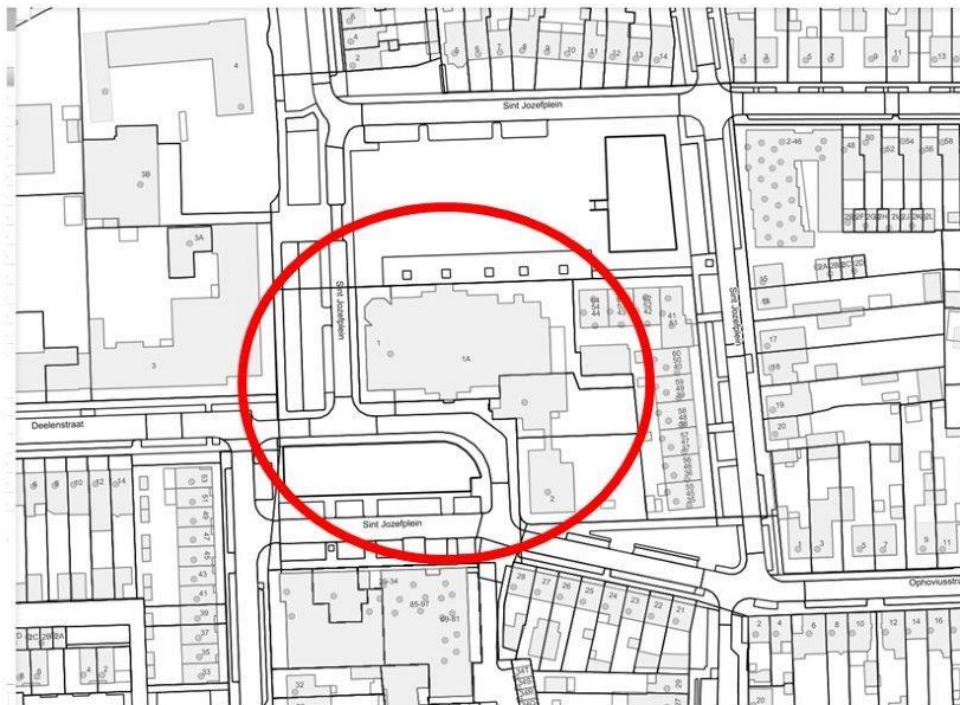


**Ruimtelijke onderbouwing Jozefkerk te Geldrop 15 december 2020,
geactualiseerd op 24 augustus 2021
Realisatie van 30 woonzorgenheden**



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding

De Besloten Vennootschap **Houta Projectontwikkeling B.V.** en de Besloten Vennootschap **Haagdijk Projectontwikkeling B.V** hebben een aanvraag ingediend voor het gewijzigd gebruik van het voormalige kerkgebouw Jozefkerk aan het Sint Jozefplein 2 in Geldrop. Het beoogde gebruik gaat om de realisatie in de kerk van: 30 woonzorgeenheden voor de doelgroep sociale huur voor 20 tot 30 ouderen met een cognitieve stoornis dan wel somatische zorgvraag en maximaal 10 jongvolwassenen met vraag voor ambulante begeleiding ter ondersteuning voor het zelfstandig wonen en ter bevordering van de participatie in de samenleving.

De achterliggende gedachte is dat de jongvolwassenen in het kader van een werkervaringstraject ondersteunende taken uitvoeren, waardoor verpleegkundigen meer tijd hebben om aan de zorg te besteden.

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op **XXX %** van het gebouw.

Dit beoogde gebruik past niet binnen de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan.

Omdat het gebouw ook een Monumentenstatus heeft is een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Bestaande situatie

De Sint-Jozefkerk is een voormalig Rooms-Katholiek kerkgebouw, gelegen aan Sint-Jozefplein 2 te Geldrop in de wijk Braakhuizen-Zuid. Nabij de kerk vindt men nog een pastorie, een basisschool en een kleuterschool.

De kerk werd in 1932 gebouwd naar ontwerp van Bernardus Joannes Koldewey en Kees van Moorsel. Het gebouw is geklasseerd als Rijksmonument. Het is een driebeukige bakstenen kruiskerk met een massieve vierkante vieringtoren. Er zijn drie portalen, naar respectievelijk het noorden, het westen en het zuiden gericht. De westgevel wordt geflankeerd door een klokkentorentje.

In 2010 werd, vanwege teruglopend kerkbezoek, de kerk onttrokken aan de eredienst. Het gebouw is gekocht door initiatiefnemers om het te verbouwen ten behoeve van een maatschappelijke functie. Aangezien er weinig huurders op af kwamen werd inrichting keer op keer uitgesteld, hetgeen leidde tot vandalisme en zelfs drugsoverlast in de omgeving van de kerk. Het gebouw heeft de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo

Voor het plangebied is het paraplubestemmingsplan Huisvesting van kracht. Dit is vastgesteld op 2 februari 2020. Het plangebied ligt binnen de aanduiding: overige zone- regels huisvesting. (art. 5). Dit betekent dat de regels van Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan van toepassing zijn.

Artikel 3 hiervan luidt:

3.1 Specifieke gebruiksregels

Aan de regels van de plannen als bedoeld in artikel 2.1 wordt, daar waar de bestemmingsomschrijving c.q. doeleindenomschrijving van een bestemming binnen de betreffende plannen de functie 'wonen' toelaat, het navolgende sublid toegevoegd; etc.

Omdat hier geen bestaande bestemming "Wonen" is, zijn de regels van het bestemmingsplan niet van toepassing.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Voor het plangebied is het paraplubestemmingsplan Parkeren van kracht. Dit is vastgesteld op 17 juni 2019 door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo.

Op het plangebied is daardoor eveneens van toepassing art. 3.4 Parkeergelegenheid, dat onder 3.4.1 bepaalt dat:

Bouwen

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels: in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van de CROW-uitgave parkeerkencijfers 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) of een andere CROW-publicatie zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, of op dat moment geldend gemeentelijk parkeerbeleid. Hierbij wordt de norm berekend over het te wijzigen gedeelte;

Bestemmingsplan Woongebieden Zuid Oost Geldrop

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Woongebieden Geldrop Zuid-oost'. Dit plan is op 12 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo en goedgekeurd door GS op 8 augustus 2008.

Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden1' (artikel 10) en de doeleindenomschrijving daarvan luidt:

Sociaal-medische voorzieningen

Sociaal- culturele voorzieningen

Educatieve voorzieningen

Religieuze voorzieningen

Voorzieningen t.b.v. openbare dienstverlening.

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

De aanvraag behelst de bouw en het gebruik van 30 zorgwoningen en een deel dat de maatschappelijke bestemming houdt.

