

Toelichting

Bestemmingsplan “Ripsark Gemert”

Bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van de Gerardus Majellakerk en Drossard de la Courtstraat 6-36, en omgeving



Ontwerp – februari 2023

INHOUDSOPGAVE_Toc126048167

1.	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Doel.....	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Leeswijzer	6
2.	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Historische ontwikkeling.....	7
2.2	Huidige situatie.....	9
2.3	Planontwikkeling	11
2.3	Planbeschrijving.....	13
2.4	Geldend bestemmingsplan	18
3.	HOOFDLIJNEN VAN BELEID	20
3.1	Rijksbeleid.....	20
3.2	Provinciaal beleid.....	22
3.3	Gemeentelijk beleid	25
4.	UITVOERINGSASPECTEN.....	31
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	31
4.2	Bodem.....	32
4.3	Geluid	33
4.4	Luchtkwaliteit	33
4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	35
4.6	Water.....	38
4.7	Natuurwaarden	40
4.8	Verkeer en Parkeren	42
4.9	Geur.....	42
4.10	Externe Veiligheid	43
4.11	Bedrijven en Milieuzonering	44
4.12	Gezondheid.....	45
5.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	46
5.1	Algemene opzet	46
5.2	Toelichting op de verbeelding.....	46
5.3	Toelichting op de regels.....	46
5.4	Bijlagen	47

6.	UITVOERBAARHEID	48
6.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	<i>48</i>
6.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	<i>48</i>
6.3	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	<i>49</i>

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2017 hebben de gemeente Gemert-Bakel, woningcorporatie Goed Wonen en de RK. Parochie Heilige Willibrordus overeenstemming bereikt over de verkoop door de parochie en de gemeente van de Sint Gerardus Majellakerk aan het Gerardusplein (hierna: de Gerarduskerk) en omliggende gronden aan Goed Wonen. Het doel van de verkoop was om te komen tot een herontwikkelingsproject van het gebouw en de directe omgeving ten behoeve van woningen voor de doelgroep van Goed Wonen. Aansluitend aan het onderzoeksgebied bevindt zich een rij verouderde woningen, die aan herstructurering toe is; het betreft de woningen aan de Drossard de la Courtstraat 6-36. Dit gebied is in het projectgebied meegenomen, wat heeft geleid tot een totaalplan met de naam “Ripspark Gemert” (gerelateerd aan de waterloop De Rips die aan de zuidkant stroomt). Kern van deze herontwikkeling is dat maximaal 70 wooneenheden in de sociale huur worden gerealiseerd. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel planologisch juridisch kader conform de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen verleend worden voor het verbouwen van de kerk, het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen en de bouw van nieuwe wooneenheden aan de Drossard de la Courtstraat. Het bestemmingsplan biedt ook een planologische basis voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

1.2 Ligging plangebied

Het onderzoeksgebied waarop de ontwikkeling “Ripspark” betrekking heeft, kent als centraal element het St.-Gerardusplein in het hart van de kern Gemert. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door Het Frans Brugske en aan de oostzijde door de Drossard de la Courtstraat. Ten zuiden van het onderzoeksgebied stroomt de waterloop de Rips en aan de noordzijde ligt de Griffier Corstenstraat. Dwars door het gebied in oost-westelijke richting ligt de Burgemeester Rietmanstraat.

De grenzen van het bestemmingsplan lopen niet geheel gelijk met de grenzen van het onderzoeksgebied “Ripspark”, omdat een wijziging van bestemming, bouwmogelijkheden of gebruik (nog) niet overal aan de orde is. Dit geldt met name voor de percelen aan de zuidzijde van het gebied, grenzend aan de Rips, en de Rips zelf. De burgemeester Rietmanstraat en Drossard de la Courtstraat worden op termijn heringericht, maar hebben al een bestemming die dit mogelijk maakt. Vandaar dat ook die straten (grotendeels) buiten het bestemmingsplangebied zijn gelegen.

Goed Wonen en de gemeente hebben in gezamenlijk en integraal overleg invulling gegeven aan de optimale inrichting wat betreft functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit voor het openbare gebied rondom de (nieuwe) bebouwing.



Afbeelding 3. Het plangebied met kadastrale achtergrond (bron: kadastralekaart.com). In geel de begrenzing van het plangebied.

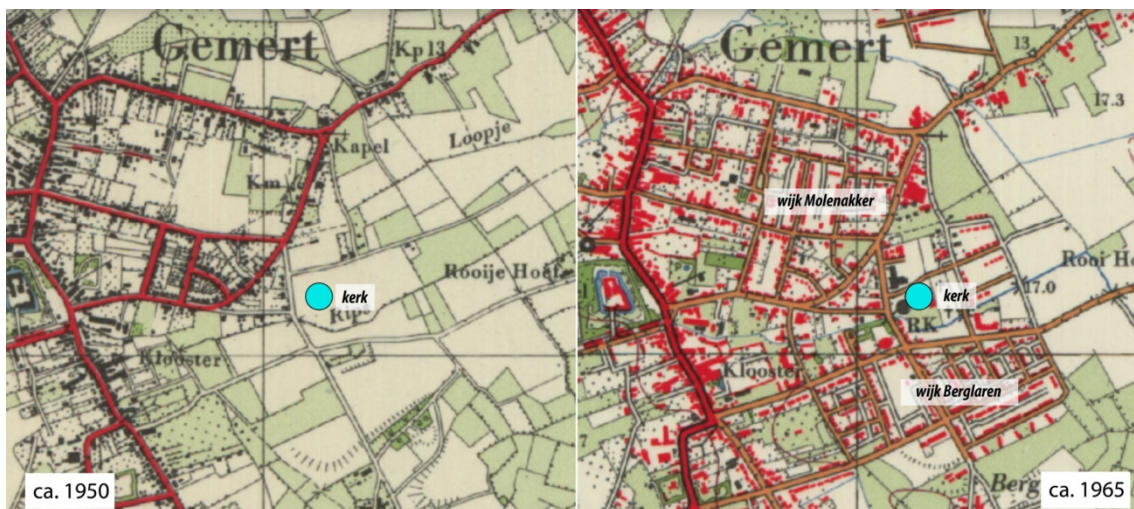
1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het beoogde plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende sectorale beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid).

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische ontwikkeling

Het St.-Gerardusplein met de St.-Gerardus Majellakerk markeert de start van de naoorlogse dorpsuitbreiding van de kern Gemert. Op 27 oktober 1950 besluit de gemeenteraad van Gemert in een om 120 KNIL-gezinnen een woning aan te bieden. In ruil daarvoor mag de gemeente van de regering 132 woningen bouwen voor de eigen inwoners. Dat betekent een flinke uitbreiding van Gemert met de twee nieuwe wijken Molenakker en Berglaren. Centraal tussen deze twee woonwijken werd het St.-Gerardusplein gecreëerd.



Afbeelding 4. De ontwikkeling van Gemert tussen ca. 1950 en ca. 1965 (bron: topotijdreis.nl)

Vanwege de bevolkingsgroei en het toenemend aantal katholieken in Gemert werd een kerk gebouwd. Het ontwerp van de kerk is van architect Jan de Jong en is een voorbeeld van architectuur volgens de zogeheten Bossche School. In zijn ontwerp van de kerk liep De Jong vooruit op de modernisering van de katholieke kerk, die de misviering tot een begrijpelijker gebeurtenis wilde maken. Priesters moesten voortaan hun gezicht, en niet langer hun rug, naar de gelovigen keren. Daarom werd de kerkzaal opgezet als een overdekt stedelijk plein zonder kolommen met daaraan zelfstandige 'gebouwen' als het altaar en de sacramentskapel. De hoofdentree van de kerk werd in westelijke richting gepositioneerd en daar kwam ook de zelfstandige klokkentoren op een plein, omringd door platanen. Ontmoeting was de centrale gedachte achter deze opzet. In 1959 is het kerkgebouw in gebruik genomen.



Afbeelding 5. Een luchtfoto van het plangebied na realisatie van de Gerarduskerk in 1959 (bron: indischgemert.nl)

Op de luchtfoto hierboven zijn de contouren van het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, goed waar te nemen. De loop van de Rips, de Drossard de la Courtstraat en Burgemeester Rietmanstraat zijn duidelijk herkenbaar. Rechts op de foto het schoolgebouw van de Latijnse School, waar jongens werden voorbereid op een religieus ambt of een studie aan de universiteit. Het nieuwe schoolgebouw was nodig omdat de historische locatie aan de Ruijschenberghstraat te klein was geworden om de toeloop van nieuwe priesterstudenten op te kunnen vangen.

In de loop der tijd is het plangebied verder opgevuld met woningen aan de Drossard de la Courtstraat en de winkels aan de Burgemeester Rietmanstraat, een pastorie die later als woning en praktijkruimte in gebruik is genomen, een begraafplaats en een gymzaal ten behoeve van de Berglarenschool die aan de andere zijde van de Rips is gelegen. Op de plek van de Latijnse school (die in 1969 haar deuren sloot) werd een plantsoen aangelegd met een stapmolen die gebruikt werd door de nabijgelegen dierenartsenpraktijk. De Burgemeester Rietmanstraat kreeg een belangrijke ontsluitingsfunctie door de aanleg van de woonwijk Paashoef aan de oostzijde van het plangebied.

De Gerarduskerk is medio jaren tachtig opnieuw ingedeeld/verbouwd omdat de bezoekersaantallen terugliepen. In 1983 kreeg architect Leo Bekkers uit Gemert de opdracht om een concreet plan te maken. Dit plan voorzag in de combinatie van een verkleinde kerk, met op de begane grond de plaatselijke bibliotheek en op een aangebrachte verdieping daarboven acht woningen. De ruimte van de bibliotheek werd eigendom van de gemeente Gemert en de woningen van Goed Wonen. De bibliotheek is een aantal jaren geleden verhuisd naar activiteitscentrum De Eendracht, waarna de verkoop van de kerk aan Goed Wonen volgde.

2.2 Huidige situatie

Gerarduskerk

In afwachting van de verdere planontwikkeling is in de voormalige bibliotheek nu de “Boelthiek” gevestigd, een verzamelplaats voor maatschappelijke initiatieven en organisaties en een plek van waaruit een aantal (startende) ondernemers hun bedrijven runnen. Het doel is een ontmoetingsplek te bieden voor huurders uit de buurt die elkaar willen ontmoeten, voor wijkondersteuners en voor instellingen die een plek nodig hebben om elkaar te spreken of samen te werken.

