



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan
'Chw bestemmingsplan Kloosterkwartier Veghel'

College B&W 23 maart 2021

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. De procedure.....	3
3. Zienswijzen.....	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer.....	4
6. Reactie op de zienswijze.....	4
1. Zienswijze 1, ARAG SE Nederland, namens een bewoner aan de Mr. Van Coothstraat in Veghel....	4
1.1 Onderbouwing appartementencomplex G & H, algemeen	4
1.2 Beleid	5
1.3 Samenhang doelstellingen	6
1.4 Situering.....	6
1.5 Aantal appartementen	7
1.6 Bouwhoogte.....	7
2. Zienswijze 2, Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens twee bewoners aan de Mgr. Van den Tillaartstraat in Veghel	8
2.1 Uitzicht	8
2.2 Dialoog.....	9
2.3 Privacy	10
2.4 Schaduwwerking.....	10
2.5 Geluidsoverlast	11
2.6 Parkeeroverlast.....	11
2.7 Verkeersdruk en ontsluiting	12
2.8 Lichthinder	12
2.9 Waardedaling woning	13
2.10. Alternatieve oplossingen.....	14
3. Zienswijze 3, DAS Rechtsbijstand, namens een bewoner aan de Mrg. Van den Tillaartstraat in Veghel.....	14
3.1 Woon en leefklimaat	14
3.2 Planologische borging Masterplan.....	14
3.3 Motivering hoogte en situering bouwmassa gebouw B	15
4. Zienswijze 4, bewoners van Centre Veghel aan de Franciscanessenlaan	16
4.1 Omgevingsdialoog	16
4.2 Verkeersbewegingen	17
4.3 Parkeren	19
4.4 Andere parkeervoorzieningen.....	21

4.5	Gebruik Franciscanessenlaan	21
7.	Ambtshalve wijzigingen	22
8.	Conclusie en advies	22

1. Inleiding

In het centrum van Veghel ligt het kloostercomplex van de Zusters Franciscanessen. Vanwege het teruglopende aantal zusters is de bebouwing binnen het complex in de loop der tijd grotendeels leeg komen te staan. Om de monumentale bebouwing en het gedachtegoed van de zusters voor de toekomst te behouden en voort te zetten, bestaat het voornemen om het kloostercomplex te herontwikkelen tot een nieuw maatschappelijk centrum waar de functies wonen, zorg, maatschappelijke dienstverlening, leven en werken samenkomen. Hiervoor is een Masterplan “Klooster Franciscanessen Veghel, Verhalen die doorgaan” vastgesteld en aan de hand daarvan is een bestemmingsplan verbrede reikwijdte op grond van de Crisis- en herstelwet opgesteld.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte met bijbehorende stukken is op 4 november 2020 bekendgemaakt in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant. In de periode van 5 november tot en met 16 december 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan Kloosterkwartier Veghel’ de volgende zienswijzen ingediend:

1. Per brief van 16 november 2020, ingekomen op 24 november 2020, heeft ARAG SE Nederland namens twee bewoners aan de Mr. Van Coothstraat in Veghel, een schriftelijke zienswijze ingediend.
2. Per fax van 10 december 2020, ingekomen op 10 december 2020, heeft Stichting Achmea Rechtsbijstand namens twee bewoners aan de Mgr. Van den Tillaartstraat in Veghel, een schriftelijke zienswijze ingediend.
3. Per fax van 14 december 2020, ingekomen op 14 december 2020, heeft DAS Rechtsbijstand namens een bewoner aan de Mrg. Van den Tillaartstraat in Veghel een schriftelijke pro forma zienswijze ingediend. Na de mogelijkheid gegeven te hebben tot 1 januari 2021 om de zienswijze aan te vullen, is getracht de aanvullende zienswijze per mail en post op 31 december 2020 te versturen. Op 6 januari 2021 is de aanvullende zienswijze ontvangen per email.
4. Per brief van 14 december 2020, ingekomen op 15 december 2020, hebben bewoners van Centre Veghel aan de Franciscanessenlaan een schriftelijke zienswijze ingediend.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze wordt in behandeling genomen als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen 1, 2 en 4 zijn binnen deze periode ingekomen en worden daarom in behandeling genomen. De indiener van zienswijze 3 heeft bij brief van 18 december 2020 (verzonden op 18 december 2020) de mogelijkheid gekregen

om uiterlijk 1 januari 2021 de pro forma zienswijze aan te vullen met inhoudelijke gronden. Op 31 december 2020 is de aanvullende zienswijze getracht per mail en aangetekende post te verzenden echter is deze abusievelijk naar een onjuist emailadres verzonden en was de aanvullende zienswijze niet bijgevoegd bij de post (enkel de bijlagen). De zienswijze is daarna op verzoek op 6 januari 2021 naar de gemeente gemaild en dient daarmee, door overschrijding van de termijnen, buiten beschouwing te worden gelaten (niet-ontvankelijk). Desondanks, alle belangen afwegende, en in het kader van een zorgvuldige voorbereiding, is de gemeente bereid de zienswijze te betrekken bij de besluitvorming rondom het bestemmingsplan. Mocht er sprake zijn van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door reclamant van zienswijze 3, zal door de gemeente primair gesteld worden dat deze niet-ontvankelijk is.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan verbrede reikwijdte zullen die wijzigingen worden aangegeven en het bestemmingsplan verbrede reikwijdte conform daaraan worden aangepast. Ten slotte geeft onderdeel 7 de ambtshalve wijzigingen weer en tot slot een totaaloverzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte (onderdeel 8).

6. Reactie op de zienswijze

1. Zienswijze 1, ARAG SE Nederland, namens een bewoner aan de Mr. Van Coothstraat in Veghel

1.1 Onderbouwing appartementencomplex G & H, algemeen

De bezwaren zijn vooral gericht op de voorgestane bebouwing van het tegenover het door bewoners bewoonde appartementencomplex, zijnde de appartementencomplexen G en H in het Buitenbosje. De realisering van deze bebouwing vormt een forse aantasting van het woon- en leefklimaat.

Gelet op de forse afwijking van het vigerende bestemmingsplan dat bovendien nog redelijk recent is, mag worden verwacht dat een deugdelijke onderbouwing voor deze wijziging wordt gegeven. Voorts moet worden opgemerkt dat hoe groter de afwijking van het bestemmingsplan, des te zwaardere eisen aan de onderbouwing mogen worden gesteld. Men acht de toelichting te mager. Waarom moet juist nieuwbouw in het Buitenbosje plaats vinden? Waarom moet er überhaupt nieuwbouw worden gerealiseerd? Als er al nieuwbouw nodig is, waarom dan zo hoog? Dit klemmt temeer daar blijkens de toelichting de nieuwbouw oploopt qua hoogte richting het park. Dan kan toch aan de voorzijde in ieder geval een lagere maximale bouwhoogte worden vastgelegd. Allemaal vragen welke ten onrechte geen beantwoording vinden in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording:

Allereerst dient de motivering rondom de bebouwing in het buitenbosje niet op zichzelf gezien te worden. Het gaat hier om een integraal plan om het gehele kloostercomplex te herontwikkelen. Gezocht is naar een samenhang in nieuwe functies en bebouwing om hiermee het kloostercomplex duurzaam te herontwikkelen. Van belang is hier geweest dat er nieuwe functies komen in lijn met het gedachtengoed van de zusters waarbij bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden blijven dan wel versterkt worden waar mogelijk en in zijn totaliteit de ruimtelijke kwaliteit in het gehele gebied verbetert. Met het toevoegen van nieuwe woningen (zoals appartementencomplex G en H) wordt voorzien in een deel van de actuele woningbehoefte

binnen Veghel. Maar daarnaast zorgen de woningen ook voor een nieuwe economische drager om renovatie van de Rijksmonumenten binnen het plangebied mogelijk te maken en deze ook te onderhouden in de toekomst. Ditzelfde geldt voor de cultuurhistorische kloostertuin. De gemaakte keuzes in dit plan zijn derhalve niet los van elkaar te zien. De keuze om appartementencomplex G en H te realiseren komt voort uit een (ruimtelijke) belangenafweging voor het gehele kloostercomplex.

Inhoudelijk kan hier over opgemerkt worden dat ten behoeve van de ontwikkeling uitvoerig onderzoek is gedaan naar de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de kloostertuin en het kloostercomplex met al zijn bestaande bebouwing. Op basis daarvan is, in overleg met provincie, een transformatiekader opgesteld. Uit deze analyse volgt dat het buitenbosje geen cultuurhistorische en landschappelijke waarde van betekenis heeft, aangezien deze in het recente verleden nog bebouwd was met een schoolgebouw. Ook de bomen en bossages hier zijn van een recentere datum en hebben geen waarde van betekenis. Het buitenbosje vormt een perceel met houtopstand van uiteenlopende kwaliteit met daarnaast de auto-entree naar het erachter gelegen kloostercomplex. Vroeger was aan de zijde van de Mr Van Coothstraat al een schoolgebouw aanwezig naast de panden (te weten begrafenisonderneming en zorgappartementen) die daar nu ook nog staan. Gebouw G en H vormen een poort naar het kloosterpark. Zij schermen het kloosterpark af ten opzichte van de Mr Van Coothstraat. De beide blokken liggen tegenover elkaar en zijn spiegel-symmetrisch. Daarmee maken ze duidelijk dat ze toegang geven tot een bijzondere tuin die achter deze gebouwen ligt en toegankelijk is via een langzame verkeersroute tussen deze gebouwen in. De functie van het perceel als voorportaal naar de kloostertuin wordt hiermee behouden. Dit alles in ogenschouw nemende en uitgewerkt in het Masterplan (bijlage 2 bij het bestemmingsplan) achten wij de motivering van de gehele ontwikkeling, en derhalve ook van gebouw G en H, voldoende.

