door de gemeentelijke archeoloog volgt dat inmiddels een bijgestelde archeologische verwachtingskaart is opgesteld. In deze kaart heeft het plangebied een lage verwachting voor zowel jagers-verzamelaars als landbouwsamenleving. De geplande bodemingrepen zijn in combinatie met deze archeologische verwachting te klein en teveel over het terrein verspreid om zinvol archeologisch onderzoek te kunnen doen. Mochten bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten gevonden worden, dan geldt daarvoor een meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.9.3 Cultuurhistorie

In onderstaande figuur is een afdruk weergegeven van de Cultuurhistorische Waardekaart (CHW), hierin is de projectlocatie rood omkaderd.



Figuur 15. Afdruk CHW-kaart provincie Noord-Brabant (projectlocatie rood omkaderd).

Deze kaart is opgesteld door provincie Noord-Brabant en brengt in beeld welk erfgoed van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang. Doel van deze kaart is het inzichtelijk maken van cultuurhistorische vlakken, cultuurhistorische landschappen, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Uit de uitsnede volgt dat de projectlocatie een cultuurhistorisch waardevol complex betreft binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Onderstaand is de provinciale CHW-registratie weergegeven van Klooster Rendierhoeve. De provincie kiest voor deze locatie voor de strategie van 'behoud door herontwikkeling'.



NAAM	COMPLEXTYPE	CHW-CODE	KLASSE	CC_CODE	IMRO_IDN	MIP	PLAATS	GEMEENTE	MOTIVATIE	STRATEGIE
Klooster Rendierhoeve	Klooster	CC153	Complex van cultuurhistorisch belang	CC-153	132	RT012-000047	Tilburg	Tilburg	Industriële complexen, kloosters, landgoederen en militaire complexen zijn kenmerkend voor Brabant	Behoud door herontwikkeling

tabel 4. Provinciale registratie projectlocatie.

Beoordeling projectlocatie

Op de plek waar het rijksmonument de Rendierhoeve staat was eerst het café Halfweg en de 'Tilburgsche wielerbaan'. De baan werd in 1896 geopend. De baan raakte al snel in verval en ging dicht in 1902. Hierna is de wielerbaan gekocht door de vader van één van de trappisten namelijk, Cornelis Koremans. Hij schonk de wielerbaan en de bijgebouwen als gemachtigde van de abt van Koningshoeven aan de trappisten. De locatie werd geschikt gemaakt voor ongeveer 15 Franse verdreven zusters en werd in 1903 het klooster van Notre-Dame du Perpetuel Secours. In 1912 keerden de zusters terug naar Ubexy. Pas decennia later zouden er weer trappistinnen in Berkel-Enschot komen: in 1937 in de abdij Koningsoord in Berkel. Het voormalige café Halfweg is nog steeds herkenbaar door de afwijkende architectuur met een Neorenaissance trapgevel, openslaande deuren en een smeed-ijzeren vlaggenstokhouder.

Het complex werd rond 1917 gekocht door de Tilburgse fabrikantenfamilie Van de Berg die de AaBe Wollenstoff-fabrieken exploiteerde. Het gebouw kreeg de naam "Rendierhoeve" als verwijzing naar het handelsmerk. Het naambord en een gewei hangen boven de poort. Tijdens de Eerste Wereldoorlog verbleven er Belgische vluchtelingen. Het is ook gebruikt als woning, school en als opslagruimte. Na de bevrijding in 1945 heeft het klooster nog dienst gedaan als werkplaats voor legervoertuigen. Later woonden er in verband met de toen heersende woningnood drie gezinnen. Tot 1965 is een deel van het gebouw de thuisbasis geweest voor de verkenner. In 1971 kwam het complex in handen van een nieuwe eigenaar. Die familie heeft het nog in bezit.

Het complex bestaat uit een hoofdgebouw en een poortgebouw. Het terrein is omringd door een gracht en een bakstenen muur van ongeveer 700 meter. Het geheel is in 2001 aangewezen als Rijksmonument. Het complex heeft cultuurhistorische waarden, omdat het laat zien hoe het katholicisme zich ontwikkelde. Een slotklooster uit de periode rond 1900 voor vrouwelijke religieuzen is zeldzaam. Bovendien speelt hier nog het bijzondere verhaal van verdreven Franse kloosterlingen. De sobere, neogotische stijl heeft architectuurhistorische waarde. Het bijzondere verhaal maakt het tot een zeer waardevol monument.