De oostelijke zijde van het kerkgebouw, het deel dat tot het laatst ten behoeve van de kerkelijke eredienst in gebruik is gebleven, staat momenteel leeg. De begraafplaats aan die zijde, eigendom van het Bisdom, functioneert nog steeds en blijft ook in de toekomst behouden.



Afbeelding 6. De St.-Gerardus Majellakerk van zuidelijke en noordelijke zijde

St.-Gerardusplein

Het plein voor de kerk, dat is belegd met grind en omringd met twee rijen dakplatanen, doet dienst als informele parkeerplek voor de Boelthiek, als standplaats voor ambulante handel en als camperparkeerplaats (voor maximaal twee campers). Aan dit plein ligt ook de voormalige pastorie, die in gebruik is (en blijft) als woning. Het noordelijk gelegen plantsoen aan de Griffier Corstensstraat bestaat voornamelijk uit een grasveld met bomen, waarvan omwonenden gebruik kunnen maken voor hun ontspanning.



Afbeelding 7. Links het platanenplein, rechts het noordelijk gelegen plantsoen

Burgemeester Rietmanstraat

In de Burgemeester Rietmanstraat is verharding dominant aanwezig, met een breed trottoir voor zowel de winkels als de kerk, een breed straatprofiel inclusief een strook voor langsparkeren. De straat is dermate breed, dat ook aan de zuidzijde op straat geparkeerd wordt.



Afbeelding 8. De Burgemeester Rietmanstraat

Drossard de la Courtstraat

Aan de Drossard de la Courtstraat is een rij sociale huurwoningen aanwezig, die niet meer voldoen aan de eisen van hedendaags wooncomfort en duurzaamheid. Het straatprofiel is bovendien smal en kent weinig groen.



Afbeelding 9. De Drossard de la Courtstraat

2.3 Planontwikkeling

Goed Wonen heeft eerst De Plekkenmakers gevraagd om samen met bewoners, gebruikers en stakeholders te komen tot een visie op het gebied en op de rol en functie van de Sint Gerardus Majellakerk. Het streven was een gezamenlijk gevoel en positieve energie te creëren, dat de basis zou vormen voor verdere samenwerking.

Als startpunt voor het participatieproces werd in november 2019 een ambitiesessie voor vertegenwoordigers van Goed Wonen Gemert en de gemeente Gemert-Bakel georganiseerd. Doel was om samen het DNA (als gewenste richting) te bepalen op basis waarvan het gebied zich kan ontwikkelen. Als rode draad werd uit de conclusies gedestilleerd dat het Gerardusplein in de toekomst een plek moet zijn met rust en reuring.

Daarna volgde een bijeenkomst die Dromenlab® wordt genoemd. Hierbij werden omwonenden en belangstellenden uitgenodigd om hun ideeën en dromen voor het gebied te delen. De Plekkenmakers concluderen dat op het Gerardusplein een kans ligt om een impuls te geven aan het gebied, een aantrekkelijke verbinding tussen vastgoed en groen, een verbinding van functies en de verbinding tussen mensen. In fysieke, economische en maatschappelijke zin. Door een constructieve samenwerking tussen Goed Wonen Gemert, gemeente en andere stakeholders kan het een inspirerend voorbeeldproject opleveren, waarmee zij zich gezamenlijk kunnen profileren.



Afbeelding 10. Participatie middels het Dromenlab® in november 2019

Teneinde invulling te geven aan de uitkomst van het Dromenlab® is aan architectenbureau De Twee Snoeken en MTD Landschapsarchitecten verzocht een visie te ontwikkelen op het gebied. Naast de uitkomsten van het Dromenlab® is het Programma van Eisen van Goed Wonen onder de loep genomen.

De visie op het gebied heeft geleid tot een Masterplan Ripsark, dat geen ontwerp is maar een verbeelding van de diverse elementen die kenmerkend zijn voor het gebied. Een belangrijk verbindend element in het gebied is de as vanaf de Pater van den Elsenstraat langs de klokkentoren en de pastorie. Deze as wordt in de visie doorgezet door de sacramentskapel, over de begraafplaats naar de Drossard de la Courtstraat. De transformatie van de kerk wordt vormgegeven naar een eigentijdse, open en toegankelijke woonplek.

Bij de gedachtevorming over de visie is over eigendomsgrenzen heen gekeken. In de praktijk is het niet aan de orde om de zone, gelegen ten noorden en zuiden van de Rips en de Rips zelf in deze fase al mee te nemen in de verdere planvorming. De gronden zijn hetzij in particulier bezit hetzij nog in gebruik ten behoeve van de school (gymzaal). Als herontwikkeling in de toekomst aan de orde is, kan het Masterplan Ripsark als inspiratiebron dienen.

Voor wat betreft de overige gronden geldt, dat een kwalitatief goed plan voor het gebied ermee gediend is als en de gebouwen, in eigendom van Goed Wonen, én de openbare ruimte eromheen, in

eigendom van de gemeente, in gezamenlijkheid betrokken worden bij de verdere uitwerking. Dat is dan ook gebeurd.

2.3 Planbeschrijving

De beschrijving van het plan wordt uiteengezet in vier onderdelen:

- Het functionele programma
- De gebouwen: Gerarduskerk
- De gebouwen: Drossard de la Courtstraat
- De openbare ruimte

Functioneel programma

Het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen. Goed Wonen heeft een bepaald bouwvolume aan woningen nodig om de investeringen in nieuwbouw te kunnen doen. Gezien de kwaliteiten van de plek en de stedenbouwkundige mogelijkheden is het programma uitgekomen op in totaal maximaal 70 wooneenheden in de sociale huur. Met verrekening van 16 bestaande woningen aan de Drossard de la Courtstraat en 8 appartementen in de Gerarduskerk betekent dat een toevoeging van maximaal 46 sociale huurwoningen aan de Gemertse woningvoorraad. De verdeling is als volgt:

- Gerarduskerk:
maximaal 50 woningen voor een-/tweepersoonshuishoudens, met ontmoetingsruimte
- Drossard de la Courtstraat:
20 woningen

Binnen het plangebied blijft de begraafplaats gehandhaafd en de functies op het platanenplein voor de ambulante handel en camperparkeren krijgen ook een plek in het plan. De winkels aan de Burgemeester Rietmanstraat blijven behouden, ze zijn geen onderdeel van het plan. Dat geldt ook voor de herinrichting van de straten.

In het actuele ontwerp van de Gerarduskerk zijn 48 woningen opgenomen (inclusief twee woningen in de sacristie), de planregels van het bestemmingsplan laten het toe om een optimalisatieslag uit te voeren naar maximaal 50 woningen, bijvoorbeeld door een 'groter' appartement te splitsen in twee studio's. Dit wordt in de uitwerking naar de aanvraag omgevingsvergunning nader onderzocht.

Gerarduskerk

Architectenbureau De Twee Snoeken heeft het gedachtegoed van de ontwerper van de kerk als inspiratie genomen voor de transformatie van het gebouw. De kern van de transformatie is die van een gesloten bastion naar een open woonomgeving, met een nieuwe betekenis voor de wijk.

Om dat mogelijk te maken is vanuit de historie een analyse gemaakt van te behouden en te hergebruiken elementen en elementen van de kerk die 'opengemaakt' kunnen worden. Ongelukkige ingrepen uit de jaren '80 worden ongedaan gemaakt en metselwerk wordt hersteld. Om de nieuwe ontwikkeling van het woonblok binnen de contouren van de kerk mogelijk te maken, worden nieuwe gevelopeningen en sneden gemaakt in bestaande wanden. Zo ontstaat er een duidelijk contrast tussen nieuw en oud. De schaaldaken zullen verdwijnen, aangezien deze de herbestemming tot wooncomplex onmogelijk maken (denk aan lichtinval), maar de karakteristieke zeven bogen blijven behouden.

Sociale verbondenheid is voor de doelgroep van belang. Daarom komt er naast het centrale ontmoetingsplein in het midden van het woongebouw ook een algemeen programma. Op de begane grond wordt een algemene ontmoetingsruimte met een gemeenschappelijke woonkamer en keuken gerealiseerd. Vanuit hier heeft men contact met het plein. Het woongebouw kent naast het algemene programma op de begane grond ook twee logeerruimtes in de oorspronkelijke hoofdentree van de kerk en twee gezamenlijke wasruimtes, gepositioneerd bij beide trappenhuizen. Vanuit beide wasruimtes heeft men zicht op het centrale plein.



Afbeelding 11. Schetsen van de nieuwe situatie (boven: noordgevel, zicht vanaf Burgemeester Rietmanstraat; onder: westgevel, zicht vanaf het platanenplein)



Afbeelding 12. Enkele impressies van de Gerarduskerk na herontwikkeling

Drossard de la Courtstraat

De huidige woningen aan de Drossard de la Courtstraat zijn met de rug gericht naar de begraafplaats en de kerk. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat ook deze zone meegenomen wordt in het Ripsark, zodat er meer verbinding ontstaat tussen dit deel van de wijk en de zone rondom de kerk en het Gerardusplein.

Het bouwprogramma van 20 nieuwe appartementen wordt gerealiseerd in twee gebouwen met daartussenin een brede ruimte die plaats biedt aan parkeerplaatsen en groen en de visuele verbinding met de herontwikkelde kerk versterkt. Hier komt ook het pad op uit dat vanaf de Pater van den Elsenstraat de verbindingssas door dit deel van het gebied vormt.

De woongebouwen zijn 4 lagen hoog en hebben een architectonische uitstraling, die in zekere zin familie is van de architectuur voor de Gerarduskerk. Op de begane grond van elk woongebouw zijn één appartement en de bergingen gelegen en de drie verdiepingen bevatten elk drie woningen.