1.2 Beleid

De nieuwbouw in het buitenbosje gerelateerd aan het gemeentelijke beleid. Men twijfelt of de nieuwbouw overeenstemt met het gemeentelijk beleid daar deze plannen met name spreken over het groene karakter van het buitenbosje en het meer betrekken van de omgeving bij het groene karakter. Hierbij valt onder meer te wijzen op de Structuurvisie Veghel 2030: menu voor de toekomst, welke uitgaat van het groene karakter van dit gebied en zeker niet van forse woningbouw ter plaatse.

In het Masterplan Klooster Franciscanessen Veghel wordt de situatie ter plaatse van de Mr. Van Coothstraat met name genoemd en aangeduid als strategie; *“Aan de oostzijde een open overgang naar de kloostertuin creëren.”* Deze strategie is toch duidelijk anders dan de nu voorgestane 20 meter hoge bebouwing welke als barrière naar de omgeving werkt. Als er al over bebouwing wordt gesproken dan wordt gesproken over twee lagen met een kap, hetgeen van een andere orde is dan nu wordt voorgesteld.

Ook de visie Herstructurering centrum Veghel 2019 gaat uit van een verbetering van de groene verbinding van de kloostertuin met de omgeving.

Men stelt daarmee dat de voor het Buitenbosje voorgestane bebouwingsopties onvoldoende draagkrachtig zijn gemotiveerd.

Beantwoording:

Allereerst is van belang om te realiseren dat (gemeentelijk) beleid niet op de punt en komma verwoordt wat wel en niet kan op een bepaalde locatie. Bijvoorbeeld de Structuurvisie is een beleidsdocument om de hoofdlijnen van het te voeren beleid te formuleren. Nimmer zal in een dergelijk beleidsdocument gesteld worden of (ruimtelijke) ontwikkelingen wel of niet zijn toegestaan. Wel worden de belangen, waarden en kansen benoemd waar rekening mee dient te worden gehouden. Zoals de zienswijze eigenlijk ook stelt wordt in de Structuurvisie Veghel 2030, als het gaat om de kloostertuin met buitenbosje, enkel genoemd dat de openbare toegankelijkheid van de kloostertuin een nog onbenutte kans is. Het groene karakter van de kloostertuin moet meer bereikbaar

zijn voor de omgeving. Zoals de toelichting van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte in samenhang met het Masterplan ook verwoordt, is het realiseren van gebouw G en H juist een mogelijkheid om de kloostertuin openbaar toegankelijk te maken.

In het Masterplan 2030 Veghel Centrum wordt onder meer ingegaan op de bestaande kwaliteiten van de kloostertuin, het benutten van de bestaande structuren van het aanwezige groen, het toevoegen van wonen en de mogelijke koppeling met zorg. Het citaat opgenomen in de zienswijze verwijst naar het Masterplan 2030 Veghel Centrum (en niet naar het Masterplan Klooster Franciscanessen Veghel). De genoemde open overgang aan de oostzijde van de Coothstraat is niet zo expliciet verwoord dan wel uitgewerkt dat daarmee moet worden geconcludeerd dat bebouwing niet kan bijdragen aan deze overgang. Ook in de visie Herstructurering centrum Veghel is met name het belang van de verbinding met de kloostertuin en het hergebruik van de rijksmonumenten benoemd. Zoals meermalen is gemotiveerd wordt juist getracht met gebouw G en H een overgang van het centrum naar de natuurlijke kloostertuin te creëren. Wij delen dan ook geenszins het standpunt dat het plan niet in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid wat ook uitvoerig is gemotiveerd in het bestemmingsplan.

1.3 Samenhang doelstellingen

Van belang acht men op welke wijze wordt voorkomen dat de gebouwen G en H worden gebouwd en de rest van de plannen niet worden uitgevoerd, want dan blijft er weinig over van de mooie doelstellingen. Anders gezegd; is de samenhang tussen de plandelen voldoende geborgd?

Beantwoording:

Voor dit bestemmingsplan wordt gebruikt gemaakt van het innovatieve experiment op grond van artikel 7c van de Crisis- en herstelwet hetgeen de mogelijkheid biedt om naast regels over een goede ruimtelijke ordening (ruimtelijke relevantie), ook regels ten behoeve van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit op te nemen in een bestemmingsplan. Er zijn doelstellingen verwoord in artikel 3 van het bestemmingsplan. Ontwikkelingen of aanvragen voor vergunning mogen niet in strijd zijn met deze doelstellingen. Met dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte is getracht een bepaalde mate van uitnodigingsplanologie toe te passen zonder de belangen die in dit plan spelen, uit het oog te verliezen. Artikel 3 van het bestemmingsplan voorziet hier in. Een fasering, of volgorde van realisatie, is daar geen onderdeel van. Daarbij zijn bij overeenkomst met initiatiefnemer contractuele afspraken gemaakt over de ontwikkeling. Een van de gemaakte afspraken is de fasering en volgorde van uitvoering van het plan. Daarbij beoogt initiatiefnemer te starten aan de zuid-oostzijde van het plangebied ter plaatse van het zogenaamde zigzaggebouw waar de nieuwe centrale ontsluiting komt te liggen.

Dit in ogenschouw nemende zijn wij van mening dat de samenhang van de verschillende plandelen voldoende is geborgd en er geen reden is te veronderstellen dat de initiatiefnemer andere intenties heeft dan in het bestemmingsplan tot uiting komt.

1.4 Situering

Specifiek in het belang van de bewoners, onder meer ter waarborging van hun privacy, wordt verzocht in ieder geval het bouwvlak ten opzichte van de weg ongeveer 5 meter terug te leggen, zodat de bebouwing in lijn is met de bebouwing aan Mr. Van Coothstraat 9 en 11.

Ook stelt men dat de opening/doorkijk tussen de twee gebouwen dient te worden vastgelegd en zodanig te worden gesitueerd dat deze tegenover het appartement van de bewoners komt te liggen. Op grond van de huidige regeling kan immers voor één groot gebouw(G en H samen) worden gekozen. Ter voorkoming van deze ongewenste planologische ontwikkeling, dienen er dan ook twee van elkaar gescheiden bouwvlakken te worden

opgenomen. In aansluiting hierop wordt tevens verzocht het maximaal aantal appartementen op deze locatie nadrukkelijk op maximaal 68 vast te leggen (ook in de verbeelding).

Beantwoording:

Conform het Masterplan is het uitgangspunt om de bebouwing verder naar achter te leggen dan nu het bouwvlak is gesitueerd en twee gebouwen te realiseren. Ten behoeve voor de realisatie van bijvoorbeeld entrees, is het bouwvlak wat ruimer opgesteld. Het bouwvlak sluit echter grotendeels wel aan op de bestaande rooilijnen van de naastgelegen bebouwing. Het zal dan ook niet mogelijk zijn de nieuwe bebouwing veel verder naar voren te realiseren dan de bestaande bebouwing. Wij willen u erop wijzen dat het bouwvlak verder naar achteren is gelegen, dan het bestemmingsplanvlak. Daarbij is ook rekening gehouden met de afstand tot aan de weg, de nieuwe bebouwing ligt hiermee op vergelijkbare afstand tot de weg dan de bestaande bebouwing. Door te kiezen voor één bouwvlak biedt dit enige flexibiliteit bij het situeren van de bebouwing. Wel is het plan om twee bouwmassa's te realiseren om hiermee de openheid richting het park te kunnen realiseren. Dit alles conform het Masterplan. Gezien het belang van de openheid, maar ook het belang van omwonenden, zullen we zonder de flexibiliteit in het plan te verliezen het bestemmingsplan aanvullen zodat in artikel 3.2.3. onder b., betreft de stedenbouwkundige inpassing, onder andere expliciet verwezen wordt naar het Masterplan als het gaat om het aantal bouwmassa's per bouwvlak.

1.5 Aantal appartementen

In aansluiting op het bovenstaande betreft de situering wordt verzocht het maximaal aantal appartementen op deze locatie nadrukkelijk op maximaal 68 vast te leggen (ook in de verbeelding).

Beantwoording:

In de planregels is opgenomen dat in het gehele plangebied niet meer dan 387 woningen mogen worden gerealiseerd. Dit in relatie tot de opgenomen beperkingen van de bouwmassa, leidt dit tot een bepaald aantal mogelijk te realiseren appartementen in gebouw G en H. Om toch voldoende flexibiliteit te behouden in het plan is er niet voor gekozen om precies het aantal maximaal mogelijke appartementen te benoemen per gebouw. Door de (bouwkundige) begrenzings zal het aantal appartementen nimmer zodanig sterk afwijken ten opzichte van het beoogde programma zoals verwoord in het Masterplan, dat dit ruimtelijk een geheel andere impact op de omgeving (bv. parkeren en verkeersbewegingen) met zich meebrengt. Tot slot veronderstellen wij dat, nu de bouwmassa wel is begrensd (met een waarborg van twee bouwmassa's), het voor de bewoners in het kader van privacy minder van belang is hoeveel appartementen er binnen die bouwmassa worden gerealiseerd. Een enkel appartement meer of minder doet ons inziens geen afbreuk aan het belang aan privacy.

1.6 Bouwhoogte

Tot slot wordt verzocht de maximale hoogte van de appartementen G en H gelijk te houden aan die van het appartementencomplex waar de bewoners wonen, maximaal 15 meter.