Elke paar maanden wordt de bouwkundige staat van de gebouwen gecontroleerd en telkens wordt geconstateerd dat restauratie noodzakelijk is om de bebouwing te kunnen behouden. Het geheel is momenteel in een slechte staat van onderhoud en voor een rendabele restauratie is commerciële exploitatie van de locatie en uitbreiding van de bebouwing noodzakelijk, zoals uitgebreid beschreven in paragraaf 3.2.2. Dit is geheel in lijn met de CHW-registratie waarin wordt ingezet op 'Behoud door herontwikkeling'. De herontwikkeling voorziet in behoud op de lange termijn. De Rendierhoeve is tientallen jaren verborgen geweest achter gesloten deuren. Met de herontwikkeling wordt dit speciale erfgoed opengesteld voor het publiek. Voor de onderhavige herontwikkeling is een passende, reële financiële drager nodig, om het complex ook op de lange termijn te kunnen onderhouden. Er is een cultuurhistorische toelichting op de onderhavige ontwikkeling opgesteld, deze is in de bijlage gevoegd van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat op cultuurhistorisch vlak waarde wordt toegevoegd aan de locatie en dat de ontwikkeling ervoor zorgt dat de Rendierhoeve voor de langere termijn behouden kan blijven.



4.10 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Doorwerking projectlocatie

Op de projectlocatie zijn geen relevante kabels of leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming bestaat uit een hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet), een hoofdstuk "soorten" (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een hoofdstuk "houtopstanden" (ter vervanging van de Boswet). De Wet Natuurbescherming voorziet ten opzichte van de oude wetten in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdragen en overeenkomsten. Daarnaast is onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies verschoven.

4.11.1 Houtopstanden

Op de projectlocatie blijven nagenoeg alle houtopstanden behouden. Mocht het nodig zijn om te kappen dan is hier mogelijk een kapmelding of kapvergunning voor nodig. Hiervoor wordt er ten eerste gekeken naar het bomenbeleid van de gemeente Tilburg.

4.11.2 Bomenbeleid Tilburg

Bomen staan steeds meer onder druk van de stad. De verwachting is dat in de loop van de tijd steeds meer bomen of zelfs complete bomenstructuren kunnen uitvallen als gevolg van deze stedelijke druk. Dit beeld is onwenselijk. Bomen dienen juist een toegevoegde waarde aan stedelijke ontwikkelingen te bieden. Om er niet te laat achter te komen dat er te veel bomen op cruciale plekken voor stedelijke ontwikkelingen zijn gesneuveld en om een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand te behouden is het noodzakelijk om belangrijke zaken rondom bomen goed te regelen en vast te leggen. Daarom zijn onderstaande documenten vastgesteld:

- Bomenverordening 2021
- Beoordelingscriteria houtopstanden
- Nota 'overige houtopstanden'
- Boomwaarde zoneringskaart 2017
- Gemeentelijke Lijst Monumentale Bomen

Deze documenten samen vormen het bomenbeleid van de gemeente Tilburg.

Bomenverordening

In maart 2021 is de Bomenverordening 2021 vastgesteld welke per september 2021 in werking is getreden. Deze verordening heeft geen betekenis voor projecten die ruim voor de vaststelling van de nieuwe verordening in voorbereiding waren, waaronder onderhavig project. Voor de beoordeling van de effecten op de bomen in dit plan kan



aangesloten worden bij de Bomenverordening Tilburg 2017. Deze verordening biedt het particuliere en het gemeentelijke bomenbestand bescherming door middel van een velverbod met bijbehorende regels.

Boomwaarde zoneringskaart 2017 (BWZ-kaart)

Deze kaart doet uitspraken over de huidige openbare en particuliere houtopstanden binnen de gemeente Tilburg. Op de BWZ-kaart krijgen bomen een waarde toegekend; zones met houtopstanden met een eco-, hoofd-, neven of basiswaarde en daarnaast is er de Buiten-zone. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen (bescherming tegen vellen), herplantplicht en straatbeeld.

Gemeentelijke Lijst Monumentale Bomen (GLMB)

Het hebben van een GLMB zorgt ervoor dat deze bomen voldoende juridische bescherming hebben via de Bomenverordening Tilburg 2021. Daarnaast krijgen deze bomen de hoogste prioriteit bij beheer en onderhoud.