Het bestemmingsplan biedt dan ook niet de rechtstreekse mogelijkheid voor het gebruik als zorgwoningen.

Voor het bouwplan dient de uitgebreide procedure doorlopen te worden. Medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. De aanvraag heeft namelijk betrekking op een gebouw dat de monumentenstatus heeft. Hierdoor moet de uitgebreide procedure worden doorlopen en kan de kruimelgevallenregeling (die op deze functiewijziging anders van toepassing zou zijn geweest) niet worden toegepast.

Medewerking kan alleen worden verleend als dit niet in strijd is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor handelen in strijd met de Wet Natuurbescherming heeft aanvrager separaat bij de provincie Noord Brabant een ontheffing aangevraagd. Een bewijs van ontvangst is door aanvrager meegezonden bij de aanvraag Omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning zal definitief worden verleend zodra ook de ontheffing is verleend.

Specifiek project

De aanvraag ziet op een concreet project, namelijk het gebruik van de voormalige kerk voor 30 woonzorgeenheden voor de doelgroep sociale huur voor 20 tot 30 ouderen met een cognitieve stoornis dan wel somatische zorgvraag en maximaal 10 jongvolwassenen met vraag voor ambulante begeleiding ter ondersteuning voor het zelfstandig wonen en ter bevordering van de participatie in de samenleving;

30 woonzorgappartementen, waarvan er tussen de 20 en 30 bestemd zijn voor ouderen met dementie en maximaal 10 voor jongvolwassenen met een vraag voor ambulante begeleidingsvraag. Er is een verbeelding opgesteld, die zich als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing bevindt.

De 24 te realiseren woon-/zorgappartementen vallen in het segment huur, onder de huurliberalisatiegrens voor de doelgroep senioren in de huurprijsklasse 'sociale huur'. Exploitant verplicht zich de 24 woon-/zorgappartementen tenminste 10 jaar te verhuren binnen de categorie 'sociale huur' zoals bedoeld in de 'Regionale Begrippenlijst Wonen 2020' van het MRE (prijspeil 1-1-2020). Na 10 jaar verplicht exploitant zich de 24 woon-/zorgappartementen tenminste 10 jaar te verhuren binnen de categorie 'sociale huur' of 'lage middenhuur' zoals bedoeld in de 'Regionale Begrippenlijst Wonen 2020' van het MRE. Het betreft ouderen met een WLZ-indicatie, zzp4 of zzp5, zoals omschreven in bijlage 2

De 6 te realiseren woon-/zorgappartementen vallen in het segment huur, onder de huurliberalisatiegrens voor de doelgroep jong volwassenen in de huurprijsklasse 'sociale huur'. Exploitant verplicht zich de 6 te realiseren woon-/zorgappartementen tenminste 20 jaar te verhuren binnen de categorie 'sociale huur' tot € 432,51 (prijspeil 1-1-2020) zoals bedoeld in de 'Regionale Begrippenlijst Wonen 2020' van het MRE. Het betreft maximaal 6 woon-/zorgappartementen voor jong volwassenen met LVB problematiek zoals omschreven in Bijlage 2 met een indicatie vanuit de Wmo: beschermd wonen of begeleiding. Zij krijgen een werkervaringsplek met perspectief op doorstroom naar zelfstandig wonen en werken.

Stedenbouwkundige motivatie voor afwijking van het bestemmingsplan Woongebieden zuid-oost

Sinds de kerk aan de eredienst is onttrokken is er een zoektocht ontstaan naar een goede functie in de kerk. Belangrijk hierbij was dat de nieuwe functie weer zorgt voor een kloppend hart in de wijk. Met de invulling van 30 zorgappartementen is dit kloppend hart gevonden. Binnen de ruimtelijke mogelijkheden van de kerk zijn de appartementen ingedeeld. Het ruimtelijk concept bestaat uit het kunnen blijven ervaren van de monumentale grote ruimte van het langs-schip met zijn bijzondere spanten en de specifieke tektonische, ambachtelijke detaillering. De hoofdtoegang blijft zijn functie behouden: bewoners en hun bezoek, verzorgers en buurtbewoners delen deze deur. Daarnaast blijven ruimtes beschikbaar voor doeleinden die passen bij de maatschappelijke bestemming.

Het is onvermijdelijk dat de gewenste ervaring van de architectuur, zowel in het interieur als het exterieur, gecombineerd moet worden met ingrepen t.b.v. de nieuwe functies. De spanning tussen oud en nieuw die dit oproept, benaderen we positief als een symbiose met elk hun eigen waardigheid.

Het in te bouwen programma is allereerst in de toren gerealiseerd: de ruimte van het kerkship zal zoveel mogelijk erfahrbaar worden gehouden. In het schip zijn de appartementen uitsluitend aan de zuidzijde gesitueerd omdat licht- en zontoetreding voor het wonen hier van essentieel belang is. Boven in de toren blijft de bijzondere zoldering gehandhaafd. In de muurboog tussen schip en toren toont zich de nieuwe invulling. De noordelijke helft van het schip krijgt een semi-openbaar karakter, is niet verwarmd en krijgt extra daglicht door lange smalle dakramen in de zuidkap. Deze lichtspelen passen mooi tussen de zeer kenmerkende en functionele spantschoren. Er ontstaat dus een overdekte buitenruimte waarin de nieuwe functie als een hedendaags gebouw komt te staan, tegen de zuidgevel aan. Je zou het een refuge voor de nieuwe bewoners kunnen noemen met een gezicht naar buiten én naar binnen.

De noodzakelijke lichtopeningen in de gemetselde zuidgevel zijn robuust om de smalle diepe woonruimtes voldoende aan te lichten. Ze zijn volledig in het ritme van de spantposities geplaatst. Ze sluiten aan op de reeds gemaakte lichtopeningen in de sacristie en de zijbeuk van de kerk die in de eerste fase van de herbestemming is gerealiseerd. De glas-in loodramen van de eerste verdieping worden aan de zuidzijde voorzien van helder glas. De nieuwe lichtopeningen in de toren zijn gegroepeerd in lange smalle spleten.

Het architectonisch concept voor het nieuwe volume in de kerk toont een kalm contrast met de zware kerkarchitectuur, zowel letterlijk als visueel, want is reversibel en in hout gerealiseerd. De bijzondere houten spanten doen deze materiaalvoorzet eigenlijk al. Met openingen in de nieuwe houten binnengevels wordt het wonen in de kerkruimte voelbaar en zichtbaar. De galerijen zijn gepositioneerd achter een open lattenframe waardoor het nieuwe volume als één gaaf binnengebouw verschijnt. De bovenste bouwlaag is voorzien van een schijn-schilddak om nog meer te benadrukken dat het hier gaat om een gebouw in een gebouw en voor de afscherming van de technische ruimte.