Beantwoording:

Uit het Masterplan blijkt dat de gebouwen worden uitgevoerd met 1 laag parkeren en 4 woonlagen op de locatie voor gebouw G en H. In de praktijk komt dit neer op circa 15 meter. Tevens mag initiatiefnemer aan de kloosterparkzijde 1 extra woonlaag realiseren. In het bestemmingsplan verbrede reikwijdte is de bouwhoogte hoger geformuleerd om flexibiliteit te behouden, ten behoeve van bijvoorbeeld bouwbesluitwijzigingen of ondergeschikte bouwonderdelen. Maar de bouwhoogte is zodanig bepaald dat een extra woonlaag niet realiseerbaar is. Op deze wijze heeft gemeente voldoende geborgd dat wordt tegemoet gekomen aan het

belang van de bewoners aan de van Coothstraat. Ter verduidelijking zal het bestemmingsplan in artikel 3.2.3. onder b. en artikel 5 betreft de stedenbouwkundige inpassing onder andere het aantal bouwlagen benoemen.

2. Zienswijze 2, Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens twee bewoners aan de Mgr. Van den Tillaartstraat in Veghel

2.1 Uitzicht

Het vrije uitzicht wordt door de nieuwe bebouwing van 14 meter hoog volledig weggenomen. De redenering dat er nu ook al sprake is van een toegestane bouwhoogte van 12 meter is niet volledig terecht daar hier wel een Maatschappelijke bestemming aan is gekoppeld. Bewoning valt daar niet onder. En daarnaast wordt de bebouwing 2 meter hoger dan nu toegestaan. Ook wordt het argument gebruikt dat hogere bebouwing is toegestaan omdat de realisatie van Centre Veghel reeds hogere bebouwing in dit gedeelte van het centrum toelaat. Plannen moeten op hun eigen merites beoordeeld worden. Dat er reeds een hoog gebouw staat wil niet zeggen dat men hogere bebouwing in de omgeving moet accepteren.

Beantwoording:

Het is correct dat het beoogde plan een wijziging in gebouwwolume behelst. De gehele Franciscanessenlaan zal een verandering ondergaan. Het vreemde hek midden door de straat verdwijnt en het wordt een mooie route naar het park. De nieuwe bebouwing in deze straat bestaat uit losse gebouwen zodat er een aantal open ruimtes en licht aan de straat wordt toegevoegd. Deze straat wordt een langzaam verkeersroute. Om te beoordelen of een wijziging binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening mogelijk is, is onder andere aan de hand van een zorgvuldig bouwhistorisch onderzoek gekeken welke delen van het complex herontwikkeld kunnen worden en waar ruimte kan worden geboden voor nieuwbouw. Eveneens wordt daarbij de omgeving van het bouwplan in ogenschouw genomen. Het is een feit dat bebouwing tot 12 meter bouwhoogte op de benoemde plek nu al mogelijk is, binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan. De opmerking dat bewoning niet onder een maatschappelijke bestemming valt is niet correct. Binnen de maatschappelijke bestemming wordt bewoning niet uitgesloten, mits bewoning maar een maatschappelijke functie behelst. Daarbij kan gedacht worden aan bewoning van het kloostercomplex door de zusters (zoals nu ook plaatsvindt) maar ook bijvoorbeeld bewoning door mensen met een zorgbehoefte. Daarnaast ligt het plangebied midden in het centrum van Veghel waar hoge bebouwing gebruikelijk is. Dat er direct naast het plangebied reeds hoge bebouwing is gesitueerd kan wel degelijk een stedenbouwkundige overweging zijn om hoge bebouwing toe te staan. Nieuwe bebouwing dient immers te passen in zijn omgeving. Tot slot worden twee grotere bouwmassa's opgedeeld in kleinere bouwmassa's om hiermee meer openheid te creëren en een verbinding te maken met de tuin aan de binnenzijde. Er is gesproken over de mogelijkheid om het woningprogramma te verplaatsen binnen het project, zodat bebouwing aan de zijde van de Franciscanessenlaan qua maatvoering beperkt kan blijven. Deze mogelijkheid betekent dat de maatvoering van andere gebouwen op het kloostercomplex die reeds 4 bouwlagen of meer hebben, moeten worden verhoogd voor dat extra woningprogramma. Dit wordt zowel door de gemeente als de initiatiefnemers niet in lijn met het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan en ruimtelijk niet acceptabel geacht. De ontwerper van het plan heeft voor het gehele terrein de balans proberen te vinden tussen woningbouwprogramma en bouwwolume en vond hogere bebouwing niet passend. De hoogte van de gebouwwolumes E en G/H is ook teruggebracht. Dit alles overwegende acht de gemeente het evenredig en acceptabel om hier een bouwhoogte van 14 meter mogelijk te maken.

Zowel het bestemmingsplan verbrede reikwijdte als het Masterplan zijn uitgangspunt voor de verdere planvorming. Artikel 3.2.3 onder b. stelt dat bebouwing stedenbouwkundig ingepast dient te worden waarbij de inhoud van Bijlage 2 (Masterplan) van voorliggende planregels maatgevend is.

Dit alles overwegende zijn wij van mening dat de voorziene bebouwing binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening passen. Mede gezien de ligging van de bebouwing in een gebied met gemengde (stedelijke) functies, waarbij een zekere beperking van uitzicht reeds aanwezig, aanvaardbaar en onvermijdbaar is, stelt het college zich op het standpunt dat er geen onaanvaardbare beperking van uitzicht zal optreden bij de realisatie van gebouw A en B. Mede naar aanleiding van de eerste zienswijze zal artikel 3.2.3. onder b (de stedenbouwkundige inpassing) nader gespecificeerd worden ter verduidelijking van de stedenbouwkundige uitgangspunten in het Masterplan. Zonder de flexibiliteit in het plan te verliezen zal het bestemmingsplan aangevuld worden zodanig dat in artikel 3.2.3. onder b. en artikel 5, betreft de stedenbouwkundige inpassing, onder andere expliciet verwezen wordt naar het Masterplan als het gaat om het aantal bouwmassa's en bouwlagen per bouwvlak.

2.2 Dialoog

De gemeente is met de dialoog op het verkeerde been gezet. Er is niet tegemoet gekomen aan de belangen van de bewoners en bezwaren zijn niet weggenomen. Door hoog in te zetten met een woongebouw van 12 woonlagen, wordt bij aanpassing naar 4 tot 6 woonlagen niet zonder meer tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden.

De gemeente heeft een richtlijn en stappenplan voor het voeren van een omgevingsdialoog. Onderdeel daarvan is dat er een verslag van dat dialoog wordt gemaakt. Bewoners hebben geen verslag ontvangen ook niet op verzoek. Dat is onzorgvuldig nu dit wel wordt gebruikt voor de uitwerking van het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Op weg naar het Masterplan en het stedenbouwkundig plan is de dialoog aangegaan met de omwonenden middels meerdere bijeenkomsten. Dat eerder een stedenbouwkundig plan is voorgesteld, dat wordt afgewezen en waarop het plan wordt aangepast, is niet zonder meer een kwestie van hoog inzetten of de gemeente op het verkeerde been zetten. Daar is naar onze mening geen blijk van gegeven. Een vertegenwoordiging van de gemeente is meerdere malen als toehoorder aanwezig geweest bij de bijeenkomsten om te peilen hoe het gesprek verloopt, wat het draagvlak is en waar de knelpunten zitten. Nimmer is gebleken dat er de intentie was om de gemeente op het verkeerde been te zetten. De gemeente heeft ervaren dat de dialoog open en transparant heeft plaatsgevonden. De gemeentelijke richtlijn waar men naar verwijst betreft een richtlijn en is geen vereiste. De gemeente heeft deze richtlijn opgesteld om hiermee een handvat dan wel richting te geven aan initiatiefnemers van ontwikkelingen, hoe men de dialoog goed kan voorbereiden en kan overbrengen aan de gemeente. Het doel van deze richtlijnen is voornamelijk om een volwaardige dialoog met belanghebbenden te laten voeren om draagvlak te creëren voor plannen en ervoor te zorgen dat de belangrijkste aspecten van dat dialoog worden overgedragen aan de gemeente om te kunnen betrekken bij de verdere besluitvorming rondom het plan. Hoe de dialoog goed gevoerd kan worden, is sterk afhankelijk van de (omvang) van het plan. Als niet precies wordt voldaan aan (één van) de gestelde voorwaarden, kan niet zonder meer gesteld worden dat er geen goede dialoog heeft plaatsgevonden. De gemeente is van mening dat de richtlijn in grote mate is gevolgd, dan wel de doelstelling daarvan is bereikt. Zoals hiervoor benoemd was de gemeente bij de participatiebijeenkomsten vertegenwoordigd en derhalve heeft de gemeente notie kunnen nemen van hetgeen is aangereikt door de omgeving. Daarnaast heeft initiatiefnemer gedurende iedere bijeenkomst een samenvatting gegeven van hetgeen tijdens de voorgaande bijeenkomst is besproken.

Volledigheidshalve willen we hierbij ook opmerken dat de plicht om de dialoog aan te gaan met omwonenden niet impliceert dat de bezwaren van omwonenden moeten worden weggenomen. Dat is immers niet altijd mogelijk. Het gaat erom te kunnen beoordelen of er een goede belangenafweging heeft plaatsgevonden. Om deze redenen zijn wij dan ook van mening dat de participatiebijeenkomsten wel hebben bijgedragen aan de dialoog met de buurt en de gemeente hiervan voldoende inzicht heeft gekregen. Verslagen zijn van de bijeenkomsten niet opgesteld. Wel zijn er presentaties gemaakt en beschikbaar gesteld.

2.3 Privacy

In de nieuwe situatie is vanuit de appartementen en bijbehorende balkons aan de Franciscanessenlaan direct inkijk mogelijk in de woning. Dit is een aantasting van de privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Wonen omvat dag en nacht inkijk in de woning wat bij een maatschappelijke functie niet aan de orde is.