Afbeelding 13. Enkele impressies van de nieuwe bebouwing aan de Drossard de la Courtstraat

Openbare ruimte

De gemeente Gemert-Bakel en initiatiefnemer Goed Wonen kijken in gezamenlijkheid naar een optimale inrichting van de openbare ruimte. Daaruit volgt dat de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen deels op openbaar terrein wordt ingevuld: op het platanenplein, op het gedeelte van het plein tussen de kerk en de Burgemeester Rietmanstraat en aan de overzijde op het verharde gedeelte van het noordelijk gelegen plantsoen. De hoofdstructuur van het verkeer blijft gehandhaafd, met de Burgemeester Rietmanstraat als centrale as. In de nabije toekomst zal de Burgemeester Rietmanstraat heringericht worden in het kader van de aanpak van de gemeente voor de Presidentenbuurt. Ook de Drossard de la Courtstraat wordt later heringericht.

Het platanenplein en het plantsoen aan de Griffier Corstenstraat behouden hun groene karakter. Ter plaatse van de verharding in het zuidelijk deel van laatstgenoemd plantsoen wordt nieuw 'parkeren in het groen' aangelegd.

Hieronder het plan voor parkeren en groen. Een maatvastе tekening is opgenomen in bijlage 1. Deze tekening wordt gedurende de looptijd van de planologische procedure verder uitgewerkt tot een inrichtingsplan, mede in samenspraak met de bewoners en ondernemers in het gebied. Daarbij worden onder andere ook de positionering van de bushaltes en afvalcontainers en de camperplaatsen betrokken.



Afbeelding 14. Plan voor parkeren en groen

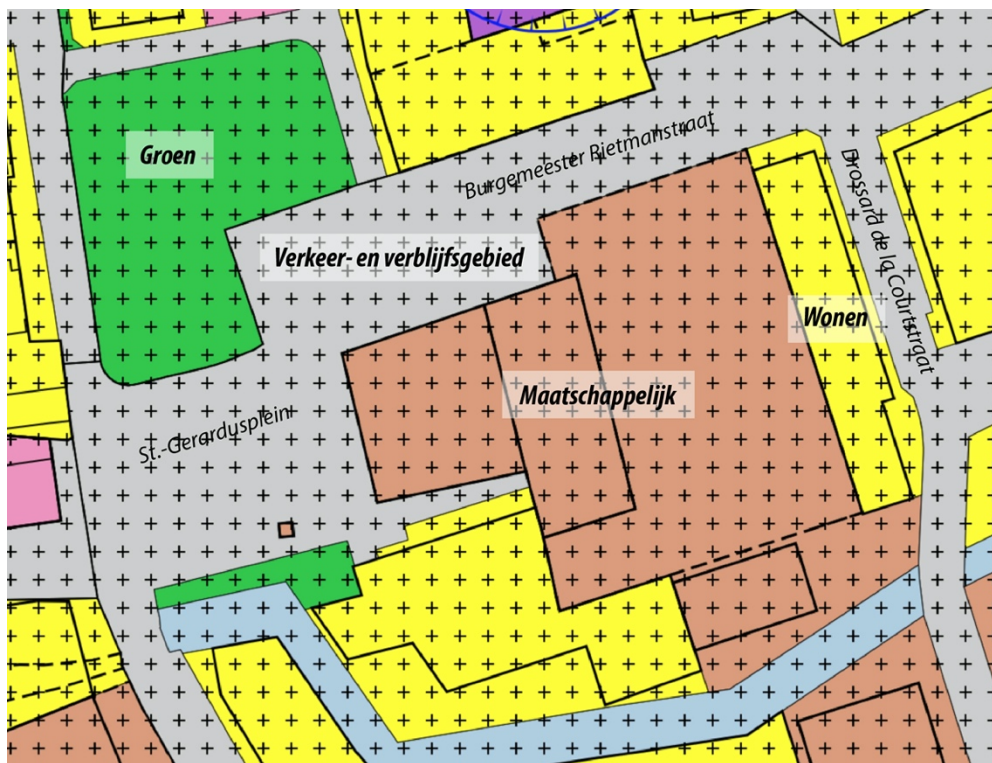
Teneinde de ruimtelijke kwaliteiten van het plan te kunnen waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dat beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij de planregels en wordt gekoppeld aan de Welstandsnota, zodat de bouwplannen hierop getoetst moeten worden.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” (vastgesteld op 29 juni 2011). Voor het plangebied gelden vier bestemmingen:

- Maatschappelijk voor de Gerarduskerk en begraafplaats
- Wonen voor de Drossard de la Courtstraat
- Verkeer- en verblijfsgebied
- Groen

Ook is van toepassing de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 5’ voor het gehele plangebied. Voor de kerk geldt de functieaanduiding ‘religie’ en voor de begraafplaats de functieaanduiding ‘begraafplaats’. Een deel van het kerkgebouw, de toren en de begraafplaats zijn aangeduid als ‘gemeentelijk monument’, maar de begrenzing van deze aanduiding is niet sluitend met de monumentenaanwijzing. Dit wordt in onderhavig bestemmingsplan hersteld (zie ook paragraaf 4.5 Cultuurhistorie en archeologie).



Afbeelding 15. Uitsnede verbeelding huidige bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Een deel van het plan voor Ripsark kan gerealiseerd worden zonder het bestemmingsplan te veranderen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de toekomstige herinrichting van de Burgemeester Rietmanstraat. Binnen de bestemming Verkeer- en verblijfsgebied is zowel verkeersruimte als openbaar groen onder te brengen. De begrenzing van het plangebied voor deze herziening is daarop afgestemd.

Op de locatie is tevens het paraplu-bestemmingsplan “Parkeren Gemert-Bakel” van toepassing, dat de Nota Parkeernormen 2017 juridisch verankert. Planontwikkelingen dienen aan het beleid in deze nota te voldoen.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

3.1.2 Radarverstoringsgebied

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Barro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Daarvan is in dit geval sprake.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt (trede 1 van de Ladder). Die behoefte is prominent aanwezig. Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. Naar verwachting is in 2050 zo'n 43% van alle huishoudens een éénpersoonshuishouden. Vooral het aantal oudere alleenstaanden van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. Vergeleken met de vorige prognose uit 2017 ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk hoger. Dientengevolge wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. In de huidige bevolkingsprognose van de Provincie (actualisatie 2020) zijn voor Zuidoost-Brabant 72.800 woningen afgesproken (tot 2040). Voor de Peel (exclusief Helmond) zijn 5.600 woningen (56.730 – 51.135) afgesproken. De indicatie voor de gemeente Gemert-Bakel is 1.265 woningen in de periode 2022-2032. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage staat dat er in de regio Zuidoost-Brabant in de periode 2021-2031 nog 43.500 woningen nodig zijn, waarvan 23.300 woningen is opgenomen als harde plancapaciteit. Binnen deze regio zijn de eerder gemaakte Woonafspraken De Peel geactualiseerd. Deze woonafspraken zijn al in uitvoering en vormen de leidraad waarlangs gewerkt wordt. Dit loopt goed en naar tevredenheid van alle partijen. Plannen worden onderling gedeeld en er vindt afstemming plaats over de woningbouw. De afspraken gaan onder andere over afstemming van uitbreidingslocaties, niet-traditionele woonvormen en de huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doelgroepen die 'claims' leggen op Wmo-budget.

De Brabantse Agenda Wonen constateert ook dat bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed en bij het transformeren van locaties binnen de steden en dorpen vaak gekeken wordt naar wonen als nieuwe bestemming. De provincie geeft ruim baan voor dergelijke plannen. Dit heeft ook geresulteerd in een actualisering van de Woonafspraken De Peel, waarvan de gemeente Gemert-Bakel mede-ondertekenaar is. In de afspraken is vastgelegd dat de Peelgemeenten samenwerken als regionale woningmarkt, waarbij wel vanuit de lokale behoeften wordt gestart. De individuele gemeenten besluiten daarbij zelf over de eigen plannen. Programmatische en planningsafspraken worden op Peelniveau alleen in hoofdlijnen gemaakt.

De woningbehoefte en -programmering voor de gemeente Gemert-Bakel wordt uiteengezet in paragraaf 3.3.1. van deze toelichting. Daarin wordt onder meer de afspraak aangehaald die is gemaakt tussen de gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen over de bouw van sociale huurwoningen binnen de gemeente. Voorliggend plan is hier onderdeel van.

Nu de behoefte aan de woningbouwontwikkeling is aangetoond, dient in trede 2 van de Laddertoets bepaald te worden of de stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Dat is het geval. Daarmee wordt voldaan aan de Ladder en is verdere toetsing en onderbouwing niet nodig.

3.1.4 Nationale Omgevingsvisie 2020

De Nationale Omgevingsvisie loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de Nationale Omgevingsvisie de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- a. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- b. Duurzaam economisch groeipotentieel
- c. Sterke en gezonde steden en regio's
- d. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk.

Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de visie drie afwegingsprincipes:

- a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- c. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Eén van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan. Voor het overige is geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggend bestemmingsplan. De in de visie genoemde nationale belangen worden door de voorgenomen ontwikkelingen niet geschaad.

Het beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

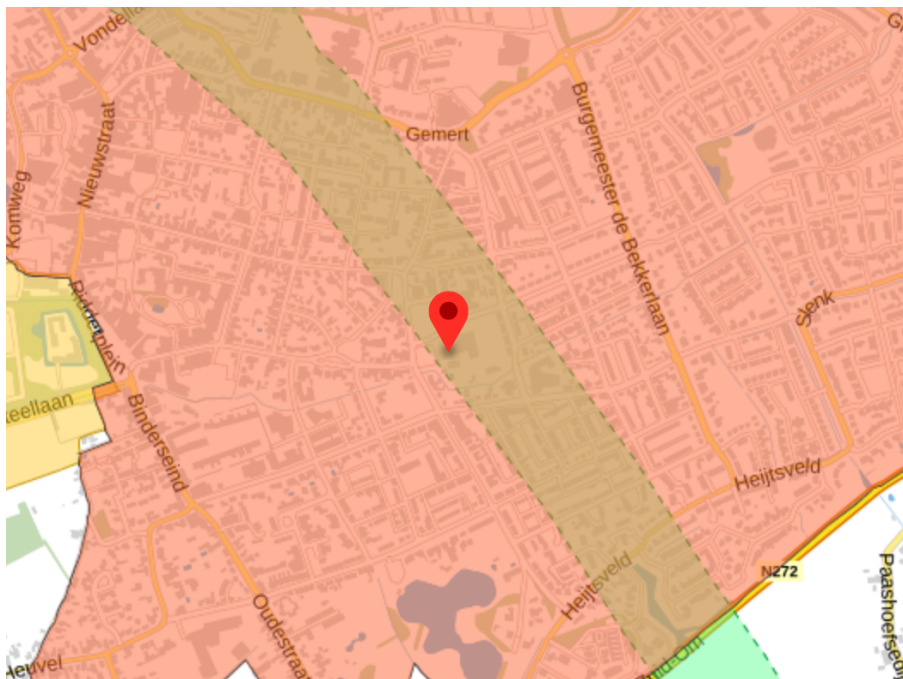
De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan de nadruk te leggen op het bevorderen van duurzame initiatieven, in plaats van de nadruk op het tegenhouden van niet-duurzame initiatieven. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen, waardoor er vooral interessante kansen liggen voor herbestemmings- en transformatieopgaven binnen het bestaand stedelijk gebied om te voldoen aan bijvoorbeeld de forse woningbouwopgave. Onderhavig plan voldoet aan deze doelstellingen.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 15 april 2022 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als 'Stedelijk gebied' (oranje op onderstaande kaart).



