

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Bernadettestraat,
Spoordonk
Gemeente
Oirschot**



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:
Boschstraat 90
5301 AG Zaltbommel

Correspondentie adres:
Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bernadettestraat, Spoordonk Gemeente Oirschot

ONDERDELEN

- **Ruimtelijke onderbouwing**

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing:

- Rapport Quicksan natuurwetgeving Bernadettestraat 5 te Spoordonk, Aeres Milieu projectnummer AM17032, d.d. 26 april 2017
- Memo "nader vleermuisonderzoek sporthal te Spoordonk", BTL Advies, 25 september 2017

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

26 oktober 2017

Projectgegevens:

RO Sportzaal Bernadettestraat Spoordonk_versie 4

Identificatienummer:

NL.IMRO.0823.OVSPBERNADETTESTR5-VAST

Opdrachtgever

Bernadette Stichting Spoordonk
Bernadettestraat 3
5688 KN Oirschot

Ruimtelijke onderbouwing
:

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Achtergrond ruimtelijke onderbouwing	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie	6
3	Haalbaarheid	10
3.1	Beleidskader	10
3.2	Omgevingsaspecten	10
3.3	Financiële haalbaarheid	12
3.4	Maatschappelijke haalbaarheid	12

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

- Rapport Quicksan natuurwetgeving Bernadettestraat 5 te Spoordonk, Aeres Milieu projectnummer AM17032, d.d. 26 april 2017
- Memo “nader vleermuisonderzoek sporthal te Spoordonk”, BTL Advies, 25 september 2017

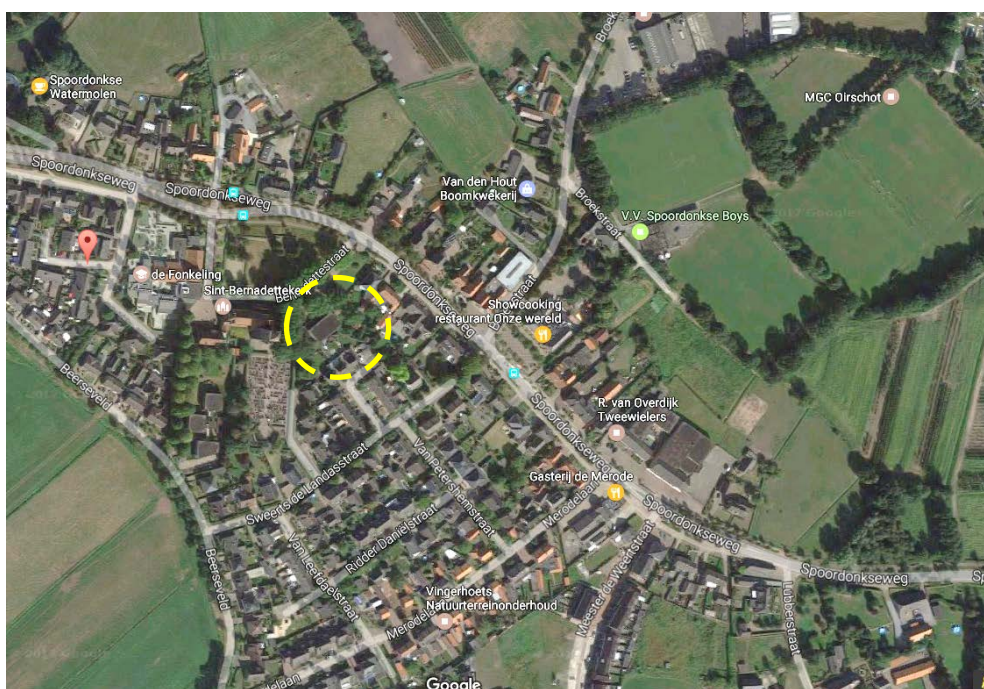
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Eigendom Kerk en Gymzaal wil de bestaande sportzaal aan de Bernadettestraat in Spoordonk vernieuwen. Deze sportzaal is (bouw)technisch verouderd en in slechte staat. Bovendien voldoen de binnen afmetingen (lengte en hoogte) niet meer aan de wensen van de verenigingen die naast de leerlingen van de basisschool gebruik maken van de sportzaal.