Beantwoording:

Niet wordt betwist dat vanuit nieuwbouw op het kloostercomplex enig zicht zal zijn op de omgeving en de bestaande woningen aan de Franciscanessenlaan. De afstand tot het bestaande appartementencomplex en de nieuwe gebouwen A. en B. zal gemiddeld zo'n 10 meter zijn. Gezien de ligging van de bestaande woningen in een gebied met gemengde stedelijke functies, is een zekere beperking van privacy reeds aanwezig, aanvaardbaar en onvermijdbaar. In de huidige situatie hebben de woongebouwen aan de Franciscanessenlaan en Mgr. Van den Tillaartstraat al balkons en ramen die kunnen zorgen voor inkijk en dus een beperking van privacy.

Daarbij biedt het huidige bestemmingsplan voor de bebouwing binnen het kloostercomplex ook reeds de mogelijkheid om in de huidige situatie te wonen waar ook dan dag en nacht mensen aanwezig zullen zijn. In de huidige situatie zijn er overdag al reeds mensen aanwezig in de bestaande bebouwing zodat ook nu de privacy reeds beperkt is. Wij stellen ons op het standpunt dat een eventuele inperking van privacy niet zonder meer betekent dat daarmee het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, dan wel dat er sprake is van een onevenredige beperking. Het plan wordt beoordeeld in de gehele context van ruimtelijke aspecten in zijn omgeving. Om te beoordelen wat gerealiseerd zal worden en wat het effect is op de privacy van omwonenden wordt gekeken naar de huidige planologische situatie en het stedenbouwkundig plan opgenomen in het Masterplan en de beoogde functies bij de herontwikkeling. Zowel het bestemmingsplan verbrede reikwijdte als het Masterplan zijn immers uitgangspunt voor de verdere planvorming. In de huidige situatie, zowel binnen het kloostercomplex als de bestaande woongebouwen in de straat, is al sprake van een redelijke beperking van de privacy. De nieuwbouw van gebouw A, B en C op deze locatie leidt ons inziens niet tot een onevenredige aantasting van de privacy.

2.4 Schaduwwerking

De uitvoering van het plan beperkt de inval van zonlicht. Dit tast het woongenot aan en eventuele schade aan beplanting. Onderzocht dient te worden in hoeverre de lichtinval wordt beperkt en eventueel moet het plan aangepast worden om lichtinval te beperken.

Beantwoording:

Eveneens als bij de beoordeling van een eventuele inbreuk op privacy wordt ook hier beoordeeld of een eventuele extra schaduwwerking door de nieuwe bebouwing onevenredig is. Ook hier is het niet zonder meer zo dat een mogelijke schaduwwerking per definitie onevenredig is en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De huidige bebouwing op het kloostercomplex geeft reeds een beperking bij de inval van zonlicht aan de oostzijde van het kloostercomplex. De huidige bouwmogelijkheden zijn zodanig vergelijkbaar met de nieuwe

bouwmogelijkheden dat er geen sprake kan zijn van een onevenredige beperking van inval van zonlicht. Om dit feitelijk te onderbouwen is door de architect een schaduwstudie opgesteld waaruit blijkt dat er geen beperking is van inval van zonlicht. In deze zin worden de bewoners aan de Mgr. Van den Tillaartstraat niet benadeeld, dan wel zelfs bevoordeeld. De genoemde schaduwstudie zal als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden.

2.5 Geluidsoverlast

Het plan leidt tot een toename van bewoners en derhalve tot geluidsoverlast. Ondanks dat men in het centrum woont betreft het nog een rustige locatie en dat wordt met dit plan ten nadele gewijzigd.

Beantwoording:

Inzake geluidshinder is het geluid afkomstig van wegen en spoorwegen, maar ook van bedrijvigheid relevant bij een planbeoordeling. Regels daaromtrent zijn opgenomen in de Wet geluidhinder dan wel het Activiteitenbesluit. Geluidsoverlast als gevolg van bewoning vormt geen onderdeel dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening expliciet wordt onderzocht. Daarbij is ook niet bekend dat geluidshinder, te produceren door mensen, ernstige gezondheidsklachten veroorzaakt. Tot slot biedt de maatschappelijke bestemming ook andere mogelijkheden dan alleen een woonfunctie. Ook maatschappelijke functies blijven binnen dit bestemmingsplan mogelijk.

Men gaat in de zienswijze uit van de huidige situatie zoals deze nu feitelijk is. Dat is verklaarbaar, echter men dient er wel rekening mee te houden dat de huidige maatschappelijke bestemming ook reeds functies toelaat die een bepaalde mate van geluidsoverlast met zich meebrengen. Denk daarbij aan de nu aanwezige basisschool en kinderopvang, die overdag ook in zekere mate geluidsoverlast met zich meebrengen. De toekomstige maatschappelijke functies in het deelgebied kunnen worden aangemerkt als hinderveroorzakende functies. Hiervoor is in de toelichting bij het bestemmingsplan een nadere motivering gegeven in paragraaf 3.4.3.

Bij het beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld of een zodanige intensivering van functie en gebruik plaatsvindt dat dit onevenredig zou kunnen zijn voor de omgeving. Gezien de ligging in het centrum van Veghel met de reeds aanwezige stedelijke functies met bijbehorend geluidsoverlast is er naar onze mening geen sprake van een onevenredige mate van intensivering van gebruik zodat dit onacceptabel zou zijn. Tot slot wordt voldaan aan de gestelde richtlijnen.

2.6 Parkeeroverlast

Er is nu al sprake van parkeeroverlast. Met de toename van 387 woningen zal dit alleen maar erger worden. Onderzoek naar de parkeerbehoefte is noodzakelijk. Tevens dient er een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen voor de realisatie van de parkeerplaatsen.

Beantwoording:

Ten behoeve van de ontwikkeling is uitvoerig parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Het parkeeronderzoek maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Reclamanten geven niet aan waarom het huidige parkeeronderzoek niet voldoende dan wel niet correct zou zijn. De indieners van de zienswijze wonen aan de Franciscanessenlaan/Mgr. Van den Tillaartstraat. De Mgr van den Tillaartstraat is nu al autovrij, maar de Franciscanessenlaan niet. Deze wordt in de toekomst geheel autovrij. In het gebied zal dan ook minder parkeeroverlast ontstaan in plaats van meer parkeeroverlast.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat op grond van een doelgroepenanalyse voor deze ontwikkeling tussen de 279 en 281 parkeerplaatsen nodig zijn op het drukste moment (zaterdagavond). Op grond van dit onderzoek wordt in artikel 3.2.4 van het bestemmingsplan bepaald dat er in totaal 295 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, hetgeen in fases kan plaatsvinden. De realisatie van de voorgestelde parkeeroplossing is dan ook

door middel van een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee is een juridische verankering van voldoende parkeerplaatsen in het bestemmingsplan. Er zijn verder geen argumenten aangedragen waarom dit niet afdoende zou zijn. Derhalve blijven wij ons aansluiten bij het parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng. Tot slot stellen we dat het huidige Kloostercomplex ook nu al diverse maatschappelijke functies huisvest. Ook die functies vragen nu in de praktijk een zekere parkeerruimte die niet is betrokken (lees: gesaldeerd) bij de beoordeling hoeveel extra parkeerplaatsen er gerealiseerd dienen te worden voor deze ontwikkeling. Er is zuiver beoordeeld hoeveel parkeerbehoefte er zou zijn als het gehele Kloostercomplex is gerealiseerd, als ware nieuwbouw/nieuwe functies. Om deze redenen delen wij niet de mening dat de beoogde invulling van de parkeerbehoefte binnen het plangebied kan leiden tot overlast in het centrum.

2.7. Verkeersdruk en ontsluiting

Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen en het plan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Beantwoording:

Het is de gemeente niet duidelijk wat men beoogt kenbaar te maken. Het verkeersonderzoek is bijgevoegd bij het bestemmingsplan, evenals de ontsluitingsmogelijkheden. Uit het onderzoek blijkt dat op alle wegen sprake is van een acceptabele verkeersdruk in 2030 zonder planontwikkeling. Als gevolg van de ontwikkeling van het kloosterkwartier zal de verkeersdruk per wegvak toenemen met circa 909 motorvoertuigbewegingen doch binnen de bestaande wegvakcapaciteit van de omliggende wegen kan de groei van het verkeer op een verkeersveilige wijze afgewikkeld worden.

Mede op verzoek van de bewoners aan de Mgr. Vd. Tillaartstraat en de Franciscanessenlaan, wordt de ontsluiting beperkt tot een directe ontsluiting aan de Deken van Miertstraat en de Mr. van Coothstraat. Hiermee blijft de verkeersintensiteit zeer laag (blijft beperkt tot onderhoudsvoertuigen) op de Franciscanessenlaan en Mgr. Vd Tillaartstraat, zoals reeds is, en worden de Mgr. Vd. Tillaartstraat en de Franciscanessenlaan vergroend en verfraaid. Van verkeersdruk op de straten waaraan indieners zienswijze wonen is derhalve helemaal geen sprake, maar zelfs sprake van oplossen van de verkeersdruk. Er zijn verder geen argumenten aangedragen waarom dit onderzoek niet voldoende zou zijn. Derhalve blijven wij ons aansluiten bij het onderzoek van Goudappel Coffeng.

2.8. Lichthinder

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving met negatieve effecten van dien.

Beantwoording:

Met betrekking tot mogelijk lichthinder vanuit de nieuw te bouwen woningen op de omgeving, sluiten wij ons aan bij onze redenering zoals gemaakt bij de beantwoording van zienswijze 2.5. over geluidsoverlast. Betreft lichthinder is licht afkomstig van bedrijven relevant bij een planbeoordeling. Richtlijnen daaromtrent zijn opgenomen in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Lichthinder als gevolg van bewoning is geen onderdeel dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening expliciet wordt onderzocht.