Afbeelding 16. Verbeelding Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gemeenten hebben binnen bestaande stedelijk gebied een hoge mate van beleidsvrijheid voor het faciliteren van stedelijke ontwikkeling. De verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen is gelegen binnen Stedelijk gebied. Daarbij dient volgens de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.1.2) in het kader van een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening te worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- De waarden in een gebied met gebruikmaking van de lagenbenadering
- Meerwaarderecreatie

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk ruimtebeslag voor bebouwing. Dat is hier het geval. Er is zelfs sprake van herbestemming van bestaande bebouwing (Gerarduskerk) en herstructurering van verouderde woningen (Drossard de la Courtstraat). Dat rekening wordt gehouden met de *waarden in het gebied* blijkt uit de onderbouwing van de plannen die in deze toelichting wordt gegeven, in hoofdstuk 4 nog eens uiteengezet in diverse sectorale aspecten (o.a. bodem, cultuurhistorische waarden, verkeer). Ook is er met dit plan sprake van *meerwaarderecreatie* omdat het plangebied door de open structuur van de bebouwing een hogere gebruikswaarde krijgt.

Op afbeelding 17 is ook een groene band te zien die over de kaart heen loopt. Dit is de aanduiding van 'aardkundig waardevol gebied'. Artikel 3.28 stelt dat een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied mede gericht moet zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. De op de kaart aangegeven zone duidt op de ligging van een breuklijn in de ondergrond (Peelrandbreukstelsel). Van aantasting van deze waarden is door het plan geen sprake: de ontwikkeling van de Gerarduskerk betreft een bestaand gebouw en ter plaatse van de nieuwe appartementengebouwen aan de Drossard de la Courtstraat staan nu ook al woningen.

Uit oogpunt van een duurzame stedelijke ontwikkeling voegt het project kwaliteit toe aan de woonomgeving. Verouderde woningen worden vervangen en leegstaand vastgoed wordt hergebruikt. Er wordt voorzien in openbaar beleefbaar groen en in nieuwe parkeerplekken. Het plan past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening.

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verordening is nog niet in werking getreden, dat gebeurt tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2023).

Aanleiding voor de Omgevingsverordening is gelegen in de komst van de Omgevingswet, waardoor ook de provincie haar regelsysteem moet aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. Het ontwerp van de Omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt. Voor de planlocatie bevat de

omgevingsverordening geen nieuwe regels die tot een andere afweging leiden ten aanzien van het initiatief.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op provinciaal niveau.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024

In juli 2020 is de Woonvisie 2020-2024 voor Gemert-Bakel vastgesteld. Daarin wordt onder andere gesteld dat de gemeente samen met de partners in het wonen tijdig moet inspelen op de woningbehoefte die op Gemert-Bakel afkomt. Omdat de verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt, is er een noodzaak om woningen aan de voorraad toe te voegen. Er zijn woningen nodig voor alle doelgroepen en er wordt ingezet op een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale woningvoorraad van voldoende omvang en van de juiste kwaliteit. Onderhavig plan speelt hierop in door vervanging van verouderde sociale huurwoningen en toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen die voldoen aan de voorwaarden van eigentijds wooncomfort.

Kwantitatieve behoefte

De gemeentelijke woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 vermeldt dat in regionaal verband afspraken zijn gemaakt hoe de gemeenten de regionale verdeling van woningen afstemmen. De actuele regionale afspraak is dat woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk waarbij de harde plancapaciteit lager blijft dan de gemeentelijk behoefte, zoals berekend in de provinciale prognose, geen probleem vormt. Gemert-Bakel zou op basis van de provinciale prognose 2020 in de komende 10 jaar in de periode 2020-2030 1.280 woningen bij moeten bouwen. Voor de periode 2022-2032 is volgens de prognose behoefte aan 1.265 woningen. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan de voorraad toe te voegen.

In het woningbouwprogramma zijn ongeveer 2.500 woningen opgenomen. Deze extra capaciteit is te verklaren doordat Gemert-Bakel inspeelt op de behoefte van eigen inwoners en de regionale ontwikkelingen. Van de huidige totale plancapaciteit vallen 450 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Overige woningen vallen onder plannen die nog beïnvloedbaar zijn, deze plannen zijn nog “zacht”. Dit plan voldoet aan de regionale afspraak dat voor inbreidingsplannen binnen de 100% harde plancapaciteit geen belemmeringen worden opgeworpen.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningbehoefte is beschreven in de gemeentelijke woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 (vastgesteld op 9 juli 2020). Ook zijn twee verordeningen vastgesteld waarin regels zijn opgenomen voor sociale woningbouw en middenhuur. Er wordt bij de realisatie van de totale plancapaciteit gestreefd naar een verdeling over de verschillende marktsegmenten. Gemeentebreed is er behoefte aan 25% sociale huur, waaraan dit plan bijdraagt.

Een keer in de vijf jaar stelt de gemeente Gemert-Bakel haar Woonvisie op. De tweede stap is dat de corporatie op basis van haar inzicht en bedrijfsvoering een voorstel doet van hun (redelijke) bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente; het bod. Het bod gaat gepaard met een

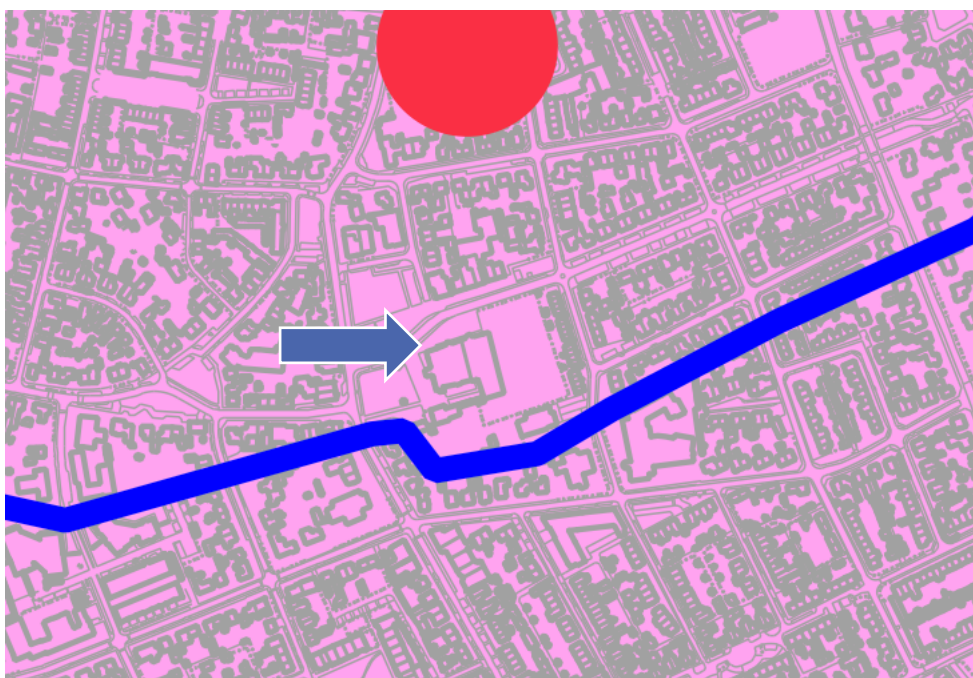
uitnodiging richting gemeente en de huurdersorganisaties voor het maken van prestatieafspraken. In 2019 hebben Goed Wonen, Stichting Huurdersbelang Gemert-Bakel en de gemeente meerjaren prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2020-2025. Deze meerjaren prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord en er is een actielijst die jaarlijks geactualiseerd wordt. De prestatieafspraken worden dus gemaakt voor ongeveer vijf jaar. Deze afspraken vormen de raamovereenkomst die jaarlijks wordt geactualiseerd. Onderhavig plan past in de prestatieafspraken. Bij de jaarlijkse actualisatie worden concrete acties voor het komende jaar benoemd, in afstemming met Goed Wonen, Stichting Huurdersbelang en de gemeente.

Het gemeentelijk woonbeleid verzet zich niet tegen de bouw van de beoogde woningen.

3.3.2 Structuurvisie +

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie. Waterloop de Rips staat aangeduid als 'waterloop met natuurwaarde'. Het plan heeft geen invloed op deze beek of de oevers ervan.



Afbeelding 17. Uitsnede verbeelding Structuurvisie Plus (roze = stedelijk gebied)

3.3.3 Groenbeleid

Groennorm

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad een besluit genomen met betrekking tot de uitwerking van de groennorm en de Verordening Groenfonds. De groennorm wordt toegepast voor initiatieven die een vergroting van het bestand aan woningen beogen. De norm heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied en stedelijke uitbreidingsgebieden. Als primaire ambitie maakt de groennorm het mogelijk dat voor iedereen in de gemeente voldoende groen bereikbaar en toegankelijk is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelen gezondheid, beweging en recreatie. Een steeds belangrijker wordend 'neveneffect' van stedelijk groen is de bijdrage die groen heeft voor de aanpassing aan het veranderende klimaat én het op peil houden van de onder druk staande biodiversiteit.