Maatregelen in bestemmingsplan

De BWZ-kaart dient gebruikt te worden als basis bij alle nieuwbouw-, herontwikkelings- of herstructureringsplannen waar bestaande houtopstanden mee gemoeid zijn. In het bestemmingsplan wordt de BWZ-kaart aangeduid als Boomwaardekaart. Bomen met een eco- en hoofdwaarde en monumentale bomen zijn op deze bijlagekaart opgenomen. De juridisch-planologische bescherming bestaat uit een bouwverbod en een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een straal van 15 meter uit het hart van de desbetreffende boom.

Beoordeling projectlocatie

In het projectgebied bevinden zich geen bomen die worden genoemd op de Gemeentelijke Lijst Monumentale Bomen (GLMB). Daarnaast worden de bestaande bomen voor het grootste deel behouden op het projectgebied. Op de locatie worden enkele bomen gekapt, om andere bomen groeiruimte te geven of om nieuwe bomen te plaatsen. De ecolodges worden ingepast binnen de bestaande bomenstructuur op het projectgebied.

4.11.3 Nota groen

De Nota Groen, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2010, vormt de herziening van de Groenstructuurplannen uit 1992 en 1998. Tilburg wil zich in de toekomst blijven profileren als een groene stad waar het goed wonen en werken is. Tilburg moet in 2020 een stad zijn waar zowel haar inwoners, bezoekers als bedrijven een aantrekkelijk groene woon- en werkomgeving hebben en waar de recreatieve omgeving wordt ervaren als een kwaliteit van de gemeente. Tilburg streeft er dan ook naar een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur duurzaam te ontwikkelen en deze veilig te stellen binnen de stedelijke context. Om dit te bereiken wil het gemeentebestuur de Tilburgers letterlijk en figuurlijk dicht bij groen brengen. Op hoofdlijnen betekent dit:

1. Inzet op buitenstedelijke groengebieden en het groene netwerk;
2. het tot zijn recht laten komen van de verschillende karakters van het groen (klassiek-, recreatief- en natuurlijk groen);
3. het versterken en behouden van het natuurlijk groen.

In 2012 is het bijbehorende Uitvoeringsprogramma Groen en Biodiversiteit vastgesteld.

Beoordeling projectlocatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied. Binnen dit gebied wordt het bestaande klooster gebruikt om appartementen en kamers te realiseren. Hierbij wordt een kast gebouwd, waardoor enkele bomen worden gekapt. In het gebied worden op meerdere plekken ecolodges geplaatst. Deze ecolodges worden tussen bestaand groen geplaatst, waardoor de groenstructuur gewaarborgd blijft. Over het gehele gebied worden meerdere Abies en Picea verwijderd, om groeiruimte voor loofbomen te creëren en nieuwe aanplant van inheemse bomen en struiken mogelijk te maken. Rondom het meer wordt de coniferen wand verwijderd, zodat het water vrij komt te liggen. Door het verwijderen van verschillende bomen en aanplanten van nieuwe bomen en struiken wordt het natuurlijk groen versterkt.



4.11.4 Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, geleid op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is "Kampina & Oisterwijkse Vennen". Dit Natura-2000 gebied ligt op ongeveer 188 meter van de projectlocatie. Indien er sprake is van een negatief effect op het Natura 2000-gebied betreft dit, gezien de afstand tot het Natura gebied is, een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen zijn niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de aard van de ingreep en realisatie van nieuwbouw, op voorhand niet uit te sluiten. Voor zowel de bouw- en gebruiksfase is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd door de Essentie. De conclusie van dit onderzoek is hieronder gegeven.

In zowel de bouwfase als de gebruiksfase is er sprake van een geringe stikstofdepositie in Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Echter afgezet tegen de stikstofdepositie voor de referentiesituatie vindt er zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase per saldo geen toename plaats van de stikstofdepositie. Hiermee kan worden geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op de omliggende natuur. Een vergunning ingevolge de Wet Natuurbescherming (Wnb) is hiermee niet aan de orde.

4.11.5 Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Deze beschermde soorten worden in de Wet natuurbescherming verdeeld in twee soorten groepen, namelijk ten eerste strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn en ten tweede andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd.

Doorwerking projectlocatie

In het kader van de Wet Natuurbescherming is het van belang om inzicht te krijgen in het effect van de ingreep op beschermende planten en/of diersoorten. Derhalve is er een natuurtoets uitgevoerd.