Daarnaast gaat men hier uit van de huidige situatie zoals deze nu feitelijk is. Dat is verklaarbaar, echter men dient er wel rekening mee te houden dat de huidige maatschappelijke bestemming ook reeds functies toelaat die een bepaalde mate van lichthinder met zich mee kunnen brengen als ook dat binnen de huidige bestemming gewoond kan worden op deze locatie (zij het onder voorwaarden). Bij het beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt wel beoordeeld of er een zodanige intensivering van functie en gebruik plaatsvindt dat dit onevenredig zou kunnen zijn voor de omgeving. Ook hier, gezien de ligging in het

centrum van Veghel met de reeds aanwezige stedelijke functies en de huidige maatschappelijke functie op de locatie, is er naar onze mening geen sprake van een onevenredige mate van intensivering van gebruik zodat dit onacceptabel zou zijn.

2.9. Waardedaling woning

Het nadeel op mogelijke planschade moet zo klein mogelijk blijven nu een steeds groter deel van het nadeel voor eigen rekening blijft. Een goede ruimtelijke ordening vraagt om het nadeel zoveel mogelijk te beperken. Reden om te onderzoeken naar andere locaties voor het plan waar de nadelen kleiner zijn.

Beantwoording:

In dit geval vermoeden wij dat hier twee aspecten door elkaar worden gehaald. Bij de inhoudelijke beoordeling van een planontwikkeling dient de gemeente het evenredigheidsbeginsel in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3.4 lid 2) in acht te nemen. Een planontwikkeling mag voor belanghebbenden geen zodanig nadelige gevolgen hebben dat deze onevenredig zijn in verhouding tot de met de planontwikkeling te dienen doelen. Het egalitébeginsel dat bij de beoordeling van planschadeverzoeken wordt toegepast, betreft een ander beginsel. Ingevolge het égalitébeginsel van het stelsel van nadeelcompensatie (planschade) komt eventuele toerekenbare schade pas voor tegemoetkoming in aanmerking indien deze uitgaat boven het normale maatschappelijke risico (onevenredig nadeel) van de benadeelde. Beide beginselen vergen een andere afweging.

Zoals ook uit de beantwoording van de voorgaande zienswijzen blijkt, heeft de belangenafweging op grond van het evenredigheidsbeginsel zeker plaatsgevonden. Wij zijn van mening dat belanghebbenden niet onevenredig worden benadeeld met deze planontwikkeling. Vermeende waardedalingen van woningen kunnen worden aangekaart in de vorm van een verzoek om planschadevergoeding aan de gemeente, op het moment dat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden. Op basis daarvan zal een beoordeling worden gedaan naar deze mogelijke waardedaling en of en tot welke omvang deze moet worden vergoed (egalitébeginsel).

Met betrekking tot de opmerking dat onderzocht moet worden of op andere locaties de nadelen kleiner zijn, merken wij het volgende op. Het gaat hier om een complex van deelontwikkelingen die met elkaar samenhangen. Het realiseren van nieuwe bebouwing kan niet op zichzelf gezien worden en is mede ten behoeve van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het gehele kloostercomplex alsmede een economische drager van de renovatie van de Rijksmonumenten binnen het plangebied en het onderhoud daarvan in de toekomst. Ditzelfde geldt voor de cultuurhistorische kloostertuin. Het is dan ook niet zonder meer een uitgangspunt te beoordelen of één of meer van de nieuwe gebouwen ook elders gerealiseerd kunnen worden. Een en ander is ook gemotiveerd in het (transformatiekader van het) Masterplan voor het kloostercomplex en in de beantwoording van zienswijze 1.1.

Indien een project op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan leiden tot het weigeren van medewerking, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. De enkele stelling dat wellicht andere mogelijkheden meer geschikt zouden kunnen zijn, is onvoldoende. Daarnaast is in de zienswijze eveneens onvoldoende gemotiveerd dat er alternatieven zijn en welke dat zijn, waarmee een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. De gemeente is dan ook van mening dat een nader onderzoek naar alternatieven niet aan de orde is.

2.10. Alternatieve oplossingen

Er zijn oplossingen aangedragen voor de bouw van de appartementen met minder inbreuk op hun uitzicht en privacy. Men heeft niet het idee dat deze aangedragen oplossingen zijn overwogen bij de planvorming.

Beantwoording:

In de planvoorbereiding hebben participatiebijeenkomsten plaatsgevonden en zijn ook nog deelgesprekken gevoerd met kleine groepen belanghebbenden. Ook met de indiener van deze zienswijze. Zoals ook uiteengezet in de brief van september 2020 zijn de overwegingen die door de buurtbewoners zijn aankaart, in overweging genomen en is gemotiveerd waarom het plan is zoals het nu is. Daarbij is door de buurtbewoners verzocht om andere bouwhoogten te hanteren en het woningbouwprogramma te verplaatsen binnen het project zodat de bouwhoogten aan de zijde van de Franciscanessenlaan/Mgr. Vd Tillaartstraat beperkt kon blijven. Tevens is daarbij gemotiveerd waarom dit niet wenselijk is. Het verplaatsen van het woningbouwprogramma naar een ander gebouw binnen het project leidt automatisch voor dat gebouw tot een hogere bouwhoogte, hetgeen niet acceptabel is. De aangedragen oplossingen zijn wel degelijk meegenomen in de overwegingen bij het project en dit is ook teruggekoppeld aan de betrokken bewoners.

3. Zienswijze 3, DAS Rechtsbijstand, namens een bewoner aan de Mrg. Van den Tillaartstraat in Veghel

3.1 Woon en leefklimaat

Op een kortste afstand van ongeveer 10 meter van het appartement van cliënten en waarbij zij grote glaspartijen hebben aan de zijde van het projectperceel wordt een aanzienlijke bouwmassa toegestaan met een maximale bouwhoogte van 14 meter. In het vigerende bestemmingsplan Vijverwijk-Burgemeester De Kuijperlaan is de maximale bouwhoogte nog 12 meter. Een verhoging van 2 meter op een dergelijke korte afstand is voor cliënten allesbehalve acceptabel. Uit de ontwerpbesluitvorming blijkt ook niet dat u zich rekenschap heeft gegeven van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van cliënten in termen van uitzicht, privacy etc. Dit klemmt temeer nu de grote glaspartijen bij cliënten volledig zich zullen geven in hun woning. De besluitvorming is deswege onzorgvuldig en in strijd met het motiveringsbeginsel.

Beantwoording:

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u naar onze beantwoording van de zienswijze van eveneens een bewoner aan de Mrg. Van den Tillaartstraat onder nummer 2.1, 2.3 en 2.4.

3.2. Planologische borging Masterplan

In het masterplan zoals dat bij het ontwerp ter inzage ligt is een beoogde situatie vormgegeven die niet als dusdanig in het ontwerpbestemmingsplan is terug te vinden. Juridisch planologisch wordt er veel meer mogelijk gemaakt dan op grond van het masterplan wordt beoogd. Zo zit er tussen de appartementsgebouwen A en B een aanzienlijke ruimte voor een pad en groen terwijl er geen enkele waarborg voor cliënten is dat het meerdere dat het ontwerpbestemmingsplan juridisch planologisch mogelijk maakt niet wordt gebruikt. De noodzaak om het ontwerp op voorliggende wijze vorm te geven in plaats van het plan nauwkeurig juridisch planologisch in te bedden ontbreekt althans is rechtens niet geduid. Het beoogde appartementsgebouw C ligt aanzienlijk naar achteren ten opzichte van de straat waar de woning van cliënten is gelegen dan bijvoorbeeld appartementsgebouw B. Ook zulks is juridisch planologisch niet geborgd.

Beantwoording:

Voor dit bestemmingsplan wordt gebruikt gemaakt van het innovatieve experiment op grond van artikel 7c van de Crisis- en herstel wet hetgeen de mogelijkheid biedt om naast regels over een goede ruimtelijke ordening (ruimtelijke relevantie), ook regels ten behoeve van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit op te nemen in een bestemmingsplan. Voor waarborging van de uitvoering van het Masterplan zijn doelstellingen verwoord in artikel 3 van het bestemmingsplan. Ontwikkelingen of aanvragen voor vergunning mogen niet in strijd zijn met deze doelstellingen. Met dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte is getracht een bepaalde mate van uitnodigingsplanologie toe te passen zonder de belangen die in dit plan spelen, uit het oog te verliezen. Artikel 3 van het bestemmingsplan voorziet hier in. Met dit artikel wordt daarmee, naast behoud van enige flexibiliteit, geborgd dat het Masterplan wordt uitgevoerd zoals beoogd is. Daarmee wordt voorkomen dat binnen de ruime(re) regeling bouwmassa's worden gerealiseerd die niet overeenkomen met het stedenbouwkundige plan zoals vertaald in het Masterplan.

De openheid tussen de drie beoogde bouwmassa's en de situering daarvan is daarmee gewaarborgd. Mede naar aanleiding van de eerste zienswijze zal artikel 3.2.3. onder b (de stedenbouwkundige inpassing) nader gespecificeerd worden ter verduidelijking van de stedenbouwkundige uitgangspunten in het Masterplan. We zullen zonder de flexibiliteit in het plan te verliezen het bestemmingsplan aanvullen zodat in artikel 3.2.3. onder b., betreft de stedenbouwkundige inpassing, onder andere expliciet verwezen wordt naar het Masterplan als het gaat om het aantal bouwmassa's en bouwlagen per bouwvlak benoemd worden.

3.3. Motivering hoogte en situering bouwmassa gebouw B

In het kader van de omgevingsdialoog is gesproken om appartementsgebouw B een verdieping minder te geven en daarmee tegemoet te komen aan de bezwaren van cliënten en andere omwonenden. Er is evenwel niet gekozen voor deze optie en de maximale bouwhoogte ook ter plaatse te verhogen naar 14 meter. Zoals gezegd is dit voor cliënten ruimtelijk niet aanvaardbaar terwijl rechtens ook niet is geduid waarom het belang van de projectontwikkelaar in deze zwaarder zou moeten wegen dan het belang van cliënten om te voorkomen dat hun woon- en leefklimaat navenant wordt aangetast en waarbij zij ook geen reële mogelijkheid hebben om die gevolgen op een redelijke manier te verzachten.