Het naar de groennorm vertaalde gemeentelijk uitgangspunt is dat per toe te voegen wooneenheid '75 m² volwaardig groen' gerealiseerd dient te worden. Een uitzondering op dit uitgangspunt is aan de orde als de planlocatie voor meer dan 50% is volgebouwd. Onderstaand de onderbouwing van de groennorm per bouwlocatie.

Groennorm ontwikkeling Gerarduskerk

Uitgangspunt is de realisatie van 50 wooneenheden die binnen de contouren van de Gerarduskerk (kunnen) worden gerealiseerd. De ontwikkeling heeft een oppervlakte van 3974 m² waarvan 2280 m² is bebouwd (kerk en bibliotheek waarboven 8 appartementen). Dit betekent dat er meer dan 50% bebouwd is. Dan is de berekening als volgt:

(50 wooneenheden – 8 app. aanwezig) x 75 m ² =	3.150 m ²
Sloop (dak)	2.280 m ² -/-
Totaal	870 m ² te realiseren groen

Groennorm Drossard de la Courstraat

Uitgangspunt is de realisatie van 20 woningen in 2 blokken van elk 10 wooneenheden. De ontwikkeling heeft een oppervlakte van 1660 m² en ca 600 m² is nu bebouwd. Er zijn nu 16 woningen. Dit betekent dat er minder dan 50% bebouwd is.

Dan is de berekening als volgt:

(20 wooneenheden- 16 woningen) x 75 m ² =	300 m ²
Totaal	300 m ² te realiseren groen

Volgens de groennorm is dus 1.170 m² extra openbaar beleefbaar groen vereist. Uit het plan voor groen en parkeren blijkt dat er tenminste 1.370 m² groen wordt toegevoegd. Dat is gerelateerd aan de oppervlakten in het platte vlak, maar in het plangebied worden ook bomen toegevoegd. Deze verticale elementen hebben een grote invloed op de groenbeleving. De groene kwaliteit van het projectgebied neemt toe en er wordt aan de groennorm voldaan.

Groene kaart

Om de meest waardevolle houtopstanden te beschermen en te behouden werkt de gemeente Gemert-Bakel sinds oktober 2018 met de Groene Kaart. Het kappen of rigoureus snoeien van de houtopstanden

opgenomen op deze kaart is aan strenge voorwaarden verbonden. Uit afbeelding 20 blijkt dat een aantal elementen zijn opgenomen op de Groene Kaart, te weten:

- De bomen die het platanenplein omgeven. Deze zijn als beschermwaardig/monumentaal aangeduid.
- Het plantsoen aan de Griffier Corstensstraat. Deze is waardevol als groenstructuur.
- Een van de bomen op dat plantsoen. Deze is ook als beschermwaardig aangeduid.



Afbeelding 18. Uitsnede Groene Kaart Gemert-Bakel

Het platanenplein blijft door de plannen onaangeroerd. Door de aanduiding als 'monument' op de verbeelding is bescherming ook planologisch verzekerd. Ook de bomenstructuur op het noordelijke plantsoen blijft grotendeels behouden, evenals de begraafplaats. Het plantsoen zelf blijft als bepalende groenstructuur in stand. In het deel van het plantsoen aan de Burgemeester Rietmanstraat waar het nu verhard is wordt een parkeerplaats ingericht, ingepast in het groen. Nieuwe groene elementen zoals bomen en hagen versterken de groenstructuur van het plangebied.

De gemeente Gemert-Bakel stelt als voorwaarde dat de oppervlakte aan als Groen bestemde plandelen (zie afbeelding 16) niet mag afnemen. Dat gebeurt ook niet: er wordt zelfs oppervlakte Groen toegevoegd.

3.3.4 Parkeerbeleid

De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Dit is ook juridisch verankerd middels het paraplu-bestemmingsplan 'Parkeren Gemert-Bakel'.

De parkeernormen zijn aangegeven in bijlage 1 van de Nota Parkeernormen. Voor de planlocatie is het gebiedsprofiel 'rest bebouwde kom Bakel en Gemert' van toepassing. Het gehele plan bestaat uit de

wooncategorie kleine appartementen. Dit zijn appartementen met een woonoppervlakte tot 100 m² bruto vloer oppervlakte. Hiervoor is een parkeernorm van 1,4 per woning van toepassing, waarvan 0,3 als bezoekersparkeerplaatsen wordt aangemerkt.

Parkeernorm Gerarduskerk

De gemeente Gemert-Bakel heeft bepaald dat er niet gesaldeerd kan worden, behalve als het gaat om de 8 bestaande wooneenheden in de kerk. Voor 42 extra woningen is de parkeernorm dus van toepassing.

Parkeernorm Drossard de la Courtstraat

Voor de Drossard de la Courtstraat geldt dat het parkeren voor de bestaande 16 woningen geacht wordt geregeld te zijn in de bestaande situatie. Voor de 4 extra woningen is de parkeernorm dus van toepassing.

Door de herinrichting van de openbare ruimte gaan er ook bestaande parkeerplaatsen verdwijnen. Die moeten 1-op-1 gecompenseerd worden.

In onderstaande tabel is de parkeernorm uitgewerkt met als uitgangspunt de realisatie van 50 woningen in de Gerarduskerk (conform het meest actuele ontwerp) en 20 woningen aan de Drossard de la Courtstraat, alle in de categorie "Appartementen klein".

	parkeernorm	aantal	totaal
Appartementen kerk < 100m2	1,4	50	70
Appartementen Drossard de la Court < 100 m2	1,4	20	28
Verrekenen 8 appartementen kerk	1,4	-8	-11,2
Verrekenen 16 appartementen Drossard de la Court	1,4	-16	-22,4
Te realiseren			64,4

Bovenstaande betekent dat er een opgave ligt om in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte 64 extra parkeerplaatsen te realiseren.

De parkeerplaatsen die als gevolg van de herinrichting van de openbare ruimte verloren gaan, moeten binnen het plangebied 1-op-1 gecompenseerd worden. Dat zijn:

- 8 informele parkeerplaatsen aan de zijkant van de kerk
- 10 parkeerplaatsen aan de voorzijde van de kerk (naast de hoofdingang)

Dat zijn 18 parkeerplaatsen. Opgeteld ligt er dus een opgave om $64,4 + 18 = 82$ parkeerplaatsen in het plangebied te hebben bij de ingebruikname van de nieuwe woningen.

Uitgangspunt van de Nota Parkeernormen is dat de benodigde extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Het gehele onderzoeksgebied wordt in dit geval als 'eigen terrein' aangemerkt. Dit sluit ook aan op de uitvoeringsregels in paragraaf 2.5 van de Nota Parkeernormen. De parkeerbehoefte is meegenomen in de totaalopgave voor het inrichtingsplan. Bij de herinrichtingsplannen is ook rekening gehouden met het uitgangspunt dat de oplossing voor de

parkeervoorziening zich op een acceptabele loopafstand van de woningen bevindt, zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van de nota.

Verder geldt dat in de akte van levering bij de aankoop door Goed Wonen van de gronden onder de Gerarduskerk is opgenomen dat het platanenplein volledig kan worden ingezet voor de realisatie van openbare parkeerplaatsen en dat deze mogen worden ingezet op de totale parkeerbalans.

In onderstaande afbeelding is aangegeven waar in het plangebied de parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er worden twee extra plekken ingericht voor respectievelijk 17 en 18 auto's aan beide zijden van de Burgemeester Rietmanstraat. Ook het platanenplein wordt volledig ingezet voor parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen. Dat zijn 36 parkeerplaatsen. De inrichting van de Burgemeester Rietmanstraat en de Rechter van Berckelstraat blijft onveranderd, zodat het aantal parkeerplaatsen voor de winkels gelijk blijft aan de huidige situatie. Wellicht dat de herinrichting van de straat in de toekomst leidt tot een wijziging, maar dat wordt niet in dit planproces geregeld.

Ter plaatse van de nieuwe appartementen aan de Drossard de la Courtstraat wordt een parkeerkoffer aangelegd voor 14 parkeerplaatsen. Daardoor komt een van de bestaande langsparkerplaatsen te vervallen omdat er een inrit naar de parkeerkoffer moet komen. Wellicht dat de herinrichting van de straat in de toekomst leidt tot een wijziging van de situatie, maar dat wordt niet in dit planproces geregeld.



Afbeelding 19. Locatie parkeerplaatsen

Uit bovenstaande beschrijving en tekening blijkt dat binnen het plangebied voldoende ruimte is voor het aantal benodigde extra 82 parkeerplaatsen ($36 + 17 + 18 + 14 - 1 = 84$). Aan de parkeernorm wordt voldaan.

3.3.5 Welstand en beeldkwaliteit

De gemeente heeft een Welstandnota. Daarin zijn gebieden opgenomen waar een welstandszone geldt. Er zijn ook gebieden die welstandsvrij zijn in het huidige gebruik. Als er een nieuwe planontwikkeling in procedure komt, wordt ook het aspect welstand en beeldkwaliteit betrokken in de ruimtelijke afweging. Afhankelijk van het planvoornemen kan het zijn dat er een zogenaamde beelddrager in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld.

Het plangebied "Ripspark" kent voorafgaande aan de herontwikkeling geen welstandszone. Om de kwaliteiten in het kader van beeldkwaliteit en welstand van het gebouw bij de ontwikkelfase te borgen, is het Beeldkwaliteitsplan "Ripspark" opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan maakt na de vaststelling als beelddrager onderdeel uit van de Welstandnota. Op deze manier wordt een ingekomen bouwplan getoetst aan de beelddrager Beeldkwaliteitsplan "Ripspark" in het kader van artikel 12a Woningwet. De geldende Welstandnota wordt dan ook uitgebreid met deze beelddrager voor dit betreffende plangebied. Het beeldkwaliteitsplan Ripspark is als bijlage bij de regels opgenomen in het bestemmingsplan.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar 2000 of meer woningen bij betrokken zijn. Dat is hier bij lange na niet het geval.

Milieugevolgen

De wet stelt dat wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden. Deze toets is vormvrij. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, zoals uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt, moet worden geconcludeerd dat de realisatie van de woningen niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Voor beide bouwlocaties heeft Milon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapporten zijn opgenomen in de bijlagen.