In het oriënterend onderzoek, welke is opgenomen in de bijlage, zijn de volgende vragen beantwoord:

- Komen er binnen het projectgebied beschermende soorten voor en welke functie heeft het projectgebied dan voor deze soorten?
- Heeft de ingreep een negatief effect op beschermende natuurgebieden?
- Is er aanvullend onderzoek noodzakelijk?

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het projectgebied beschermde soorten voorkomen als hermelijn en wezel, waardoor negatieve effecten op grondgebonden zoogdieren niet wordt uitgesloten. Daarnaast is het mogelijk dat binnen het projectgebied gebouw en boom bewonende soorten als de gewone, kleine en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, grootoorvleermuis (spec), rosse vleermuis, watervleermuis, franjestaart en baardvleermuis voorkomen. Het projectgebied waar de ingreep plaats gaat vinden is mogelijk geschikt als verblijfplaats en foerageergebied voor vleermuizen. Voor beide soorten is daarom nader onderzoek noodzakelijk.

Verder blijkt uit het onderzoek dat binnen het projectgebied broedvogels voorkomen. Het projectgebied is geschikt voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten, waardoor geen nader onderzoek nodig is voor



algemene broedvogels. Wel is aanvullend onderzoek nodig voor de huismus, boerenzwaluw en de ransuil. Ook komen mogelijk beschermde amfibie soorten voor. Derhalve is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Aanvullend onderzoek

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat voor de onderzochte soorten (huismus, ransuil, vleermuizen, kleine marter-achtigen en poelkikker) geen ontheffing in het kader van de Omgevingswet noodzakelijk is. Wel wordt ten aanzien van de huismus geadviseerd om enkele duurzame gevelnestkasten aan de panden op te hangen, omdat het plangebied vanwege de zadenrijke vegetatie en de schuilmogelijkheden geschikt is voor deze soort. Het aanvullend onderzoek is raadpleegbaar als bijlage bij deze onderbouwing.

4.12 Waterparagraaf

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid De Dommel

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

- Waterbeheerprogramma 2022-2027;
- Handreiking Watertoets;
- Waterschapsverordening.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 “Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving”

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de ‘watertransitie’: op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.



We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur.

De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Handreiking watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. De initiatiefnemer verwoordt in een waterparagraaf zijn afweging van de waterhuishoudkundige aspecten. Het waterschap geeft hierover een wateradvies. De Handreiking watertoets die door het waterschap De Dommel is opgesteld is een middel om te komen tot een evenwichtige watertoets.

Waterschapsverordening

In de waterschapsverordening staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de waterschapsverordening beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergenafvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

De waterschapsregels richten zich op het voorkomen van versnelde afvoer van regenwater naar het oppervlaktewatersysteem als gevolg van een toename van verhard oppervlak. Het kan dan gaan om nieuwe bebouwing, maar ook om nieuwe wegen, parkeerterreinen of andere verhardingen:

- Bij een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² gelden algemene regels voor het realiseren van regenwaterberging.
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² geldt een watervergunningsplicht. Daarbij is een waterhuishoudkundig plan nodig, waarin de initiatiefnemer uitwerkt hoe hij omgaat met regenwater en welk effect de ontwikkeling heeft op het watersysteem.



Programma Water en Riolering 2024-2027

Het Programma Water en Riolering (PWR) is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het PWR wordt vastgelegd wat de gemeente wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid, bewoners en bedrijven ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Het PWR is tevens de basis voor de gemeentelijke rioolheffing.

Eén van de doelstellingen in het PWR is om het water- en rioleringssysteem toekomstbestendig te maken. Door klimaatverandering krijgen we te maken met zwaardere buien, een toename van warme dagen, langdurige perioden van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Deze verandering stelt nieuwe eisen aan het watersysteem, de waterketen en de omgeving. Als we droge voeten en een leefbare omgeving willen behouden, moet iedereen hieraan bijdragen.