Door de nieuwe toekomst voor de St. Jozefkerk is een nieuwe groene buitenruimte ontworpen die inspeelt op de toekomstige veranderingen. Belangrijke aanknopingspunten voor dit nieuwe ontwerp zijn het bestaande ensemble van de kerk en de gebouwen er omheen, het aanwezige lijnenspel parallel en haaks op de kerk en de bestaande boomstructuur. Daarnaast hebben alle bestaande functies een nieuwe plek of andere inrichting gekregen, om een passend geheel te maken. Zo kunnen bewoners van de wijk blijven ontmoeten, sporten en spelen in dit groene hart. De nieuwe buitenruimte bestaat uit een samenspel van groenvakken en lijnen, waardoor een gridpatroon ontstaat. De groenvakken bevatten verschillende functies en de lijnen omranden deze functies of markeren het al aanwezige lijnenspel vanuit de St. Jozefkerk. Door deze indeling is ook een restruimte ontstaan, die ook meedoet in het totale gridpatroon. Deze restruimte vormt de padenstructuur binnen de nieuwe buitenruimte.

Het middelpunt van dit gridpatroon is de St. Jozefkerk. Deze wordt versterkt met een brede groene rand, waardoor het ensemble van de kerk met pastorie en de achterliggende woningen aan de oostzijde samen een groot groenvak vormt.

Voor de invulling van de groenvakken is gekeken naar de huidige functionele opbouw. Het is gewenst om deze zo veel mogelijk te behouden. Zo blijft de ruimte in het noorden de functie sport en spel behouden, met het Cruyff Court, de speeltuin en de sporttoestellen. Deze zijn ingepast in de nieuwe buitenruimte en vullen ieder een groenvak. De andere groenvakken hebben de functie 'ontmoeten' gekregen, dit zijn zitgelegenheden in het groen.

De ruimte in het zuiden is veranderd van functie. Het hondenuitlaatveldje vervalt en gekeken wordt hoe deze ingepast kan worden in de directe omgeving. In het plan zal de locatie van het voormalig hondenuitlaatveldje plaats maken voor verschillende groenvakken met ieder een eigen functie. Zo is de groene rand rondom de kerk verbreed en bevinden zich hierin privé terrein/ de nieuw te bouwen appartementen en openbare ruimte met ook hierin verschillende groenvakken. Dit laatste zorgt ook voor een vriendelijke overgang naar de privé terrassen. Tevens zal er een buitenruimte gemaakt worden ter hoogte van de keuken in de kerk. Deze ruimte kan gebruikt worden als terras. Daarnaast is er een ontmoetingsplek onder de bestaande groep lindes, zitgelegenheden in het groen en één groenvak is ingevuld met een waterornament. Dit waterornament versterkt de lijn naar het ornament / bonbon van de kerk.

Tussen de St. Jozefkerk en kindcentrum De Vlinder is meer ruimte gecreëerd voor voetgangers en er zijn twee 'lopers' ontworpen in het verlengde van de entrees naar beide gebouwen. Zo ontstaan twee veilige oversteekplaatsen naar beide entrees.

Met de vestiging van de functie zorgwonen kan het cultuurhistorisch karakter behouden blijven. Een nieuwe invulling van de kerk St. Jozef is niet alleen van belang voor het rijksmonument zelf. Een kerk is een belangrijke gebouw voor de lokale gemeenschap. Dat eindigt niet met het

onttrekken van het gebouw aan de eredienst. Voor velen is de kerk een herkenningsteken en een plek van herinnering. Tijdens het opstellen van het wijkontwikkelingsprogramma Braakhuizen-Zuid bleek ook dat vele uit de wijk zich nauw betrokken voelen bij de kerk St. Jozef en de plek die dit gebouw inneemt binnen de wijk. Met de nieuwe invulling van wonen met zorg kan de kerk St. Jozef de toekomst weer tegemoet zien.

Conclusie: stedenbouwkundig stemmen wij in met deze ontwikkeling.

Voldaan aan de regels van het paraplubestemmingsplan Parkeren

Van de toepasselijkheid van het paraplubestemmingsplan Parkeren hoeft niet te worden afgeweken. Volgens de voorgeschreven CROW-uitgave parkeerkencijfers 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) is de parkeerbalans opgesteld (zoals uitgewerkt onder de paragraaf Parkeren). De aanleg volgens de balans is verzekerd. Hiermee wordt voldaan aan de regels van dit bestemmingsplan.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die in maart 2012 is verschenen, is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu het beleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd om in Nederland dit hoofddoel te bereiken:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de hoofddoelen heeft het Rijk een keuze gemaakt om de sturingsfilosofie te wijzigen. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit vertaalt zich in minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

Van een rijksbelang kan sprake zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Conclusie: De rijksbelangen raakt deze aanvraag niet. De structuurvisie vormt geen belemmering om medewerking te verlenen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een op bouwplannen toegesneden onderwerp uit het SVIR is duurzaam ruimtegebruik. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt op zorgvuldige afweging en besluitvorming toegezien bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 onder 2).

Uit de definitie van een stedelijke ontwikkeling en de jurisprudentie die daar inmiddels over gevormd is, blijkt dat dit voornemen moet worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Voor dit plan is een Ladder opgesteld, die als bijlage 3 deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing. De inhoud daarvan wordt hier als ingelast beschouwd.

De samenvatting daarvan luidt:

Geen onaanvaardbare effecten

Gezien de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in Geldrop-Mierlo zijn er geen onaanvaardbare effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkellocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft bovendien de herbestemming van een bestaand pand, waarbij de architectuurhistorische en bouwtechnische kwaliteiten behouden blijven voor de toekomst.

Het plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

Provinciaal beleid

1. Omgevingsvisie Brabant

Op 14 december 2014 hebben Provinciale Staten van Brabant de Omgevingsvisie Brabant vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie.

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied gelden geen specifieke voorwaarden uit de omgevingsvisie. Het plan past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Brabant.

2. Omgevingsverordening Brabant

Op 1 maart 2020 hebben Provinciale Staten de 'Interim Verordening Ruimte vastgesteld. 2017, actualisatie' vastgesteld.