De gemeente Oirschot heeft aangegeven het plan mogelijk te willen maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient daarom een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze er van het geldend bestemmingsplan wordt afgeweken en waarin gemotiveerd wordt weergegeven dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldend bestemmingsplan ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de realisatie van de sportzaal.



Ligging planlocatie (omcirkeld, bron: googlemaps)

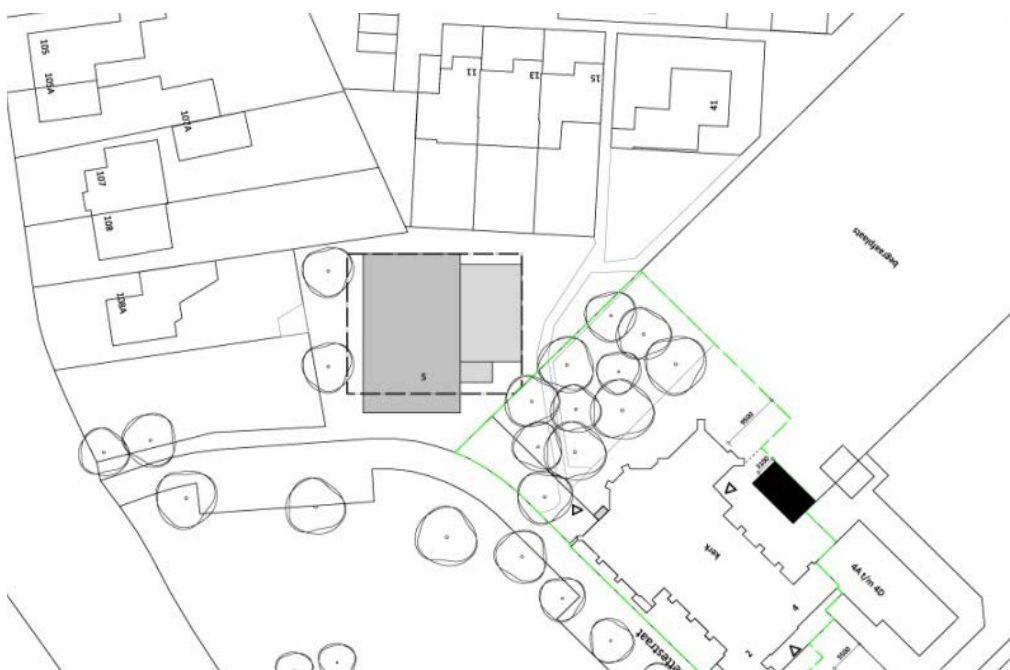
1.2 Plangebied

De sportzaal ligt midden in de kern Spoordonk aan het pleintje aan de Bernadettestraat. Aan dit plein bevindt zich naast de sportzaal, de Bernadettekerk en een aantal woningen. Het plein ligt centraal aan de hoofdstraat door het dorp. De sportzaal ligt iets verscholen achter bomen in het groen.



De sportzaal, verscholen in het groen (bron: StreetView)

Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Oirschot, sectie G nummer 5



Situatie sportzaal (bron: BouwkunstWerkplaats)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Kom Spoordonk dat door de gemeente Oirschot op 27 december 2007 is vastgesteld. Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Er ligt een bouwvlak waarbinnen niet hoger gebouwd mag worden dan 6 m.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Korn Spoordonk

1.4 Achtergrond ruimtelijke onderbouwing

De beoogde bebouwing overschrijdt het bouwvlak aan de voorzijde licht. Daarnaast wordt de nieuwe sportzaal iets hoger (7m) dan het bestemmingsplan mogelijk maakt (6m).