Als gevolg van het veranderende klimaat is de bestaande situatie vaak niet bestand tegen hevige buien en langdurige droogte. Om wateroverlast (hinder of ernstige hinder) te beperken en de kans op waterschade te minimaliseren, zijn maatregelen nodig. Daarom geldt voor werkzaamheden in de bestaande omgeving een regenwateropgave. Voor uitbreidingen is de opgave om de nieuwe omgeving klimaatadaptief in te richten, met voldoende ruimte voor waterberging. De volgende criteria bepalen de regenwateropgave voor verschillende categorieën van werkzaamheden:

Regenwateropgave		Opgave bij $A < 50 \text{ m}^2$	Opgave bij $50 \leq A < 200 \text{ m}^2$	Opgave bij $A \geq 200 \text{ m}^2$
Ruimtelijke ontwikkeling	m^2 vervanging *	Geen	10 mm	60 mm ***
	m^2 toename *	Geen	20 mm	60 mm ***
Openbare ruimte	m^2 vervanging *	Geen	10 mm	Locatiespecifiek **
	m^2 toename *	Geen	20 mm	60 mm

Figuur 16. Regenwateropgave per type en schaal van ontwikkeling.

* De opgave geldt voor verhard oppervlak waarvan het hemelwater op het watersysteem wordt aangesloten. Verhard oppervlak waar niets mee gebeurt of verhard oppervlak waarvan het hemelwater direct infiltreert in de bodem zonder overloop, krijgt geen opgave.

** Er geldt altijd een minimale opgave van 10 mm voor bergen en infiltreren.

*** Bij ruimtelijke ontwikkelingen mag rekening worden gehouden met bestaande berging (mits aantoonbaar en beschikbaar).

Het bouwen van een (vergunningplichtig) bouwwerk met een oppervlakte groter dan 50 m^2 is uitsluitend toegestaan als er voorzien wordt in voldoende waterberging, overeenkomstig het gestelde in het Programma Water en Riolering 2024 - 2027.

Doorwerking projectlocatie

Omgang met beperkinggebieden

Op grond van de omgevingsverordening is de projectlocatie gelegen in de "attentiezone waterhuishouding". Gebieden binnen de attentiezone dienen de waterhuishouding te beschermen en functies en activiteiten uit te sluiten die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuurnetwerk Brabant (artikel 5.41 lid 1 Omgevingsverordening). Hierbij geldt echter dat het gebied niet is gelegen in het Natuurnetwerk Brabant. Voor het beschermen van de waterhuishouding heeft de provincie diverse activiteiten aangewezen die een negatieve invloed kunnen hebben op de waterhuishouding, met als doel om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Het gaat hierbij specifiek om (artikel 5.41 lid 2 Omgevingsverordening):

- Het verzetten van grond van meer dan 100 m^3 of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor een ontgrondingsactiviteit;
- De aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om een vervangen van een bestaande drainage;
- Het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen; en
- Het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van verharde oppervlakken.



Met de beoogde ontwikkeling wordt geen drainage aangelegd en wordt de grondwaterstand niet verlaagd. Verder wordt de hoeveelheid aan te brengen verhard oppervlak tot een minimum beperkt, namelijk tot datgene dat nodig is voor de ontwikkeling van het recreatief concept (om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te waarborgen en versterken). Hierbij worden alle paden en parkeerplaatsen voorzien van halfverharding. Met de ontwikkeling wordt wel voorzien in het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld. Maar dit grondverzet wordt juist uitgevoerd om de waterhuishoudkundige situatie van het projectgebied te verbeteren (uitbreiden vijver), onder andere als onderdeel van de gevraagde compensatie van waterberging.

In de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.41 stelt de provincie dat plannen die een mogelijk effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, overleg met het waterschap nodig is. Waterschap De Dommel is bij voorliggende ontwikkeling betrokken. Specifiek ten aanzien van de attentiezone heeft het waterschap het volgende aangegeven: De vlakbij gelegen natte natuurplek is de Oisterwijkse bossen en vennen, aan de noordkant van de A58. Beïnvloeding over en weer is er naar verwachting niet. De ontwikkeling zal het watersysteem niet beïnvloeden als de regenwaterberging goed ingevuld wordt. Daarmee wordt verdroging voorkomen. Andersom is er naar verwachting ook weinig of geen effect als de natte natuurplek vernat, aangezien er aan weerszijden van de A58 watergangen liggen en de snelweg natuurlijk ook voldoende droog moet blijven.

Op voorhand is daarom geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de hydrologische instandhoudingsdoelen van de nabijgelegen natte natuurplek.

Hemel- en vuilwater

Voor de beoordeling van de toekomstige waterhuishoudkundige situatie voor wat betreft de omgang met het hemelwater en het vuilwater, is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Deze is raadpleegbaar als bijlage bij deze onderbouwing. Uit dit plan blijkt dat de geplande herontwikkeling leidt tot een toename aan verhard oppervlak van 5.359 m².