Zover een verhoging van de maximale bouwhoogte van 12 naar 14 meter rechtens wel zou kunnen volstaan, quod non, dan was een verschuiving van gebouw B naar westelijke richting en in lijn met die gevel van gebouw C aangewezen althans hiermee zou voor cliënten de impact minder navenant worden. Een nadere duiding waarom gebouw B niet in lijn met gebouw C wordt gebracht ontbreekt nog los van het feit dat juridisch planologisch gebouw C niet is gepositioneerd conform masterplan.

Beantwoording:

Aan de ontwikkeling van dit project is een uitgebreid en zorgvuldig voorbereidingsproces vooraf gegaan. Met participatiebijeenkomst zijn omwonenden gehoord en kon ieder zijn/haar belangen kenbaar maken aan de ontwikkelaar. Daarbij kon gereageerd worden op voorstellen voor de ontwikkeling. In de bijeenkomsten is vanuit de gemeente aangegeven welke bouwmogelijkheden reeds aanwezig zijn binnen het huidige bestemmingsplan en heeft de ontwikkelaar toegelicht wat de afwegingen zijn geweest om de geplande bouwhoogten te hanteren. De meest recente ruimtelijke verandering in dit deel van het centrumgebied van Veghel bestaat uit de nieuwbouw van het appartementencomplex Centre Veghel, waar reclamant woont. Wat betreft de maatvoering van dit complex en de afstand tot perceelsgrenzen en aanwezige bebouwing op het naburige kloostercomplex is destijds geoordeeld, dat goothoogten tot 15 meter en bouwhoogten tot 22 meter (5 bouwlagen met een kap) aanvaardbaar zijn en een afstand tot de perceelsgrens van 3 meter mag worden aangehouden. Deze bouwmogelijkheden zijn meegenomen in de afweging voor nieuwbouw op het kloostercomplex. Uiteindelijk zijn,

vele belangen en factoren afwegende, keuzes gemaakt die uitvoerig zijn toegelicht en uitgewerkt in het Masterplan. Gemakshalve verwijzen wij dan ook naar het Masterplan. In het Masterplan voor de herbestemming van het kloostercomplex is aangegeven, dat aan de zijde van Centre Veghel een hoogte van 4 bouwlagen acceptabel is met een bouwhoogte van maximaal 14 meter en is bewust gekozen voor platte daken en geen kappen. Centre Veghel heeft met vier bouwlagen een bouwhoogte van 11-18 meter. De bouwhoogte is voor de nieuwe bebouwing is hiermee lager dan die van Centre Veghel, met uitzondering van gebouw E. In het Masterplan zijn toekomstige gebouwen opgenomen met een open ruimte en doorzicht vanaf de Mgr. Van den Tillaartstraat richting het kloostercomplex. De Franciscanessenlaan wordt openbaar gebied voor voetgangers en fietsers. De auto wordt hier geweerd. Ook is gesproken over de mogelijkheid om het woningprogramma te verplaatsen binnen het project, zodat bebouwing aan de zijde van de Franciscanessenlaan qua maatvoering beperkt kan blijven. Deze mogelijkheid betekent dat de maatvoering van andere gebouwen op het kloostercomplex die reeds 4 bouwlagen of meer hebben, moeten worden verhoogd voor dat extra woningprogramma. Dit wordt zowel door de gemeente als de initiatiefnemers niet in lijn met het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan en ruimtelijk niet acceptabel geacht. De ontwerper van het plan heeft voor het gehele terrein de balans proberen te vinden tussen woningbouwprogramma en bouwvolume en vond hogere bebouwing niet passend. De hoogte van de bouwvolumes E en G/H is ook teruggebracht.

4. Zienswijze 4. bewoners van Centre Veghel aan de Franciscanessenlaan

4.1 Omgevingsdialoog

Het Masterplan maakt melding van de participatiegesprekken die Zenzo met de omgeving van het kloosterterrein heeft gevoerd. De bewoners van Centre Veghel aan de oostzijde van het Kloosterkwartier hebben enthousiast aan deze gesprekken deelgenomen en zijn ervan overtuigd dat deze samenspraak een positieve invloed heeft gehad op de planontwikkeling. Het draagvlak is groot. Maar mede door de beperkingen van Corona is de participatie anders geëindigd dan verwacht. In april bevestigde men van ambtelijke zijde dat deze participatiegesprekken gezien moeten worden als de van gemeentewege voorgeschreven omgevingsdialoog. En dat daarvoor de gemeentelijke richtlijn gehanteerd moet worden. In essentie zegt die richtlijn dat van de dialoog verslagen gemaakt moeten worden en bij afsluiting conclusies getrokken door plannenmakers en omwonenden vast te stellen.

Tijdens de rit is aangegeven dat er zorgen waren over verkeer en parkeren. Het Masterplan bood onvoldoende antwoord op de genoemde facetten. Dat terwijl bij een globaal bestemmingsplan het Masterplan een -niet vrijblijvend- kader is voor het vervolg. Pas in de toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan kon men de onderbouwing op het gebied van verkeer en parkeren inzien.

Beantwoording:

Allereerst is het goed om te vernemen dat ervaren wordt dat de bijeenkomsten met omwonenden een positieve invloed hebben gehad op de planontwikkeling en dat het draagvlak groot is. Niet geheel is uit de zienswijze te herleiden of men van mening is dat de dialoog wel of niet goed heeft plaatsgevonden. Desalniettemin kunnen wij het volgende aangeven als het gaat om de (richtlijnen voor de) dialoog. Zoals ook is geantwoord op zienswijze 2.2.

Een vertegenwoordiging van de gemeente is meerdere malen als toehoorder aanwezig geweest bij de bijeenkomsten om te peilen hoe het gesprek verloopt, wat het draagvlak is en waar de knelpunten zitten. Naar ons standpunt heeft de dialoog open en transparant plaatsgevonden. De gemeentelijke richtlijn waar men naar verwijst betreft een richtlijn en is geen vereiste. De gemeente heeft deze richtlijn opgesteld om hiermee een handvat dan wel richting te geven aan initiatiefnemers van ontwikkelingen, hoe men de dialoog goed kan

voorbereiden en kan overbrengen aan de gemeente. Het doel van deze richtlijnen is voornamelijk om een volwaardig dialoog met belanghebbenden te laten voeren om hiermee draagvlak te creëren voor plannen en ervoor te zorgen dat de belangrijkste aspecten van dat dialoog worden overgedragen aan de gemeente om te kunnen betrekken bij de verdere besluitvorming rondom het plan. Hoe de dialoog goed gevoerd kan worden, is sterk afhankelijk van de (omvang) van het plan. Het is niet zonder meer dat als niet precies wordt voldaan aan (één van) de gestelde voorwaarden, er zonder meer geen goede dialoog heeft plaatsgevonden. De gemeente is van mening dat de richtlijn in grote mate is gevolgd, dan wel de doelstelling daarvan is bereikt. Zoals hiervoor benoemd was de gemeente bij de participatiebijeenkomsten vertegenwoordigd en derhalve heeft de gemeente notie kunnen nemen van hetgeen is aangereikt door de omgeving. Daarnaast heeft initiatiefnemer gedurende iedere bijeenkomst een samenvatting gegeven van hetgeen tijdens de voorgaande bijeenkomst is besproken. Het gaat erom te kunnen beoordelen of er een goede belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het is jammer dat de facetten waar u graag nader aandacht aan had besteed, geen onderwerp meer konden zijn van een bewonersbijeenkomst en dat u zich genoodzaakt voelt een zienswijze in te dienen. Dit om verschillende redenen (beperkende maatregelen rondom het coronavirus en wellicht een andere veronderstelling van de insteek van de bijeenkomsten). Desalniettemin zijn wij dan ook van mening dat de participatiebijeenkomsten hebben bijgedragen aan de dialoog met de buurt en de gemeente hiervan voldoende inzicht heeft gekregen.

4.2 Verkeersbewegingen

A. Verkeersintensiteiten 2030 (figuur 3.1 van rapport Goudappel) geven geen duidelijkheid over de verwachte toename van verkeer aan de Molenstraat/Deken van Miertstraat ten opzichte van de actuele situatie. Hoe is het mogelijk dat in de Molenstraat het aantal verkeersbewegingen 2800 is en in de Deken van Miertstraat 2600, terwijl daar tweerichtingverkeer bestaat tot aan het parkeerterrein?

B. De toelichting spreekt over een verkeersdruk tussen 2.000 en 2.600 motorvoertuigen per etmaal. Deze verkeersbewegingen worden beschreven vanuit de verbindingen met het wegennet buiten Veghel (naar Eindhoven, Den Bosch en Uden). Zowel familie/vrienden van de bewoners als veel werknemers en zorgverleners zullen uit Veghel komen. Dat levert in ieder geval verkeersbewegingen op vanuit Veghelse wijken via Stationsstraat en Meijerijstraat naar de Molenstraat.

C. Wij gaan er van uit dat in ieder geval zonder nadere maatregelen t.a.v. de Molenstraat, deze straat een aanzienlijke toename van verkeer zal moeten verwerken. Gegeven het karakter van deze straat (avondhoreca) en bebouwing dicht op de straat is die toename niet gewenst. Verkeersbeperkende en verkeersomleidende maatregelen zijn hier nodig.