Planspecifiek

Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse van het plangebied gelden geen specifieke regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. Relevant voor het plan zijn wel de instructieregels aangaande stedelijke ontwikkeling en erfgoed (artikel 3.31 IOV). De Jozefkerk is op de Cultuurhistorische waardenkaart gerubriceerd onder: Beschermde cultuurhistorische monumenten. Nieuwvestiging van functies in de Jozefkerk is mogelijk als deze nieuwvestiging bijdraagt aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex en de nieuwe ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Op het provinciale beleid m.b.t. wonen wordt in de Ladder (bijlage 3) uitgebreid ingegaan.

Aangezien hier sprake is van een ontwikkeling in een voormalige kerk wordt voldaan aan het streven naar zuinig ruimtegebruik, zoals genoemd in art. 3.6 van de Verordening. Ook voldoet het

plan artikel 6.9 van de omgevingsverordening ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Dit aangezien de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet voorziet in een wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied.

Met de vestiging van de functie zorgwonen kan het cultuurhistorisch karakter behouden blijven. Een nieuwe invulling van de kerk St. Jozef is niet alleen van belang voor het rijksmonument zelf. Een kerk is een belangrijk gebouw voor de lokale gemeenschap. Dat eindigt niet met het onttrekken van het gebouw aan de eredienst. Voor velen is de kerk een herkenningsteken en een plek van herinnering. Tijdens het opstellen van het wijkontwikkelingsprogramma Braakhuizen-Zuid bleek ook dat vele uit de wijk zich nauw betrokken voelen bij de kerk St. Jozef en de plek die dit gebouw inneemt binnen de wijk. Met de nieuwe invulling van wonen met zorg kan de kerk St. Jozef de toekomst weer tegemoet zien.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft een advies alsmede een slotadvies uitgebracht, die als bijlagen 4a en 4b aan deze onderbouwing zijn gehecht en waarop hierna nog wordt ingegaan. De Rijksdienst heeft in haar slotadvies geconcludeerd dat – ook- de detailuitwerkingen voldoende rekening houden met de cultuurhistorische waarden van het pand en het ontwerp als zodanig. De aangeleverde detailleringen voegen zich in de monumentale omgeving, staan in dienst van het ontwerp en maken de geschetste en benoemde ambities waar. Het advies is positief.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande past het binnen de hierboven genoemde kaders van de interim-omgevingsverordening. In de Ladder onderbouwing duurzame verstedelijking wordt ingegaan op het provinciaal beleid m.b.t. het onderwerp Wonen. Hier wordt voor de conclusies verwezen naar die bijlage.

De aanvraag past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid m.b.t. de woningbouwopgave.

Regionaal beleid

“Visie op Wonen”

Binnen de regio van Brainport zijn afspraken gemaakt om in de aantrekkende woningmarkt te voorzien. Binnen Brainport is de economische groei groter dan het landelijk gemiddelde. Daarom zijn woningbouwafspraken vastgelegd in het Afsprakenkader wonen 2017. In de Ladder duurzame verstedelijking wordt op de regionale afspraken verder uitgebreid ingegaan.

In 2019 heeft de SGE de ‘Visie op wonen’ opgesteld. Voor de uitgebreide weergave wordt hier eveneens verwezen naar de Ladder (bijlage 3). Belangrijk is de kwalitatieve groei: *“kwalitatief goede woningen, een grote diversiteit in woningtypen die nationaal en mondiaal aanspreekt, geschikt voor de diversiteit aan doelgroepen, die duurzaam en CO2 neutraal is en innovatief is in de techniek”*.

Er dienen voldoende woningen te zijn in alle segmenten. Er moet bovendien voldoende aandacht zijn voor sociale huur en middensegment huur- en koopwoningen om de doorstroming op de woningmarkt op peil te houden.

Daarbij wordt gekozen voor inbreiding (en transformatie).

Regionaal woningbouwprogramma

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt onderdeel uit van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven). In december 2012 heeft de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2012-2021 voor de 21 SRE-gemeenten vastgesteld. Uit dit RWP vloeit voort dat de gemeente in de periode 2010-2021 totaal 1504 woningen dient toe te voegen. Hier is een verdeling voor de periode tot en met 2019 aan gekoppeld van 28% sociale woningbouw en 72% vrije sector. Na deze periode zal de opgave 25% sociale woningbouw en 75% vrije sectorbouw bedragen.

De bijbehorende prijsgrenzen worden ieder jaar door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stedelijke Regio Eindhoven vastgesteld.

Conclusie

Met de bouw van deze zorgwoningen in het segment sociale huur en mogelijk na 10 jaar middenhuur voorziet het plan in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Sint Jozefplein in Geldrop ligt binnen de aanduiding bestaand woongebied.

Gemeentelijke Woonvisie

Voorjaar 2020 is de *'Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028'* vastgesteld. Voorop staat dat het toekomstige woningaanbod zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen en behoeften op de woningmarkt in Geldrop-Mierlo. Daarbij wordt gestreefd naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden in elke wijk met de overtuiging dat dit bijdraagt aan leefbaarheid en sociale cohesie. Belangrijke doelgroepen binnen het beleid zijn starters, jonge gezinnen, senioren en een- en tweepersoonshuishoudens. Pijlers van beleid binnen de Woonvisie zijn onder meer de aandacht voor doorstroming en het bieden van ruimte voor vernieuwende concepten.

Conclusie

Het toevoegen van 30 woonzorgeenheden voor de beoogde doelgroepen op de planlocatie past in bovenstaande beleidsdoelstellingen.

Externe Veiligheid

Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4000 m, de werkelijke afstand tot de planlocatie bedraagt ca. 1650 m. De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg, maar buiten de 200 meterzone. Ook is de planlocatie niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van deze Rijksweg.

Het plaatsgebonden risico en het PAG vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Het groepsrisico moet beperkt verantwoord worden. De standaard verantwoording van het groepsrisico van de Veiligheidsregio kan hier worden toegepast.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio is gevraagd advies uit te brengen op de nieuwe ontwikkeling voor de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Het advies van de Veiligheidsregio is ontvangen en bevindt zich als bijlage 5 aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Standaard advies

De standaard verantwoording van het groepsrisico van de Veiligheidsregio kan hier worden toegepast (zie bijlage)

Het standaard advies luidt als volgt:

- Communiceer actief met de bewoners en over de risico's van de gevaarlijke stoffen en communiceer een handelingsperspectief. De bewoners kunnen zichzelf dan sneller in veiligheid stellen.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening toe. Indien een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan men ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. Het doel van deze beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening. Zodat VRBZO in staat wordt gesteld een adequate rol in de brandweezorg te nemen.
De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonomgeving. Er wordt van uitgegaan dat bereikbaarheid en bluswater voldoen aan de daaraan te stellen eisen.