Drossard de la Courtstraat

Voor zover bekend zijn op of nabij de onderzoekslocatie geen verdachte locaties aanwezig of aanwezig geweest en zijn geen potentieel bodembelastende activiteiten uitgevoerd, met uitzondering van de voormalige aanwezigheid van twee ondergrondse brandstoftanks ter plaatse van Drossard de la Courtstraat (huisnummers 8 en 30). De locaties van deze tanks zijn onbekend. Aangezien de locaties van deze tanks onbekend zijn zal zintuiglijk onderzoek worden gedaan naar aanwijzingen van de voormalige aanwezigheid van deze tanks. Zowel ter plaatse van nummer 8 als nummer 30 zal een diepe boring worden geplaatst. Op basis van de zintuiglijke waarneming zal eventueel vervolgonderzoek worden bepaald. Zonder enige aanwijzing over de ligging is specifiek onderzoek naar de (voormalige) tanks niet mogelijk.

Gelet op het gebruik van de locatie en de afwezigheid van bodembedreigende activiteiten op de locatie en in de directe omgeving is de locatie onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. De onderzoeksstrategie is hierop afgestemd.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten en concentraties aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.

Bij de herontwikkeling van het terrein is het mogelijk dat de ondergrondse tank aangetroffen wordt. Indien aangetroffen dient de tank conform wet- en regelgeving gesaneerd te worden. Tevens dient hierbij rekening gehouden te worden met de mogelijke bodemverontreiniging die is ontstaan door de aanwezigheid van de tank. Indien deze tanks worden aangetroffen bij de herontwikkeling worden ze conform wet en regelgeving te worden verwijderd.

Gerarduskerk

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen bodemvreemde bijmengingen of bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een mogelijke verontreiniging. Analytisch is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte PCB aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties cadmium en tetrachlooretheen aangetoond. Uit de resultaten van de indicatieve toetsing aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de grondmonsters voldoen aan bodemklasse Altijd toepasbaar.

Op basis van de analyseresultaten wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie en de voorgenomen herontwikkeling.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) of PFAS-onderzoek noodzakelijk zijn.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen.

De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor deze planlocatie geldt dat spoorweglawaai en industrielawaai niet aan de orde zijn. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Wat betreft het aspect wegverkeerslawaai dient geconstateerd te worden dat het plan gelegen is aan een 30 km-straat. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Er zijn ook geen aanwijzingen dat het geluidaspect hier toch een rol speelt.

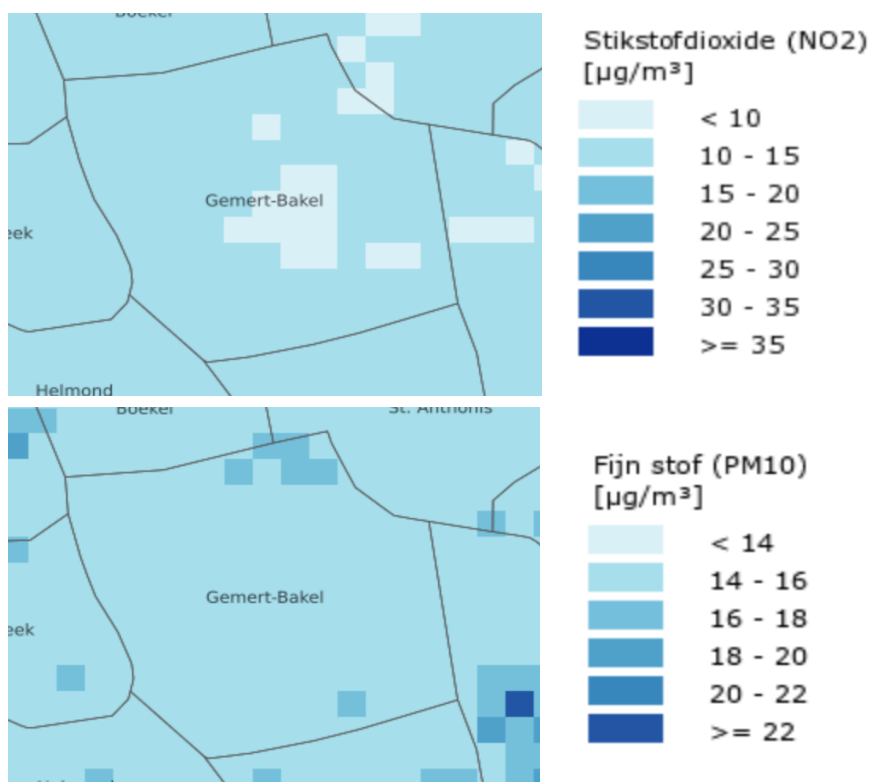
Aangenomen kan worden dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit aspect levert geen belemmering op bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 18 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 15 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



Afbeelding 20. Uitsnede Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart (bron: rivm)

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent

bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen van twee woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde. Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de Erfgoedkaart Gemert-Bakel is alle beschikbare informatie over landschappelijke kwaliteiten en waarden en te waarderen bebouwing en historische infrastructuur verzameld. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om historisch landschap en gebouwde cultuurhistorie een plaats te geven in het ruimtelijk beleid. Door de kaarten als instrument in te zetten bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en bij het welstandsbeleid, wordt cultuurhistorie een integraal onderdeel van het beleid. Daarbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruiken van het beeld van historisch landschapsgebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.



Afbeelding 21. Uitsnede Erfgoedkaart Historische bebouwing (kaarttitel valt deels over plangebied)

Op de Erfgoedkaart is Het Frans Brugske als middelhoog gewaardeerde infrastructuur aangeduid. Het blauwe blokje op de kaart is in de legenda aangeduid als 'gemeentelijk monument'.

De aanduiding 'gemeentelijk monument' is niet op de gehele St.-Gerarduskerk van toepassing. Op 22 februari 2005 heeft het college van B&W van Gemert-Bakel het besluit genomen om de klokkentoren en het platanenplein ('pleinstructuur met bomen') aan te wijzen als gemeentelijk monument. De toren en het platanenplein blijven als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan ongemoeid. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de toren en het platanenplein als gemeentelijk monument aangeduid, en via de planregels zijn de monumentale waarden geborgd.



Afbeelding 22. De klokkentoren en het platanenplein zijn als gemeentelijk monument aangewezen.

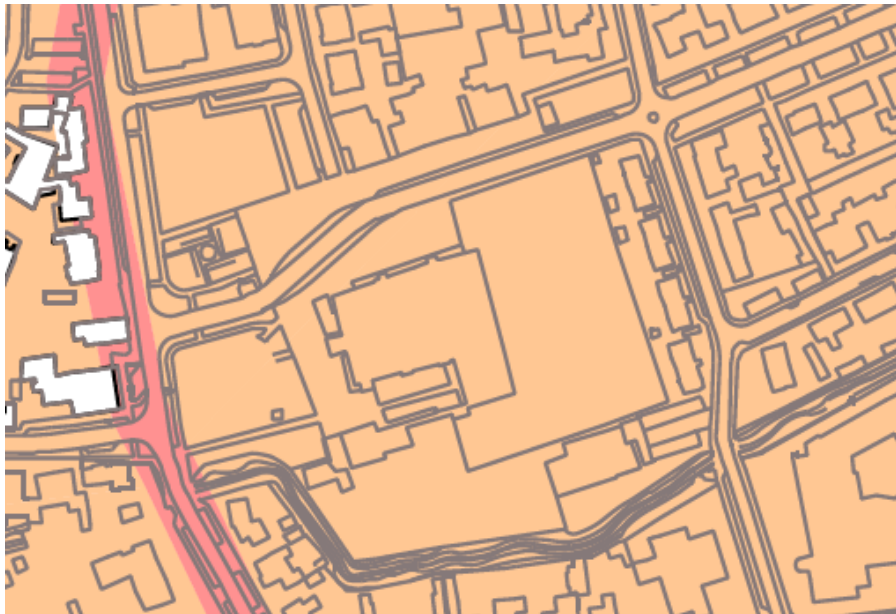
Ondanks dat de kerk geen monumentale status heeft, is er toch sprake van een karakteristiek gebouw met historische elementen die teruggrijpt naar de Bossche School-architectuur. Architectenbureau De Twee Snoeken heeft zich er in het ontwerp op toegelegd om de karakteristieke elementen van het gebouw en van de architectuurstijl naar het heden te vertalen en te borgen naar de toekomst. Het gedachtegoed van architect Jan de Jong vormt op die manier een inspiratiebron voor het plan. In de bijlage 'Waar verleden en toekomst krachtig samenkomen' leggen De Twee Snoeken en MTD Landschapsarchitecten uit hoe dit zijn vertaling heeft gekregen in het ontwerp. Daarbij is ook een overzicht gegeven van de bouwkundige elementen die bewaard blijven, zoals de betonnen bogen, de biechtstoel en de twee zijkapellen.

De historische infrastructuur blijft ongewijzigd.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een versterking van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische

waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.



Afbeelding 23. Uitsnede archeologische beleidskaart 2016

Het plangebied Ripsark kent in zijn geheel een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 en op de archeologiebeleidskaart een middelhoge verwachtingswaarde (oranje kleur op afbeelding 25). Dit betekent dat bij een projectgebied groter dan 2.500 m² (en dieper dan 40 cm) de archeologische waarden middels onderzoek in kaart moeten worden gebracht. Deze waarden worden met dit plan overschreden. Vandaar dat opdracht is gegeven aan ADC ArcheoProjecten om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van archeologische waarden in de ondergrond.

Door ADC ArcheoProjecten is een bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat naar verwachting geen archeologische waarden worden verstoord als gevolg van de bouwplannen, afhankelijk van de bouwdiepte. Archeologische resten binnen 85cm -mv bij het Gerardusplein en binnen 50cm -mv voor de Drossard de la Courtstraat hoeven niet te worden verwacht in verband met aanwezige verstoringen. Daaronder kunnen archeologische resten niet worden uitgesloten. Vandaar dat nader archeologisch onderzoek wordt aanbevolen voorafgaand aan de sloop van de gebouwen. Van dit archeologisch onderzoek kan worden afgezien als de bodemingrepen in deelgebied Sint Gerardusplein 1 tot en met 21 (oneven) niet dieper reiken dan 85 cm -mv en in deelgebied Drossard de la Courtstraat 6 tot en met 36 (even) niet dieper reiken dan 50 cm -mv. De dieptevrijstellingen zijn gebaseerd op het ondiepst voorkomen van onverstoord dekzand inclusief veiligheidsmarge van 20 cm.