Beantwoording:

A. Figuur 3.1 in het onderzoek van verkeersintensiteiten van Goudappel Coffeng geeft een actueel beeld weer van de verkeersintensiteiten in 2030 (zonder planontwikkeling). Deze figuur geeft dus, correct, geen duidelijkheid over de verwachte toename van verkeer door de planontwikkeling. Het genoemde aantal verkeersbewegingen voor de Molenstraat en Deken van Miertstraat komen voort uit de verkeersmodeldoorrekening. Een verkeersmodel is een model dat inzicht geeft in de verkeersstromen in de regio. Het verkeersmodel van Veghel is onderdeel van een groter regionale verkeersmodel van Noord-Brabant. Een verkeersmodel bestaat uit een huidige situatie (in dit geval het jaar 2015) en een toekomstjaar (in dit geval 2030). Voor de analyses is gebruik gemaakt van 2030, zodat rekening is gehouden met alle regionale ontwikkelingen tussen nu en 2030. Het verkeersmodel voor 2015 houdt rekening met verkeersstellingen die zijn uitgevoerd door de gemeente, de provincie of de rijksoverheid. Verder worden de infrastructuur, de kruispunten en de woon- en werkgebieden toegevoegd (met gebieden met inwoners en arbeidsplaatsen op basis van

statistieken). Het voordeel van het verkeersmodel is, dat per wegvak informatie beschikbaar is over de verkeersdruk. De hoogte van de verkeersdruk is afhankelijk van de hiervoor genoemde informatie. Om die reden kan het voorkomen dat het ene gedeelte van een straat een hogere verkeersdruk heeft dan het andere gedeelte, omdat het verkeersmodel op basis van gebieden met inwoners/arbeidsplaatsen bepaalt hoe het verkeer zich verspreidt over het wegennet. Voor het verkeersmodel voor 2030 worden nieuwbouwplannen (projecten, bouwplannen, nieuwe infrastructuur) toegevoegd. Ook het Kloosterkwartier is toegevoegd. We hebben dus gerekend met verwachte verkeersintensiteiten voor Veghel in 2030.

Het gaat hier dus om een technische berekening van de verwachte verkeersstromen aan de hand van meerdere factoren. Het enkele feit dat een weg éénrichtings- of tweerichtingsverkeer mogelijk maakt, zegt dus niet zonder meer iets over het aantal verkeersbewegingen. Daarbij is het tweerichtingsverkeer aan de Deken van Miertstraat voor een beperkte afstand van toepassing en zal het hier alleen gaan om bestemmingsverkeer voor het parkeerterrein ter plaatse. De Molenstraat is een doorgaande weg vanaf de Meijerijstraat en Stationsstraat richting de Markt evenals het parkeerterrein (zoals in de zienswijze ook wordt gesteld). Het is dus mogelijk dat hier toch meer verkeersbewegingen plaats vinden. Wij zien geen reden om te veronderstellen dat wij in deze niet mogen uit gaan van dit verkeersmodel of dat dit een onjuiste weergave van de situatie in 2030 biedt.

B. In de studie is het uitgangspunt dat het verkeer van de nieuwbouwontwikkeling (totaal: 2.728 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal extra ten opzichte van de huidige situatie) zich verdeelt over de volgende routes: 1/3e deel gaat via Frisselsteinstraat (van/naar 's-Hertogenbosch, Schijndel, Utrecht, Rotterdam), 1/3e deel gaat via Markt (van/naar Eindhoven/Helmond) en 1/3e deel gaat via Burgemeester De Kuijperlaan (van/naar Uden/Nijmegen). Bij de prognose van de verkeersbewegingen is rekening gehouden met alle soorten ritten: interne en externe ritten. Gezien de centrale ligging van het plangebied is het niet de verwachting dat er interne autoritten richting het winkelcentrum zullen zijn. Voor verder weg gelegen wijken/gebieden en alle gebieden buiten Veghel wordt gebruik gemaakt van het wegennet van Veghel. De Stationsstraat en Meijerijstraat maken daar onderdeel van en zullen dus ook verkeer te verwerken krijgen van het plangebied.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de routes nogmaals gecontroleerd met Google Maps. Hieruit blijkt inderdaad dat verkeer uit de richting Uden/Nijmegen ook via de Molenstraat/Deken van Miertstraat kan rijden. Dit gewijzigd inzicht geeft de volgende verandering in de verkeersbewegingen. Dit zou betekenen dat de verkeersdruk toeneemt met 1/6e deel van $2.728 = 455$ motorvoertuigbewegingen per etmaal. De totale verkeersdruk op de Molenstraat (t.h.v. Franciscanessenlaan) neemt daarmee toe van 2.800 naar 3.255 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De totale verkeersdruk op de Deken van Miertstraat neemt dan toe van 2.600 naar 3.055 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De breedte van beide wegen is circa 6 meter, de maximumsnelheid is 30 km/h en fietsers / gemotoriseerd verkeer maken gebruik van dezelfde rijbaan. Dit betekent dat er sprake is van een verblijfsgebied, waar de verkeersveilige wegvakcapaciteit 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal is. In de nieuwe situatie is er daarmee sprake van een verkeersveilige verkeersdruk. Ook met het gewijzigd inzicht zal dit niet leiden tot een verkeersonveilige situatie. Het verkeersonderzoek zal aangepast worden naar aanleiding van dit gewijzigd inzicht.

C. Zoals hiervoor gemotiveerd zal inderdaad het aantal verkeersbewegingen toenemen, echter niet zodanig veel dat de weg dat niet meer aan zou kunnen. De weg heeft een capaciteit van 6000 verkeersbewegingen per etmaal. Daar blijft het na de planontwikkeling ook ruimschoots onder waardoor er geen reden is te veronderstellen dat er wellicht een verkeersonveilige situatie ontstaat waar nadere verkeersmaatregelen voor nodig zijn.

4.3 Parkeren

A. Het parkeeronderzoek geeft een terechte relatie aan tussen de verkeersbelasting en het aantal parkeerplaatsen. De redenering als je meer parkeerplaatsen aanlegt, krijg je ook meer autoverkeer is wel erg eendimensionaal. De gedachte dat door minder parkeerplaatsen het gebruik van de fiets wordt bevorderd heeft ook zijn keerzijde. Het zoeken naar parkeerplaatsen leidt tot meer verkeersbewegingen. De parkeernorm voor het Kloosterkwartier meer afstemmen op doelgroepen lijkt redelijk, maar een verlaging met 45% t.o.v. de algemene parkeernorm Meierijstad (van 509 naar 279) is wel erg bruusk. Ook bij bewoners, bezoekers, personeel kan dit te optimistisch uitpakken. En dan wordt de parkeerdruk afgewend op de omgeving.

B. Om de relatie tussen de parkeercapaciteit binnen het Kloosterkwartier en de directe omgeving te bezien schieten de gegevens van het rapport Goudappel tekort. Het rapport inventariseert de parkeercapaciteit en de benutting daarvan op een vrijdag- en zaterdagavond. De dichtstbijzijnde parkeercapaciteit zijn het terrein aan de Deken van Miertstraat, Bolkenplein en Markt. Die worden op de betreffende opnamedagen (vrijwel) volledig benut. Er zijn geen opnames gedaan op andere dagdelen en dagen. Het terrein aan de Deken van Miertstraat is dan ook vaak vol. Toch geeft het rapport aan dat er ruim voldoende parkeerruimte is.

C. Die capaciteit ligt aan de westzijde van het Kloosterkwartier: aan de Mr. van Cootstraat en het parkeerterrein aan de Molenbeemden: 111, waarvan 30 in gebruik op de vrijdag- en zaterdagavond, terwijl daar voor 68 woningen (G en H) reeds 75 extra parkeerplaatsen onder de gebouwen worden gemaakt. Een eigen parkeerruimte van 1,1 per woning! Als de openbare capaciteit aan de westzijde beter benut moet worden, is een goede verkeersgeleiding nodig. Dat geldt zowel voor Kloosterkwartier West als Centrum Veghel (Markt).

D. Slechts 20% van de woningen is primair ontsloten aan de Mr. Van Cootstraat. De overige woningen en alle voorzieningen zijn geadresseerd aan de Deken van Miertstraat en de nieuwe zijstraat. De verkeersbewegingen zullen dus daarheen geconcentreerd zijn en automobilisten naar het Kloosterkwartier - zeker de voorzieningen - zullen het eerst de lege plekken op het parkeerterrein aan de Deken van Miertstraat bezetten. Dit is echter ook een belangrijke parkeerplek voor bezoekers van huidige aangrenzende woningen en de winkels aan de Kalverstraat. Deze extra druk is ook gezien de kwetsbaarheid van ons winkelapparaat ongewenst. Een visie op dit aspect ontbreekt in de toelichting.

Beantwoording:

A. De parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners is bepaald aan de hand van statistieken over het personenautobezit in het centrum van Veghel en van verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld bewoners van sociale huurwoningen of een zorgbehoefte) zeker als de voorzieningen op loopafstand liggen. Deze zijn afkomstig van het CBS. De ontwikkelaar richt zich, bij de te ontwikkelen woningen, voor een deel op een sociale doelgroep. Deze specifieke doelgroep heeft een lager dan gemiddeld autobezit. Daar is eveneens de stedelijkheidsgraad van Veghel meegenomen. De parkeerbalans op basis van doelgroepenanalyse is weergegeven in tabel 3.6 (minimum variant) en 3.7 (maximum variant) van het bij het bestemmingsplan gevoegde parkeeronderzoek. Op basis van de parkeernormen is er op het moment dat de aanwezigheidspercentages het hoogst zijn een parkeerbehoefte van 279 - 281 parkeerplaatsen op de zaterdagavond. Uit de prognose van de parkeerbehoefte blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zal zijn op eigen terrein aangezien er 295 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De ontwikkelaar zal in haar communicatie richting toekomstige bewoners de gebiedskenmerken benadrukken (dicht bij alle centrumvoorzieningen, goede verbindingen met het openbaar vervoer, duurzaamheid van het

plan) en dat bewoners niet in aanmerking komen voor een ontheffing voor parkeren in de omliggende straten (geen ontheffing voor de parkeerschijfzone). Daarbij wordt gestimuleerd dat parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden, dan wel dat er geen auto in bezit zal zijn.