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen:

- ** hier: transformatie rijksmonument ipv Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie op het advies van de Veiligheidsregio

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende risico's en hoe te handelen bij calamiteiten. Ook is hier een verwijzing te vinden naar de provinciale risicokaart, waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's.

Beleid bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Het project kan voldoen aan het beleid. Dit vereist:

- Een opstelplaats van de brandweer in het openbare gebied, die zodanig is dat de juiste inzetdiepte wordt gehaald;
- De afstand tot de bluswatervoorziening; deze dient niet meer te bedragen dan 40 meter en dient over een capaciteit van minstens 60m³/h te beschikken; hiertoe zal in het openbare gebied een dergelijke voorziening worden aangelegd.

**Zodra het plan is vastgesteld dient dit aan de Veiligheidsregio te worden toegestuurd
Zodat dit meegenomen kan worden bij de repressieve voorbereiding.**

Hinderlijke bedrijvigheid.

In de (directe) omgeving van de locatie zijn geen bedrijven gevestigd.

Conclusie

Bedrijven worden niet (extra) belemmerd in hun bedrijfsvoering door de bouw van deze zorgwoningen.

Geluid

De locatie ligt niet binnen een relevante geluidzone.

Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit bouwplan

Duurzaamheidsparagraaf

Gemeente Geldrop-Mierlo zet zich met uitvoering van de "Nota Duurzaamheid 2016-2019" actief in om te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale- en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat we streven naar de realisatie van energiezuinige/neutrale kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. In de duurzaamheidsnota staan de duurzaamheidsambities van de gemeente geformuleerd, waarvan hieronder de essentie is weergegeven die geldt bij de ontwikkeling van nieuwbouw.

Door duurzaam te bouwen worden woningen ontwikkeld met respect voor mens en milieu, voor nu én voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

De duurzaam bouwen prestatie van het gebouwwontwerp wordt 'gemeten' door het softwareprogramma 'GPR Gebouw'.

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die we verbruiken wekken we duurzaam op. We gaan van een fossiele energievoorziening naar een energievoorziening uit duurzame bronnen (zon, wind, biomassa, omgevingswarmte). Daarom dient overwogen te worden om de woningen niet aan te sluiten op het gasnet of voor te bereiden op een toekomstig gasloze energievoorziening.

In Europees en Rijksbeleid is vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Na 2020 moet nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. De gemeente stimuleert nieuwbouw die NulopdeMeter is, waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruikersgebonden deel duurzaam wordt opgewekt.

De gemeente streeft naar een regionale circulaire economie. De gemeente vraagt van ontwikkelende partijen bij de keuze van materialen en het ontwerp hiermee rekening te houden.

De gemeente zet zich in om verlies aan biodiversiteit (= verscheidenheid aan dieren en planten) te stoppen en waar mogelijk probeert de gemeente de biodiversiteit te vergroten. Als gevolg van klimaatverandering krijgen we te maken met meer extreem weer, zoals heftige regen- en hagelbuien of periodes van droogte. De gemeente wil wateroverlast en overlast door hittevorming voorkomen. Dit gebied dient klimaatbestendig te worden ingericht.

Planspecifiek

Het handhaven van het bestaande monumentale bouw werkt enigszins beperkend voor de haalbaarheid van alle duurzaamheidsbeleid. Zo zijn de opties voor zonnepanelen beperkt, wanneer de zichtbaarheid van het monumentale dak eveneens gewenst is. Waar deze minder zichtbaar zijn/in het ontwerp ingepast kunnen worden (op het dak tussen raampartijen** dak van de kapel) wordt dit op tekening aangegeven. De woningen worden blijkens de aanvraag gasloos uitgevoerd.

(Na-) isolatie van wanden vindt plaats. De eis van GPR 8 (of 7) en EPC 0,4 kierafdichting is niet haalbaar bij dit bestaande monumentale gebouw en is hier niet gesteld.

Het bouwplan wordt gerealiseerd conform de volgende eisen:

- i. Thermische isolatie: gevels en muren tussen een verwarmde en onverwarmde ruimte hebben een minimale Rc-waarde van 4,5 m²K/W. Dit geldt ook voor de muren die de grens vormen tussen de woning en de open kerk ruimte.
- ii. Thermische isolatie: daken hebben een minimale Rc-waarde van 6,0 m²K/W, dit geldt voor de daken die de grens vormen tussen de woning en de open kerkruimte.
- iii. Thermische isolatie: vloeren hebben een minimale Rc-waarde van 3,5 m²K/W
- iv. Thermische isolatie: Ramen, deuren en kozijnen hebben een U-waarde van maximaal 2,2 W/m²K. De gemiddelde U-waarde mag maximaal 1,65 W/m²K zijn. Dit geldt ook voor de ramen, deuren en kozijnen die de grens vormen tussen de woning en de open kerk ruimte.
- v. De bestaande buitenwanden en deel van het nieuwe dak wat tegen de kap van de kerk grenst, geldt een rc waarde van maximaal 3,5 W/m²K. De te vervangen kozijnen in de bestaande buitenschil heeft de beglazing een u-waarde van max 1,2 W/m²K.
- vi. In de open kerkruimte worden de daken en gevels niet geïsoleerd.
- vii. Daarbij worden de woningen niet aangesloten op het gasnet, maar op warmtepompen en zonnepanelen.
- viii. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan wordt uitgegaan van het Bouwbesluit.

Conclusie

Gegeven het feit dat het bestaande gebouw kan worden gehandhaafd voldoet het zoveel mogelijk aan de duurzaamheidseisen. Via de toetsing van de vergunning worden o.a. isolatie en gasloos bouwen getoetst.

Luchtkwaliteit

Toetsing aan de Wet Milieubeheer

Sinds 15 november 2007 zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Gelijktijdig met deze wetwijziging zijn tevens de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor de woonfuncties. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwplan

Flora en fauna

Op 1 januari 2007 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet is bepaald welke planten- en diersoorten in Nederland beschermd zijn.

(artikel 1.11)

Wettelijk kader

De Wet Natuurbescherming beoogt de in Hoofdstuk 3 genoemde planten en dieren te beschermen. Het is verboden te handelen in strijd met de bepalingen van de Wet Natuurbescherming.

Planspecifiek

BNL heeft in maart 2020 een advies mbv een Quick scan flora Fauna uitgebracht, die als bijlage 6.a aan de onderbouwing is gehecht.