Oppervlakverdeling (m2)			
Onderdeel	Bestaand	Nieuw	Saldo
Perceeloppervlak	31.796	31.796	0
Bebouwing	658	1.583	924
Verharding	468	2.618	2.151
Halfverharding	222	2.506	2.284
Afscheidingsmuur	191	191	0
Totaal verhard oppervlak	1.539	6.898	5.359
Onverhard oppervlak	30.257	24.898	-5.359
groen	29.082	23.890	-5.192
vijver	1.175	1.008	-167
Procentueel			
verhard oppervlak	5%	22%	17%
Onverhard oppervlak	95%	78%	-17%

Figuur 17. Toename verhard oppervlak.

De sloot van het plangebied zit voor zover bekend aangesloten op een gemeentelijke watergang. In die hoedanigheid is de gemeente bevoegd gezag. Echter voor de volledigheid wordt hier zowel het beleid van het waterschap en de gemeente aangegeven. Het waterschap gaat uit van een compensatie van 60 mm op basis van de toename aan verhard oppervlak, terwijl de gemeente Tilburg in dit kader uitgaat van een opgave van 60 mm voor al het verhardoppervlak dat (op)nieuw wordt aangelegd. Beide overheden hanteren voor de halfverharding een reductie van 50%.

Dit leidt tot de volgende wateropgave:

- Waterschap De Dommel = 253 m³.
- Gemeente Tilburg = 293 m³.



Wateropgave waterschap		
Onderdeel	toename verharding (m2)	Bergingsopgave (m3)
bebouwing	924	55
Verharding	2.151	129
Halfverharding	2.284	69
Afscheidingsmuur	0	0
Totaal	5.359	253
Wateropgave gemeente Tilburg		
Onderdeel	(op)nieuw aangelegde verharding (m2)	Bergingsopgave (m3)
bebouwing	1.070	64
Verharding	2.618	157
Halfverharding	2.506	75
Afscheidingsmuur	0	0
Totaal	6.194	296

Figuur 18. Wateropgave waterschap De Dommel en gemeente Tilburg.

Binnen de vormgeving van de wateropgave wordt echter onderscheid gemaakt in twee afwateringsvormen: afwatering op onverhard terrein en afwatering op riolering.

Bij de afwatering op onverhard terrein laten we de verharding zonder verdere voorzieningen afstromen op het omringende terrein. Daar zal het moeten infiltreren naar de bodem. Dit geldt voor het merendeel van de verharding. Voor deze verharding wordt geen berging aangelegd, omdat het water niet wordt ingezameld en daarmee enkel via infiltratie wordt verwerkt. Dit kan leiden tot plasvorming op het terrein.

Een deel van de verharding en het hoofdgebouw inclusief uitbreiding wordt aangesloten op de riolering. Deze voert af naar de bestaande vijver. In deze vijver wordt de overstort zodanig hoog geplaatst dat deze minimaal de vereiste bergingscapaciteit heeft conform de bergingseis van 60 mm. Verder is de afwatering van het poortgebouw ongewijzigd gebleven. De dakafvoeren blijven daarmee uitkomen op de watergang dat voor het poortgebouw ligt. In het waterhuishoudkundig plan (zie bijlage) is de afwatering van het plangebied weergegeven.

Hemelwater infiltratie op onverhard terrein

Wanneer wordt gelet op de vormgeving van het plangebied liggen de voetpaden, terrassen en het parkeerterrein hoger dan het onverhard terrein waar op wordt afgewaterd. Het hoogteverschil kan oplopen tot 10 cm. Op het parkeerterrein is sprake van halfverharding welke vlak ligt op een niveau van 13,30 m+ NAP. Het naastliggende onverharde terrein aan de oostzijde van het plangebied loopt af tot een peil van 12,20 m+ NAP. Het parkeerterrein sluit aan op de laad en loszone die zit aangesloten op de riolering. De kolken op dit terrein liggen minimaal op een niveau van 12,42 m+ NAP. Afstroming richting het riool is daarmee niet realistisch.

TBInfra heeft in het waterhuishoudkundig plan (zie bijlage) berekend wat voor waterstand op het terrein - en specifiek het grasveld waarop het hemelwater in de toekomst gaat infiltreren - worst-case kan ontstaan als gevolg van een zware bui (ontwerpbui 08). In dat geval stijgt de waterstand op het terrein met maximaal 0,12 centimeter. In de praktijk betekent dat het 10 minuten langer duurt voordat de bui door het terrein is verwerkt. Dit is aanvaardbaar en daarmee is een goede waterhuishouding in de toekomst gewaarborgd.