Gezien de omstandigheden (centrumgebied en functies) en het feit dat de parkeernormen zijn gebaseerd op de CBS gegevens van de doelgroepen en de CROW, zien wij geen reden te veronderstellen dat hier uitgegaan wordt van onjuiste gegevens en daarmee een onjuiste veronderstelling van de parkeerbehoefte.

B. De parkeerdrukmetingen hebben plaatsgevonden op vrijdag en zaterdag in de avonduren in de omgeving van het plangebied. Uit de parkeerbalans (de aanwezigheidspercentages) blijkt dat de avonduren de drukste momenten zijn voor het Kloosterkwartier. De Deken van Miertstraat, Bolkenplein en de Markt zijn onderwerp geweest van de parkeerdrukmetingen. Daaruit blijkt ook dat deze drie parkeerterreinen inderdaad goed benut worden in de avonduren. Echter het centrum van Veghel biedt meer ruimte op redelijke (loop)afstand. Met de parkeerdrukmetingen is aangetoond dat in de directe omgeving nog ruim voldoende vrije parkeercapaciteit beschikbaar is op de drukste momenten van de dagen. Uit de resultaten van het parkeeronderzoek blijkt dat 390 tot 399 van de 780 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de avonduren. Dit betekent dat in de omgeving extra restcapaciteit beschikbaar is tijdens de avonduren. Hiermee wordt aangetoond dat er ruimte is en er niet reeds een onacceptabele parkeerdruk in het centrum bestaat. Dit rechtvaardigt te meer het, specifiek op de ontwikkeling op het kloostercomplex, gerichte parkeerbehoefteonderzoek. De woningbouw aan de Mr. Van Coothstraat (het buitenbosje) heeft parkeerplaatsen specifiek voor deze woningen, aangezien daar ook geen maatschappelijke m2 worden gerealiseerd. De Deken van Miertstraat geeft toegang tot circa 110 parkeerplaatsen exclusief voor de woningen (gebouwd parkeren) en circa 110 openbare parkeerplaatsen. Deze openbare parkeerplaatsen liggen bewust op deze locatie, omdat er sprake zal zijn van dubbelgebruik. Overdag door bezoekers van maatschappelijke functies en in de avond door bewoners, danwel bezoekers van het centrum. Hiermee ontlasten we juist de parkeerruimte in het centrum, omdat er 110 parkeerplaatsen worden toegevoegd. En tot slot dient opgemerkt te worden (zie de onderbouwing onder A) dat het niet de verwachting is dat bewoners/bezoekers gebruik maken van de parkeerplaatsen in de omgeving, omdat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. En mocht er in bijzondere situaties meer parkeerbehoefte op een moment bestaan, dan toont de parkeerdrukmeting aan dat er binnen een redelijke loopafstand ook parkeerruimte is.

C. Ten behoeve van het Kloosterkwartier gebeurt dit al, doordat het gehele Kloosterkwartier direct toegankelijk is vanuit de openbare parkeercapaciteit aan de Westzijde. Deze goede voetgangersontsluiting, maakt parkeren aan de westzijde laagdrempelig. Vooralsnog zijn wij van mening dat de begeleiding naar deze parkeerplaatsen voldoende is.

D. Allereerst zijn wij van mening dat in een centrum men niet altijd kan verwachten, direct voor de deur van bestemming te kunnen parkeren. Binnen een redelijke loopafstand dient parkeerruimte aanwezig te zijn. En dat is ook zo, zo blijkt uit de parkeerdrukmeting. Ten eerste zal parkeren door bezoekers van het Kloosterkwartier plaats vinden óp het Kloosterkwartier, namelijk de 110 nieuwe openbare parkeerplaatsen, welke ontsloten wordt via de Deken van Miertstraat. Voor bezoekers van het Kloosterkwartier is er derhalve geen enkele belemmering om gewoon op het Kloosterkwartier te parkeren. Mocht verder weg parkeren toch noodzakelijk zijn, dan is dat mogelijk binnen een redelijke (loop)afstand. Ten tweede wordt miskent dat er ook voor de omwonenden en bezoekers van het centrum 110 parkeerplaatsen bij komen. Er is sprake van medegebruik. Men veronderstelt dat door de toename van functies op het Kloosterkwartier er ook een toename van parkeerbehoefte is die met name op het parkeerterrein van de Deken van Miertstraat zal plaatsvinden waar omwonenden en bezoekers

van het centrum last van kunnen ondervinden. Dat is dus niet zo. Er worden zelfs parkeerplaatsen extra gerealiseerd voor anderen dan alleen de bezoekers van het centrum. Als laatste stellen we dat het huidige Kloostercomplex ook nu al diverse maatschappelijke functies huisvest. Ook die functies vragen nu in de praktijk een zekere parkeerruimte die niet is betrokken (lees: gesaldeerd) bij de beoordeling hoeveel extra parkeerplaatsen er gerealiseerd dienen te worden voor deze ontwikkeling. Er is zuiver beoordeeld hoeveel parkeerbehoefte er zou zijn als het gehele Kloostercomplex is gerealiseerd, als ware nieuwbouw/nieuwe functies. Om deze redenen delen wij niet de mening dat de beoogde invulling van de parkeerbehoefte binnen het plangebied kan leiden tot overlast in het centrum.

4.4 Andere parkeervoorzieningen

A. De keerzijde van minder autogebruik is meer gebruik van scooter, fiets en voor een deel van de doelgroepen scootmobiel. In de directe omgeving van het Kloosterkwartier zien we hoe 'wild' stallen van fietsen en scooters het straatbeeld verstoert. De nieuwbouw in het kloosterkwartier moet voorzien zijn van gebouwde ruimten voor genoemde verkeersmiddelen dicht bij eg. verbonden met de toegang tot de gebouwen.

B. Het gehele complex van het Kloosterkwartier met goed bereikbaar zijn voor bezorg- en pakketdiensten. We missen in de toelichting een opdracht om daar geschikte (kort)- parkeervoorzieningen voor in te richten.

Beantwoording:

A. De gebouwen worden getoetst en zullen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Hiermee is geborgd dat er voor voldoende stallingen wordt gezorgd.

B. In de parkeerbehoefteberekening is rekening gehouden met zowel bewoners, bezoekers, pakketdiensten, monteurs, etc.

4.5 Gebruik Franciscanessenlaan

Tenslotte de Franciscanessenlaan. Deze is in het bestemmingsplan gedefinieerd als verkeer- gemotoriseerd verkeer uitgesloten. Dit is een noodzakelijke beperking om het nagestreefde wandelgebruik van deze straat te waarborgen. Deze beperking mag echter niet gelden voor voertuigen (zoals verreikers voor glazenwassen, brandweer en ambulance). De inrichting van de laan moet hierop berekend zijn. Tevens is aan het begin van de laan (bij de Deken van Miertstraat) een opstelplaats voor laden- en lossen noodzakelijk. Deze opdracht ontbreekt in het Masterplan.

Beantwoording:

Voor de Franciscanessenlaan is een aanduiding opgenomen om gemotoriseerd verkeer te voorkomen, hiermee krijgt de straat het karakter van een verblijfsgebied in plaats van een verkeersstraat. De genoemde (incidentele) voertuigen zijn toegestaan. Incidenteel gebruik is ook geen gebruik dat in het kader van het bestemmingsplan gehandhaafd dan wel bestemd dient te worden. Na feitelijke realisatie van de openbare ruimte ter plaatse zullen ook de nodige verkeersmaatregelen bepaald worden aan de hand hetgeen nu in het bestemmingsplan is gewaarborgd.

7. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijziging wordt in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- Artikel 3.2.4. (parkeren) wordt aangevuld dan wel aangescherpt door een verwijzing op te nemen naar bijlage 3 bij de regels waarin het parkeeronderzoek is opgenomen. Daarmee kunnen vergunningen getoetst worden aan de gehanteerde parkeernormen. Tevens wordt expliciet gemaakt dat zowel parkeren op het maaiveld als ondergronds parkeren mogelijk is. Parkeren binnen de kloostertuin (anders dan binnen de bestemming Maatschappelijk) wordt expliciet verboden.
- Paragraaf 3.3. van de toelichting wordt aangevuld met een verwijzing naar het collegebesluit aangaande de m.e.r.-beoordeling (m.e.r.-beoordelingsbesluit).

8. Conclusie en advies

De zienswijzen en ambtshalve aanpassingen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kloosterkwartier Veghel' op de volgende punten:

- De planregels (artikel 3.2.3. onder b.) worden zodanig aangevuld dat met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing van het plan voldaan moet worden aan het Masterplan, expliciet als het gaat om de bouwmassa's;
- De planregels (artikel 3.2.3. onder b. en 5.2.2. onder c.) worden zodanig aangevuld dat met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing van het plan voldaan moet worden aan het Masterplan, expliciet als het gaat om het aantal bouwlagen;
- De schaduwstudie wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- Het verkeersonderzoek zal aangepast worden naar aanleiding van dit gewijzigd inzicht naar aanleiding van zienswijze 4.2. onder B.
- De planregels (artikel 3.2.4 en 4) worden zodanig aangevuld dat een verwijzing naar bijlage 3 wordt opgenomen en parkeren binnen de bestemming Groen wordt uitgesloten.
- Paragraaf 3.3. van de toelichting wordt aangevuld met een verwijzing naar het collegebesluit aangaande de m.e.r.-beoordeling (m.e.r.-beoordelingsbesluit).