De conclusie daarvan luidde:

Uit deze quickscan is gebleken dat er verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van huismussen en mogelijk gierzwaluwen aanwezig zijn in de Sint-Jozefkerk. Tijdens het veldwerk voor de quickscan op 13 maart 2020 zijn verschillende verblijfplaatsen vastgesteld. Het gaat om winterverblijfplaatsen van circa vijftien vleermuizen (destijds aangemerkt als gewone dwergvleermuis en/of ruige dwergvleermuizen) in het kerkgebouw en enkele nestlocaties van huismus onder het dak aan de zuidzijde van de kerk. De aangetroffen winterverblijfplaatsen van vleermuizen bevinden zich aan de binnenzijde van kerk, op verschillende plaatsen tussen houten balken en de binnenmuur.

Daarop heeft Cobra Groeninzicht heeft in de periode mei t/m oktober 2020 een soortgericht onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen (rapport "Onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus"), dat als bijlage 6.b is aangehecht. Voor de resultaten van het onderzoek wordt naar de bijlage verwezen.

De conclusie en advisering daarvan is als volgt:

Voor gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis zijn specifieke maatregelen nodig. De aangetoonde vleermuisverblijfplaatsen kunnen niet behouden blijven of worden tijdelijk ongeschikt en daarmee vindt overtreding plaats van artikel 3.5 lid 4 Wnb. De werkzaamheden leiden ook tot verstoring van vleermuizen. Daarmee is sprake van overtreding van artikel 3.5 lid 2 Wnb.

Ook voor gierzwaluwen en huismussen zijn specifieke maatregelen nodig. Door het uitvoeren van werkzaamheden gaan de aangetoonde nestplaatsen namelijk verloren of worden tijdelijk ongeschikt. Daarmee vindt overtreding plaats van artikel 3.1 lid 2 Wnb.

Cobra heeft vervolgens een rapport uitgebracht : "Activiteitenplan wet Natuurbeheer", dat zich als bijlage 6 c bij de ruimtelijke onderbouwing bevindt. Hierin vindt een belangenafweging plaats tussen de bescherming die de wet Natuurbeheer vereist en de overige belangen die door de ontwikkeling worden gediend. Daarbij luidt het advies om in deze de overige belangen zwaarder te laten wegen; speciaal immers wordt met de ontwikkeling voldaan aan belangen van volksgezondheid, openbare veiligheid. Voorts voorziet de ontwikkeling in een actuele en kwalitatieve woonbehoefte en is zij gericht op het belang van duurzaamheid.

Vervolgens worden de eventuele alternatieven op een rij geplaatst. Het afzien van deze ontwikkeling zou op de langere termijn ook voor vleermuizen niet geschikt zijn. Daarnaast is er grote behoefte aan zorgwoningen. Voorts is er geen andere locatie voor deze ontwikkeling beschikbaar. Tenslotte is het alternatief: Alternatieve werkwijze en planning overwogen. Met een andere werkwijze en planning kunnen negatieve effecten deze soorten niet voorkomen worden. Het is dan ook in alle gevallen noodzakelijk om maatregelen te nemen om negatieve effecten te voorkomen. Door het nemen van beschermingsmaatregelen en het werken buiten de meest kwetsbare perioden van de aanwezige soorten, zoals die in dit activiteitenplan zijn opgenomen, zijn in het geheel geen negatieve effecten op gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, gierzwaluw en huismus te verwachten. Een alternatieve werkwijze vormt hiervoor geen beter alternatief.

Daarnaast zijn de effecten op de korte en de langere termijn in beeld gebracht, waarna beschermingsmaatregelen worden voorgesteld.

Advies

Specifieke maatregelen zijn nodig, zodat een voldoende aantal geschikte alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen beschikbaar zijn en er zo min mogelijk verstoring optreedt tijdens de werkzaamheden. Een deel van de alternatieve verblijfplaatsen zijn reeds aangebracht. Het overtreden van de verbodsbepalingen is echter niet te voorkomen en daarom is eerst een ontheffing in het kader van de Wnb nodig.

Momenteel wordt nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het behouden van of geschikt(er) maken van de zolderruimtes en een kelder voor vleermuizen. Sommige werkzaamheden kunnen alvast - ontheffingsvrij - worden uitgevoerd. De voorwaarde is dat de werkzaamheden vooraf in een door een ecooloog opgesteld ecologisch werkplan staan beschreven en worden begeleid.

5.2 Advies

Ontheffing Wnb aanvragen, wordt voorbereid en zal worden aangevraagd

Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden

Een van de voorschriften bij de ontheffing zal worden dat er tijdig alternatieve verblijfplaatsen worden aangeboden. Een te verwijderen verblijfplaats mag namelijk pas ongeschikt worden gemaakt als de alternatieve verblijfplaats functioneel is. Hierin heeft u deels al invulling gegeven door ons alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuis- en vogelkasten aan te laten brengen. Een overzicht van de vleermuis- en vogelkasten vindt u in bijlage 6. Hieronder vindt u een korte toelichting

Op 26 augustus 2020 en 10 september 2020 hebben wij één grote vierlaagse vleermuiskast (type VK SK 02 van Vivara Pro), acht platte tweelaagse houten vleermuiskasten (type VK MP 02), acht gierzwaluwkasten (NK GZ 08) en acht huismuskasten (type NK MU 08) opgehangen. De vleermuiskasten hangen op aan verschillende gebouwen, op verschillende hoogtes en met de invliegopening naar verschillende windrichtingen. Deze vleermuiskasten zijn geschikt om te dienen als kraam-, zomer-, paar- en/of winterverblijfplaats (deze laatste functie alleen bij mild weer) voor onder andere gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis. Op 10 september 2020 hebben wij gierzwaluw- en huismuskasten opgehangen. De kasten hangen steeds in clusters van vier aan verschillende gebouwen en met de invliegopening naar het noorden of het oosten (om oververhitting te voorkomen).

Zolders en kelder voor vleermuizen

Momenteel onderzoekt u nog de mogelijkheden voor het behouden van of geschikt(er) maken van de zolderruimtes en een kelder als onder andere winterverblijfplaats voor vleermuizen. Wij willen u hierbij graag adviseren.

Ontheffingsvrije werkzaamheden volgens ecologisch werkplan

Sommige werkzaamheden kunnen alvast - ontheffingsvrij - worden uitgevoerd. Het gaat dan om werkzaamheden waarvan op voorhand vast staat dat deze beschermde soorten in de kerk niet verstoren. Denk hierbij aan werkzaamheden zoals het vervangen van intact glas-in-lood door tijdelijke afdekplaten, het demonteren van houten vloerdelen en het opruimen van losse spullen. De voorwaarde is dat de werkzaamheden vooraf in een ecologisch werkplan staan beschreven. Verder staan in dit plan de 'spelregels' waaraan voldaan moet worden om verstoring tijdens de werkzaamheden te voorkomen. Een deskundige op het gebied van vleermuizen en vogels moet het ecologisch werkplan opstellen op basis van de beschikbare kennis uit het voorliggende onderzoek. Deze persoon is ook het aanspreekpunt bij vragen of calamiteiten tijdens de werkzaamheden met betrekking tot vleermuizen en vogels. Ook deze maatregel verzorgen wij graag voor u.