Hemelwater afwatering op riolering

Op het HWA stelsel, wat uiteindelijk afvoert naar de vijver, is slechts een beperkt oppervlak van de toekomstige verharding aangesloten. In totaal gaat het hierbij om 1.324 m² wat als volgt is verdeeld:

- Terreinverharding: 760 m².
- Hoofdgebouw: 564 m².

De terreinverharding vraagt uiteindelijk als gevolg van de verharding om een bergingseis van 80 m³, het overige hemelwater infiltreert namelijk op het terrein. In de vijver is boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand 267 m³ berging mogelijk tot de vijver overstort op de sloot. Daarmee wordt 187 m³ meer waterberging gerealiseerd dan strikt noodzakelijk. Daarmee wordt tevens een positieve bijdrage geleverd aan de hydrologische waarden en kenmerken van het gebied, zoals opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie in het kader van de groenblauwe waarden (zie hiervoor ook paragraaf 3.2.2, waarin dit reeds is behandeld).



Figuur 19. Impressie uitbreiding vijver.

De waterkwaliteit van de vijver wordt gewaarborgd door het aanleggen van een helofytenfilter of een andere vergelijkbare voorziening. Een helofytenfilter bestaat vaak uit riet, biezen, zegge en lisdodde in een bed van grind en zand. Rondom de wortels van die planten gaan bacteriën leven die de 'afvalstoffen' uit het water als voedingsstof gebruiken waarmee het water wordt gezuiverd. Daardoor is de vijver geschikt voor zowel het afvoeren van hemelwater als het zwemmen door recreanten.

Vuilwaterafvoer

Voor het vuilwater geldt dat bij de Eindhovenseweg een drukriool aanwezig is. In overleg met de gemeente is een oplossing uitgewerkt voor de aansluiting van het plan op het drukriool. Deze oplossing bestaat uit een nieuwe individuele pompput voor de Rendierhoeve en een nieuwe persleiding zoals weergegeven in het waterhuishoudkundig plan in de bijlage.

4.13 Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikel uit de Tweede Wereldoorlog. Volgens mondiale, militaire inschattingen is van al het explosieve materiaal dat gedurende de Tweede Wereldoorlog is ingezet, verschoten of afgeworpen, tussen de zeven en vijftien procent om verschillende redenen niet tot uitwerking gekomen of gebracht. De arbeidsomstandighedenwet stelt voor dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek.

Doorwerking plangebied

Om het risico op aantreffen van ontplofbare oorlogsresten voorafgaand aan de geplande bodemroerende werkzaamheden in te kunnen schatten is een historisch vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (OO) uitgevoerd. Uit het onderzoek, dat als bijlage bij deze onderbouwing raadpleegbaar is, volgt dat het onderzoeksgebied op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal gekwalificeerd kan worden als 'onverdacht' op de (mogelijke) aanwezigheid van OO. De werkzaamheden kunnen op basis van dit historisch vooronderzoek conflictperiode OO veilig en regulier worden uitgevoerd.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggende ontwikkeling en daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten zijn gerekend vanuit de leges. Daarnaast is er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal (anderszins) te verzekeren. Hierin is tevens het planschadeverhaal opgenomen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' betreft afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht. In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen tegen het besluit kenbaar maken. Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden conform de gemeentelijke "Richtlijn omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen". Voor deze ontwikkeling is gekozen voor een schriftelijke vorm, omdat het een kleinschalig initiatief betreft dat volledig is gelegen binnen de omheinde eigendomsgrenzen van de initiatiefnemer.

Verder zijn keukentafelgesprekken gevoerd met alle (directe) bureaus van de initiatiefnemer en is doorlopend informeel contact geweest met de omgeving. Van de keukentafelgesprekken is verslaglegging beschikbaar. Deze verslaglegging is gedeeld met de gemeente, maar vanuit het oogpunt van de AVG niet als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen. Van de informele mondelinge afstemming die gaandeweg de uitwerking continu heeft plaatsgevonden is geen aparte verslaglegging gemaakt.