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenaemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals

aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Selectiebesluit

Het bevoegd gezag heeft een selectiebesluit genomen op basis van het gepresenteerde onderzoek. Er is voldoende aangetoond dat bij bodemingrepen dieper dan 85cm -mv ter plaatse van het Gerardusplein en bodemingrepen dieper dan 50cm ter plaatse van de Drossard de la Courtstraat de kans bestaat dat archeologische resten worden verstoord. Op basis van deze resultaten gaat het bevoegd gezag daarom akkoord met het selectieadvies. Omdat niet met zekerheid gesteld kan worden dat er geen archeologische resten met de voorgenomen bodemingrepen verstoord gaan worden dient er vervolgonderzoek plaats te vinden voor beide locaties indien de vastgestelde dieptegrenzen worden overschreden. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-p). Op beide locaties betekent dit dat bij de sloop van de bestaande bebouwing geen ondergrondse sloop mag plaatsvinden alvorens het archeologisch onderzoek is afgerond. Sloop kan plaats vinden tot op maaiveldniveau, inclusief vloeren. Funderingen dienen tijdens of na het archeologisch onderzoek verwijderd te worden.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik

van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Aa en Maas

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

Hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak.

Gerarduskerk

Voor de berekening van de te bergen hoeveelheid wordt voornamelijk gerekend met de totale oppervlakte die door Goed Wonen in eigendom is overgenomen, aangezien dit in zijn geheel bestaat uit gebouwde omgeving (dakvlak) en straatverharding. Er ligt dan een opgave van $3.974 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m} = 239 \text{ m}^3$ waterberging. Een deel van het gebied rondom de Gerarduskerk wordt vergroend, zodat de oppervlakte verharding in totaliteit zal verminderen.

Drossard de la Courtstraat

De oppervlakte van de bebouwing is ca. $2 \times 360 \text{ m}^2 = 720 \text{ m}^2$. Indien de parkeercoffer wordt uitgevoerd in bestrating komt daar nog 240 m^2 bij. Dat zou neerkomen op een totaal van ca. 960 m^2 . Dit betekent dat een voorziening voor de berging van hemelwater nodig is van $57,6 \text{ m}^3$. Indien de parkeercoffer wordt uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal (b.v. grasbetonstenen) dan verkleint dat de bergingsopgave.

Voor de opvang van het hemelwater zullen voorzieningen worden getroffen in de openbare ruimte, onder de verharding en (in het geval van de Drossard de la Courtstraat) de parkeercoffer. Bij een voorziening van 0,5 meter diepte is een oppervlakte nodig van 478 m^2 voor de opvang van het hemelwater bij de Gerarduskerk en maximaal $115,2 \text{ m}^2$ in de Drossard de la Courtstraat. De ruimte is aanwezig. Eventueel kan ook aangesloten worden op een nieuw aan te leggen infiltratieriool onder de opnieuw in te richten straten. Het nader overleg met de gemeente moet uitwijzen welke oplossing het best functioneert. Het bodemonderzoek ter plaatse van de ontwikkeling aan de Drossard de la Courtstraat wijst uit dat de infiltratiewaarde ter plaatse $4,22 \text{ m/dag}$ is. Dat is goed. Door de koppeling van de waterbergingsvereiste aan de planregels wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning de technische uitwerking getoetst.

In de uitwerking van het ontwerp voor de openbare (en als openbaar in te richten) ruimte in het projectgebied zal ook gezocht worden naar mogelijkheden om groen te combineren met waterbergingsmaatregelen, zodat deze plek een bijdrage levert aan een robuuste waterhuishouding in de kern Gemert.

Het platanenplein heeft ook een rol in de opvang van hemelwater. Het functioneert al in die zin. Het water dat ter plaatse valt, kan goed infiltreren op deze plaats. De bomen hebben voldoende ruimte om te wortelen en de wortels krijgen genoeg water. Het informele karakter van deze parkeerplaats past goed in de omgeving en sluit goed aan op de aangrenzende waterloop De Rips. De inrichting van het platanenplein wordt daarom niet aangepast (zie ook de paragraaf cultuurhistorie).

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water. Middels de toetsing aan de omgevingsvergunning wordt duidelijk wat de functioneel beste oplossing is voor de waterbergingsopgave.

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' is gelegen op ruim 11,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Deze beschermde natuurwaarden zijn echter op dusdanige afstand gelegen van het plangebied en tussen het plangebied en deze natuur is eveneens bebouwing aanwezig welke verstoring beperkt, dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op deze beschermde natuurwaarden.

Middels het rekenmodel AERIUS Calculator is de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden bepaald als gevolg van deze ontwikkeling. De uitkomst van de berekening is opgenomen in de bijlagen. Uit de berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat er geen depositie wordt berekend en de stikstofuitstoot tijdens de gebruiksfase dus ook niet boven 0,00 mol/ha/jaar komt. Van effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natuur Netwerk Brabant. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de natuurwaarden.

Soortenbescherming

Door Staro Natuur en Buitengebied is in februari 2021 eerst een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden in het gehele plangebied. De rapportage is opgenomen in de bijlagen. Hieruit is gebleken dat er geen beschermde soorten in het gebied voorkomen danwel dat uitvoering van de plannen geen significant effect heeft op de habitat van diersoorten. De gebouwen bieden wel mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook is niet uit te sluiten dat de westkant van het plangebied als vliegroute en essentieel foerageergebied wordt gebruikt.

De conclusie van het onderzoek is dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits:

1. Nader onderzoek wordt uitgevoerd naar vleermuizen in het plangebied, zodat hun aanwezigheid wordt uitgesloten.
2. Bomen, struiken en andere vegetatie wordt verwijderd buiten het broedseizoen van vogels en buiten de overwinteringsperiode van amfibieën en egel. Dit resulteert in een werkperiode van 1 augustus tot 15 oktober. Het kappen is ook afhankelijk van het nader onderzoek naar vleermuizen.

Het onder 1. genoemde nader onderzoek naar de aanwezigheid van foerageergebied, vliegroute en verblijfplaatsen van vleermuizen is in het voor- en najaar van 2021 uitgevoerd, eveneens door Staro Natuur en Buitengebied. Ook die rapportage is opgenomen in de bijlagen. Tijdens het onderzoek zijn er geen vliegroutes vastgesteld van vleermuizen binnen en rondom het plangebied. Er zijn binnen het plangebied meerdere foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen en aan de zuidkant van het plangebied enkele laatvliegers. De werkzaamheden binnen het plangebied zullen geen negatief effect hebben op vleermuizen als deze overdag worden uitgevoerd. Het toepassen van bouwverlichting gedurende de avond en nacht kan foeragerende vleermuizen verstoren. In het plangebied zijn verder geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. De werkzaamheden hebben geen effect op een verblijfplaats van vleermuizen.

Conclusie

Tijdens de uitvoering dient aandacht te zijn voor bescherming van kwetsbare soorten. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De (parkeerplaatsen voor de) nieuwe woningen worden ontsloten via de bestaande infrastructuur. De parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen in de Gerarduskerk zijn te bereiken via de Burgemeester Rietmanstraat en (waar het het platanenplein betreft) Het Frans Brugske. De parkeerkoffer tussen de twee nieuwe woongebouwen aan de Drossard de la Courtstraat wordt via die straat ontsloten.

Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen dat door de nieuwe ontwikkeling wordt gegenereerd, wordt aangesloten bij de cijfers van het CROW (2018). De stedelijkheidsgraad is “weinig stedelijk” en de locatie is gelegen in “rest bebouwde kom”. Voor kleine appartementen geldt dat 4,1 motorvoertuigen per etmaal kunnen worden toegerekend aan een woning. Uitgaande van dit kencijfer komt de totale extra verkeersgeneratie als gevolg van de toename van het aantal woningen (42 in de Gerarduskerk en 4 aan de Drossard de la Courtstraat) binnen het gehele plangebied uit op $46 \times 4,1 = 188,6$ motorvoertuigen per etmaal. De Burgemeester Rietmanstraat is een erftoegangsweg met verzamelfunctie. De extra toename van het verkeer als gevolg van de planontwikkeling zal geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling ter plaatse. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat er ook nu al sprake is van verkeer als gevolg van de woningen in het gebied en de overige functies in de voormalige Gerarduskerk. In de Drossard de la Courtstraat zal voornamelijk verkeer komen dat in dit deel van de wijk moet zijn. Met vier woningen extra ten opzichte van de huidige situatie is als gevolg van voorliggend plan sprake van een toename van 16,4 mvt/etmaal. Deze toename is minimaal.

In paragraaf 3.3.4 van deze toelichting is reeds uiteengezet in hoeverre voorliggend plan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Gemert-Bakel, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. In de regels van dit plan is geborgd dat aan de geldende parkeernorm ook in de toekomst wordt voldaan.

De uitvoerbaarheid van het initiatief op het aspect verkeer is hiermee aangetoond.