Conclusie

Er worden maatregelen getroffen om de functionaliteit van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, gierzwaluw en huismus te waarborgen, de staat van instandhouding te waarborgen en aan de zorgplicht te voldoen. Toch moet een ontheffing Wet Natuurbeheer worden aangevraagd omdat overtreding van de bepalingen niet te voorkomen is; deze is separaat aangevraagd. De beschermingsmaatregelen zullen door de provincie aan de ontheffing worden verbonden; zodat waarborging voldoende is. Voor werkzaamheden die zonder deze ontheffing al kunnen worden uitgevoerd, worden in de omgevingsvergunning voorwaarden opgenomen.

Zorgplicht

Voor alle soorten (m.u.v. de huismus, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Deze zal in een anterieure overeenkomst worden meegenomen.

Beleid waterschap

In deze paragraaf is het waterbeleid en de waterhuishoudkundige uitgangspunten van het waterschap De Dommel beschreven.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De waterschappen hebben sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Planspecifiek

Het verharde dakoppervlak neemt niet toe, zodat er geen maatregelen hoeven worden getroffen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Ook is het plan in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

Archeologie

Het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

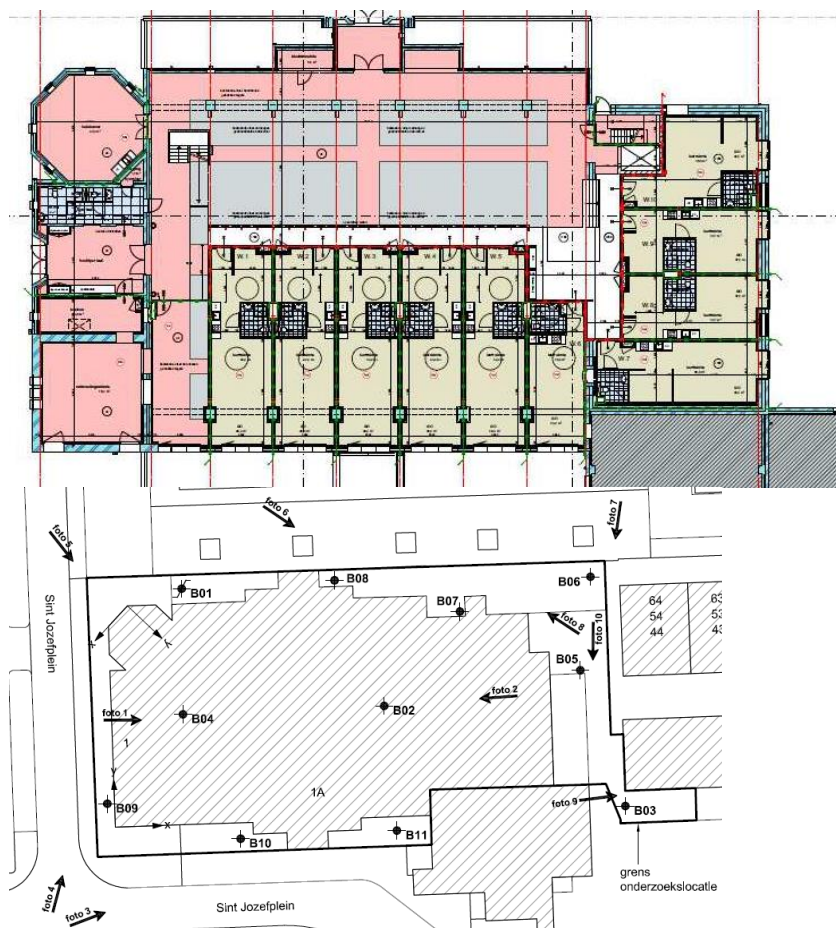


Categorie 4a en b: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m en 0,5 m onder maaiveld bij esdek en bij die gronden die al jarenlang als agrarische gronden in gebruik zijn.

Bo

In het memo- dat als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd - wordt ingegaan op de beoordeling van het bouwplan tegen de achtergrond van de archeologische waardenkaart. De conclusie luidt dat gelet op de toekomstige beperkte bodemingrepen/ verstoringen een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Bodem



In opdracht van Houta Projectontwikkeling B.V. is door Inpijn Blokpoel B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 (inclusief NEN 5725 vooronderzoek) met als strategie onverdacht uitgevoerd. Het bodemonderzoek bevindt zich als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het verkennend onderzoek (rapportnr. 14P003245 -ADV01, d.d. 22-09-2020) blijkt dat in:

- de bovengrond lichte verontreinigingen met cadmium, lood, nikkel, zink, PAK en PCB's zijn aangetoond.
- de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond met de stoffen waarop onderzocht is;
- het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetoond met de stoffen waarop onderzocht is;

Op grond van de resultaten is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

De bodemgesteldheid van bovengenoemde bouwlocatie vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Kempen en de A2 gemeenten is de Sint Jozefkerk aangewezen in categorie 1: *Beschermde cultuurhistorische monumenten*.

Namelijk: Cultuurhistorische objecten of gebieden die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Erfgoedverordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste verstorende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente hiervoor vooraf vergunning verleent.

De Rijksdienst voor Cultureel erfgoed is om advies gevraagd aan de hand van de aanvraag omgevingsvergunning. Na aanpassingen is een slotadvies uitgebracht. Het advies en slotadvies zijn als bijlage 4.a en 4.b toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Het advies is de omgevingsvergunning te verlenen

Parkeren en verkeer

Er is een parkeerbalans opgesteld om de parkeerbehoefte in de toekomst te ramen. Deze parkeerbalans is bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd als bijlage 9. Hier wordt verwezen naar de inhoud van de parkeerbalans. Deze is opgesteld naar de normen van [CROW publicatie 381](#).

In hoofdlijnen komt de balans op het volgende neer.

Voor de uitgangspunten van de balans is meegenomen: de actuele toestand vermeerderd met de parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich mee brengt. Daarnaast is ook de parkeerbehoefte in 2030 als maat meegenomen.