Aan de keukentafel zijn de volgende zorgen geuit over het plan:

- Toename aan verkeersbewegingen;
- Parkeren in de omgeving;
- Verkeersveiligheid voor fietsers, vanwege oversteken naar poortgebouw;
- Relatie met bestaand agrarisch bedrijf aan de Eindhovenseweg 10;
- Geluidsoverlast door recreatief gebruik: de beoogde horeca en het recreatief nachtverblijf moet in balans zijn in relatie tot de omgeving (waaronder de Abdij Koningshoeve).

Verder zijn de volgende positieve punten genoemd:

- Men begrijpt dat er een economische drager moet zijn voor het behoud van de Rendierhoeve;
- De tekeningen stralen 'rust' en 'stilte' uit;



- Goede uitstraling.

Met de bovengenoemde zorgen is uitdrukkelijk in het plan rekening gehouden. Zo zijn de bestaande kwaliteiten en kansen van de omgeving als uitgangspunt aangegrepen om tot verbetering te komen voor de eigen locatie en de omgeving. Voor het initiatief is gekozen voor een doelgroep, programma en sfeer dat passend is bij de omgeving. Mensen die rust, bezinning en natuur komen opzoeken is een doelgroep die past in de omgeving van het nabijgelegen Koningshoeve. Het aanbod van horeca en verblijfsrecreatieve voorzieningen op de locatie is onderscheidend en aanvullend ten opzichte van brasserie Bij Broeders en B&B Kloosterzicht. De insteek vanuit de initiatiefnemer is dat deze ondernemingen profiteren van elkaars nabijheid.

Hoewel er voor het herstel van het Rijksmonument forse investeringen noodzakelijk zijn, leent de locatie en de omgeving zich niet voor een intensief programma. Vanuit een goede inpassing en complementariteit is in de uitwerking kritisch gekeken naar wat minimaal noodzakelijk is om tot een haalbare ontwikkeling te kunnen komen. Dit heeft zich kwantitatief vertaald naar een beperkt aantal verblijfseenheden en kwalitatief naar de ruimtelijke en landschappelijke uitwerking van de locatie en het Rijksmonument zelf.

Verder zijn de plannen voor de Rendierhoeve uitgewerkt op basis van het principe dat er geen nieuwe belemmeringen ontstaan voor de omgeving. Zo zijn bijvoorbeeld de bestaande hindercontouren van het agrarische bedrijf aan de Eindhovenseweg naast de Rendierhoeve meegenomen in de uitwerking van de locatie en is er gekozen aan deze zijde de boomgaard en de parkeer ruimte te ontwikkelen (en niet de verblijfsrecreatie). Zo kan de naastgelegen agrarisch ondernemer zijn bedrijf ongehinderd voortzetten.

Daarnaast is er, om verkeersonveilige situaties te voorkomen (waaronder ook parkeren in de directe omgeving van het plangebied), rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen in het ontwerp. Er zijn namelijk meer parkeerplaatsen opgenomen in het ontwerp dan er op basis van de nota parkeernormen nodig zijn. Deze gaan er in de praktijk niet uit zien als parkeerplaatsen (zullen meer als groen worden ervaren), want deze krijgen een bij-schakelfunctie op de momenten dat het onvoorzien druk is. Daarmee wordt voorkomen dat bezoekers tijdens drukke momenten in de omgeving gaan parkeren en dat zij op de weg voor de Rendierhoeve moeten wachten c.q. voorsorteren om het terrein te kunnen betreden.

Aanvullend is veel aandacht besteed aan de architectonische en landschappelijke uitwerking van het initiatief om de cultuurhistorische beleving van het erfgoed te optimaliseren en een verbetering op biodiversiteit na te streven door de omgeving aantrekkelijker te maken voor flora en fauna. Het terugbrengen van de historische boomgaard en de helofytenfilter bij de vijver zijn daar concrete voorbeelden van.



6 Conclusie

Het restaureren van de Rendierhoeve in combinatie met de uitrol van verblijfsrecreatie en horeca dient een hoger doel dan het onveranderd in stand houden van het verouderde kloostercomplex op deze locatie, waardoor onze inziens de afwijking van het bestemmingsplan gerechtvaardigd is. Het onderhavige initiatief om bebouwing op te waarderen, aan te passen en verblijfsrecreatie en horeca toe te voegen in de kloostertuin wijkt af van de mogelijkheden in het vigerend planologisch regime. De afwijking hiervan is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan de vereisten voldoet. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit het oogpunt van milieu-planologische wet- en regelgeving is aangetoond.