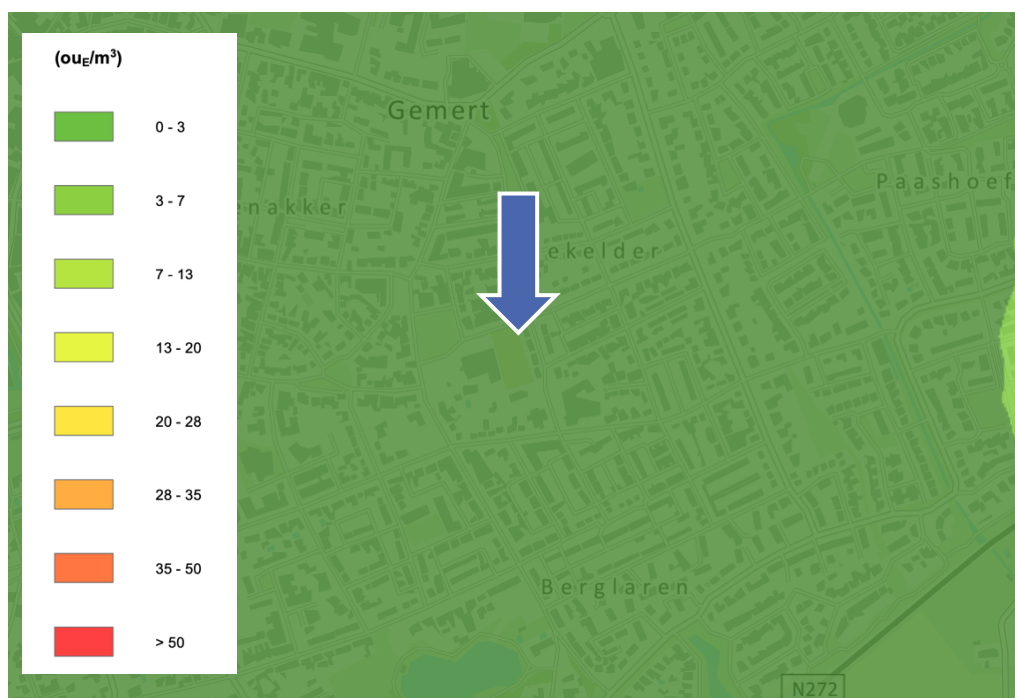
4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013’ als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Onderhavig plangebied is aangewezen als

'overige kernen'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 2 OuE/m³. Er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden.

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor de kern Gemert geldt een norm 0-8 ouE/m³ (goed) of 9-11 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in maart 2022 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/m³. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



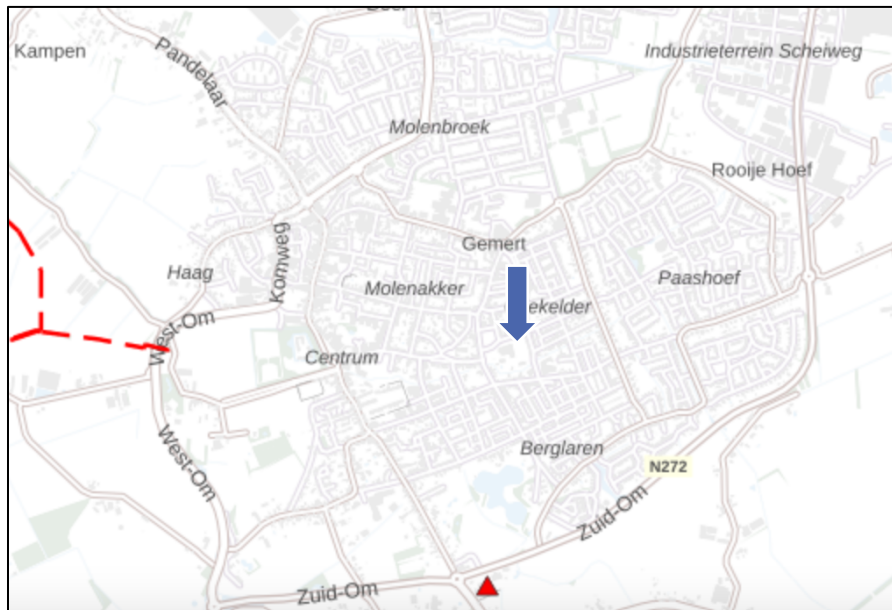
Afbeelding 24. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: odzob)

4.10 Externe Veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de

externe veiligheid van belang zijn. Uit de risicokaart is op te maken dat zich in het plangebied en in de omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden.



Afbeelding 25. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl).

Dit aspect levert geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen).

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

In de directe omgeving van het plangebied is vooral sprake van de functies wonen, maatschappelijk en dienstverlening. Aan de President John F. Kennedystraat is een bedrijfsbestemming gelegen, maar deze

locatie is niet meer in gebruik als bedrijf. De locatie is ook niet opgenomen in de volgens het bestemmingsplan toegelaten bedrijven, zodat enkel nieuwvestiging van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 is toegestaan. De richtafstand is daarmee maximaal 30 meter. De afstand van de planontwikkeling (functie wonen) tot deze bedrijfslocatie is minstens 50 meter.

Dit aspect levert geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12 Gezondheid

Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid. Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen (en boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen, maar die zijn in deze omgeving niet aan de orde).

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0" gehanteerd. Voor de gemeente Gemert-Bakel is een kaart opgesteld, waarin afstanden tot de relevante veehouderijen zijn aangegeven.

Het plan omvat meerdere nieuwe, milieugevoelige objecten. Volgens de endotoxinekaart zijn geen veehouderijen of geitenhouderijen in de omgeving gevestigd. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van gezondheid.



Afbeelding 26. Uitsnede kaart endotoxinekader. De oranje cirkels verbeelden een afstand van 1 kilometer tot pluimveehouderijen.

Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen weergegeven:

- 'Wonen' voor de te herontwikkelen kerk en de woningen aan de Drossard de la Courtstraat. Binnen de bestemming is nieuwbouw van een maximum aantal wooneenheden toegestaan. Binnen deze bestemming zijn ook de parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.
- 'Groen' voor de belangrijke groenstructuren in het gebied. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen voor verkeer, parkeren en algemeen nut toegestaan.
- 'Verkeer-Verblijfsgebied' voor die delen van het plangebied waar in hoofdzaak sprake is van de verkeers- en parkeerfunctie. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan.
- 'Maatschappelijk' voor de begraafplaats, die haar maatschappelijke functie behoudt.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' voor het gehele plangebied;
- De functieaanduiding 'begraafplaats' voor de begraafplaats;
- De functieaanduiding 'langzaam verkeersroute' voor de verbindende route van het platanenplein richting de Drossard de la Courtstraat;
- De bouwaanduiding 'gemeentelijk monument' voor die onderdelen van het plan die als gemeentelijk monument zijn aangewezen, te weten de toren en de begraafplaats.

5.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.

- Hoofdstuk 3: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen.

Voor de opzet van dit plan is aangesloten bij de systematiek en standaard planregels van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden', zowel de meest recente versie (ontwerp juni 2022) als voor eerdere versies daar waar het meest actuele plan de betreffende bestemmingsregels niet bevat.

Ten aanzien van het aspect parkeren is gekozen voor een dynamische verwijzing naar de parkeernota.

5.4 Bijlagen

Aan dit bestemmingsplan zijn diverse bijlagen gekoppeld. Voor zover ze aan de toelichting zijn gekoppeld betreft het stukken die als achtergrondinformatie dienen of als nadere onderbouwing (bijvoorbeeld de eindrapporten van de diverse onderzoeken). De bijlagen die aan de planregels zijn gekoppeld hebben een juridisch bindende status. Het beeldkwaliteitsplan dat aan de bijlagen is gekoppeld, maakt onderdeel uit van de vastgestelde gemeentelijke Welstandsnota.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer Goed Wonen is een anterieure overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd.

Ten aanzien van de herinrichting van de openbare ruimte zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten, aangezien de herinrichting van de straten onderdeel is van het gemeentelijk meerjarenproject Presidentenbuurt. Uitgangspunt is dat Goed Wonen die kosten voor haar rekening neemt voor het woningbouwdeel, die voortvloeien uit de beleidsnormen en afspraken tussen gemeente en Goed Wonen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de beschrijving van de planontwikkeling in paragraaf 2.3 van deze toelichting is al uiteengezet hoe het Dromenlab® is ingezet om met de buurt en andere stakeholders in het gebied in gesprek te komen over de wensen en kansen voor het plangebied. In de bijlage wordt een uitvoerige beschrijving gegeven van het proces.

In september 2022 is invulling gegeven aan de gemeentelijke spelregels voor een zorgvuldige omgevingsdialoog bij ruimtelijke ontwikkelingen door een informatiebijeenkomst te organiseren over de actuele plannen. Op 29 september is in twee sessies aan de omwonenden een toelichting gegeven op het plan. In de eerste sessie zijn de omwonenden van de Drossard de la Courtstraat ingelicht, in de tweede sessie de omwonenden van de Gerarduskerk en het Geardusplein, alsmede de winkeliers aan de Burgemeester Rietmanstraat.

Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de plannen voor de bebouwing, die worden ondersteund vanuit de buurt. Vanuit de Drossard de la Courtstraat is een enkele opmerking gemaakt over de privacy en de inijk in tuinen vanuit de hogere bouwlagen. Dit wordt door de architect middels een 3D-impressie inzichtelijk gemaakt.

Vanuit de omgeving van het Gerardusplein wordt voornamelijk inzicht gevraagd in de invulling van de openbare ruimte, en dan met name het parkeren en het groen. Met de winkeliers aan de Burgemeester Rietmanstraat is een vervolgspraak gemaakt om de wensen en mogelijkheden nader te bekijken. Er zijn diverse suggesties gedaan, die in het ontwerpend overleg tussen gemeente en Goed Wonen zijn

meegenomen. Ten aanzien van het groen merken de omwonenden op dat het noordelijk plantsoen aan de Griffier Corstensstraat nu voornamelijk gebruikt wordt als hondenuitlaatplaats en dat de bomen nu overlast geven. Een kwaliteitsimpuls is zeer wenselijk. Ook dit punt is betrokken in het overleg tussen gemeente en Goed Wonen.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is toegezonden aan Waterschap Aa en Maas. Op 14 november is een positief advies afgegeven. Het Waterschap is positief dat door vergroening van een deel van het gebied rondom de Gerarduskerk de verharding in totaliteit zal verminderen. Ook is in de planregels voldoende geborgd dat voor de ontwikkelingen hemelwaterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Bijlagen:

1. Plan voor parkeren en groen, MTD Landschapsarchitecten
2. Verkennend bodemonderzoek Drossard de la Courtstraat 6-36, Milon, december 2021
3. Verkennend bodemonderzoek Gerarduskerk, Milon, augustus 2022
4. Bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie, ADC ArcheoProjecten, september 2022
5. Verkennend onderzoek natuurwaarden, Staro Natuur en Buitengebied, februari 2021
6. Vervolgonderzoek Gerarduskerk, Staro Natuur en Buitengebied, 21 oktober 2021
7. Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator, 29 augustus 2022

Deze toelichting is opgesteld door Projectaandrijving