De maatgevende behoefte is tenslotte berekend naar het moment van de grootste parkeerbehoefte; namelijk de vrijdagmiddag. De parkeerbehoefte op een vrijdagmiddag in 2030 bedraagt ca. 127 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de huidige situatie zullen dus in de directe omgeving van de St Jozefkerk een 9-tal parkeervoorzieningen moeten worden aangebracht om deze vraag op te kunnen vangen. In de berekening is rekening gehouden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen, zoals dat mogelijk was bij de toenmalige invulling van de bestemming. Kerkgangers maakten immers gebruik van de parkeerplaatsen voor de school en de winkels. De kerkdiensten waren over het algemeen op dagen en tijdstippen (zaterdagavond en zondagmorgen) dat zowel de school als de winkels niet geopend waren. Er was dus sprake van 100% dubbelgebruik.

De nieuwe ontwikkeling zorgt ook voor een ander parkeerbeeld. Dat is met de parkeerbalans in beeld gebracht. De ontwikkeling in de kerk zorgt voor een parkeerdruk op andere tijden dan vroeger het geval was waardoor er extra plekken moeten worden aangebracht.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de normen voor parkeren en daarmee aan de voorschriften van art. 3.4.1 van het Paraplubestemmingsplan "Parkeren".

Bomenverordening 2014

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 2 kan worden geweigerd indien de belangen van verlening niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:

- a. natuur- en milieuwaarden;
- b. landschappelijke waarden;
- c. cultuurhistorische waarden;
- d. waarden van stads- en dorpschoon;
- e. waarden voor leefbaarheid.

De gemeente zorgt voor het inrichtingsplan. Hierbij dient als uitgangspunt genomen te worden de bestaande bomen te handhaven.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen de gemeentelijke bomen welke binnen de bouwplaats staan, of bomen die in de nabijheid staan en welke door de werkzaamheden, materieel en/of materiaal beschadigd kunnen raken, beschermd te worden. Dit dient gedaan te worden

volgens Handboek bomen, hoofdstuk 2 Werken rond bomen. De bomenposter 'Werken rond bomen' is onderdeel van hoofdstuk 2.

Conclusie: geen weigering van de omgevingsvergunning.

Overleg

De aanvraag raakt de belangen van provincie en waterschap niet. Vooroverleg met deze instanties is niet nodig. De ontwerp vergunning zal aan deze instanties worden toegezonden.

Informatie avond buurt

Op 9 juli 2020 heeft de gemeente samen met de ontwikkelaar een informatie avond gehouden voor de omwonenden. Diverse onderwerpen kwamen in meerdere keren gehouden sessies aan de orde:

- het Wijkontwikkelings Plan (WOP);
- voorstel tot inrichting van de openbare ruimte;
- het bouwplan en functiewijziging m.b.t. de kerk.

Omwonenden en andere belangstellenden hebben tijdens diverse tijdsloten de gelegenheid gehad om kennis te nemen van de diverse onderwerpen, vragen te stellen of opmerkingen te maken. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerp bouwplan of gebruikswijziging. De opmerkingen m.b.t. de openbare ruimte betroffen onder meer de parkeerbehoefte in het gehele gebied. Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de parkeerbalans omdat de parkeerbalans is toegespitst op de gevraagde gebruiksverandering en niet op de oplossing van al eerder aanwezige parkeerproblemen.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en overige relevante stukken hebben vanaf 24 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Exploitatieplan

Voor dit projectplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Afspraken over de kosten van exploitatie zijn gemaakt in een overeenkomst. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd.

Conclusie

Wij stemmen in met de functiewijziging van een deel van het gebouw naar 30 woonzorgeenheden voor de doelgroep sociale huur voor 20 tot 30 ouderen met een cognitieve stoornis dan wel somatische zorgvraag en maximaal 10 jongvolwassenen met vraag voor ambulante begeleiding ter ondersteuning voor het zelfstandig wonen en ter bevordering van de participatie in de samenleving.

Het nieuwe beoogde gebruik leidt immers tot behoud van het monument, met cultuurhistorisch karakter. Ook kan hierdoor de kerk behouden blijven als herkenningspunt voor de wijk, die haar betrokkenheid bij het gebouw heeft laten blijken. Het nieuwe gebruik voldoet aan de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte; en is daarmee in lijn met het landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke woonbeleid.

Stedenbouwkundig is deze invulling ook gewenst en passend in de omgeving.

Op het gebied van fauna wordt met een ontheffing en daaraan te verbinden voorwaarden de zorg gewaarborgd. De duurzaamheidseisen zijn meegenomen met inachtneming van de handhaving van het monumentale bestaande gebouw. Met toevoeging van de negen parkeerplaatsen in het openbare gebied wordt voldaan aan de geldende normen van het CROW.

Ook overigens zijn er geen belemmeringen voor deze functiewijziging. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

De afwijking van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke ordening.

Voorwaarden:

1. afwijking voor een deel van het gebouw, zoals in de aanvraag opgenomen, voor 30 woonzorgeenheden voor de doelgroep sociale huur voor 20 tot 30 ouderen met een cognitieve stoornis dan wel somatische zorgvraag en maximaal 10 jongvolwassenen met vraag voor ambulante begeleiding ter ondersteuning voor het zelfstandig wonen en ter bevordering van de participatie in de samenleving;
2. het bouwplan na vaststelling toe te zenden aan de Veiligheidsregio, zodat dit meegenomen kan worden bij de repressieve voorbereiding
3. kader van Wnb:
ontheffingsvrije werkzaamheden mogen worden voorafgaand aan de ontheffing worden uitgevoerd, mits vooraf een ecologisch werkplan wordt opgesteld door een deskundige op het gebied van vleermuizen en vogels op basis van het voorliggende onderzoek en waarin is beschreven:
 - welke werkzaamheden dit betreffen;
 - de spelregels waaraan moet worden voldoen om een verstoring tijdens de werkzaamheden te voorkomen.
 - af in een ecologisch werkplan staan beschreven.
 - aanspreekpunt bij vragen of calamiteiten tijdens de werkzaamheden met betrekking tot vleermuizen en vogels.

Geldrop-Mierlo, 24 augustus 2021

- Bijlage:*
1. Plankaart/ verbeelding
 2. uittreksel regionale begrippenlijst Wonen
 3. Ladder Duurzame Verstedelijking
 - 4.a Rapport Rijksdienst Cultureel Erfgoed
 - 4.b Slotadvies Rijksdienst Cultureel Erfgoed
 5. Advies Veiligheidsregio
 - 6.a Rapport BNL quick Sacan Flora en Fauna
 - 6.b Cobra: "Onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus"
 - 6.c Cobra: Activiteitenplan Wet Natuurbeheer
 7. Memo archeologie
 8. Inpijn Blokpoel B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 (inclusief NEN 5725 vooronderzoek)
 9. Parkeerbalans