Situatie nieuwe sportzaal t.o.v. het bouwvlak (bron: BouwkunstWerkplaats)

Om de realisering van de sportzaal mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing behoort bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

2 Het plan

2.1 Bestaande situatie



De bestaande sportzaal en de omgeving (bron: NieuwBlauw)

De sportzaal ligt aan het plein aan de Bernadettestraat. De sportzaal heeft een povere uitstraling. Te meer omdat de monumentale Bernadettekerk er naast is gelegen. Tussen deze kerk en de sportzaal bevindt zich een aantal forse bomen. De grote bomen bepalen het beeld. Vanuit de doorgaande weg is de sportzaal, gezien deze grote bomen nauwelijks waarneembaar.

De sportzaal is (bouw) technisch verouderd en in slechte staat.

2.2 Beoogde situatie

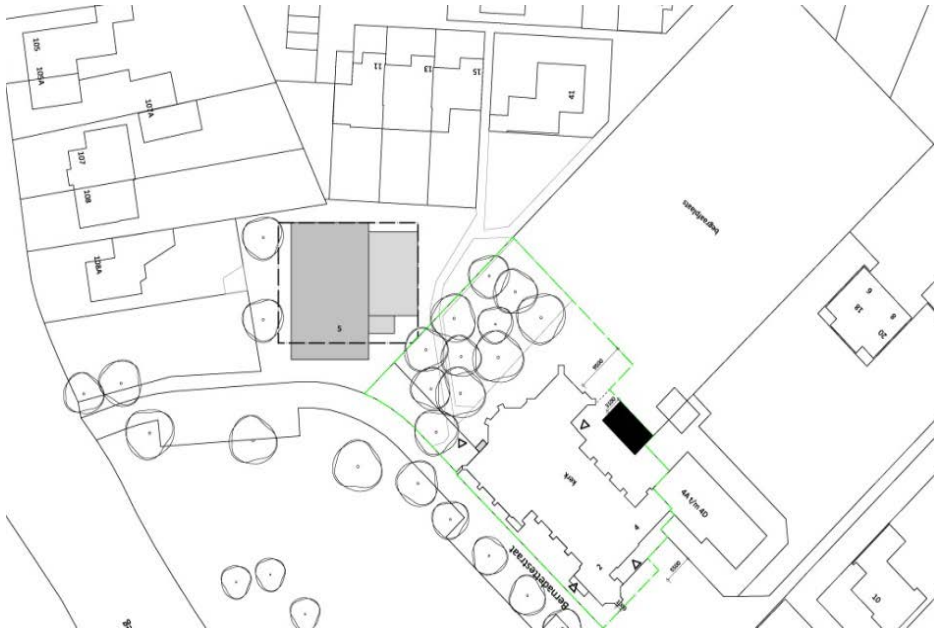
De nieuwe sportzaal wordt onderdeel van een groter geheel, de 'MFA Spoordonk'. In het oostgedeelte van de naastgelegen Bernadettekerk wordt een dorps huis gerealiseerd.

De entrees van zowel de nieuwe sportzaal als het nieuwe dorps huis zijn daarom naar elkaar toe gekeerd, uitkomend op een gezamenlijk 'plein' onder de monumentale bomen die van oudsher het pad naar de begraafplaats begeleiden. Door het entreevolume transparant uit te voeren is er vanuit de verkeers-/verblijfsruimte een goed contact met dit plein.

Op het plein worden fietsers 'gevangen' door een halfhoog muurtje dat de plek afbakt en er voor zorgt dat voetgangers en fietsers de entree van het dorps huis op korte afstand passeren. Dit om de wisselwerking tussen dorps huis en sportzaal te optimaliseren.

De nieuwe sportzaal van Spoordonk is verdiept aangelegd. Dit om zijn hoogte zo bescheiden mogelijk te houden naar zijn omgeving. In materialisering is gezocht naar natuurlijke tinten en een gevelbekleding met verticale belijning. De gevelbekleding wordt onderin met een grijze plint vrij gehouden van het maaiveld. Hierdoor wordt het volume minder zwaar.

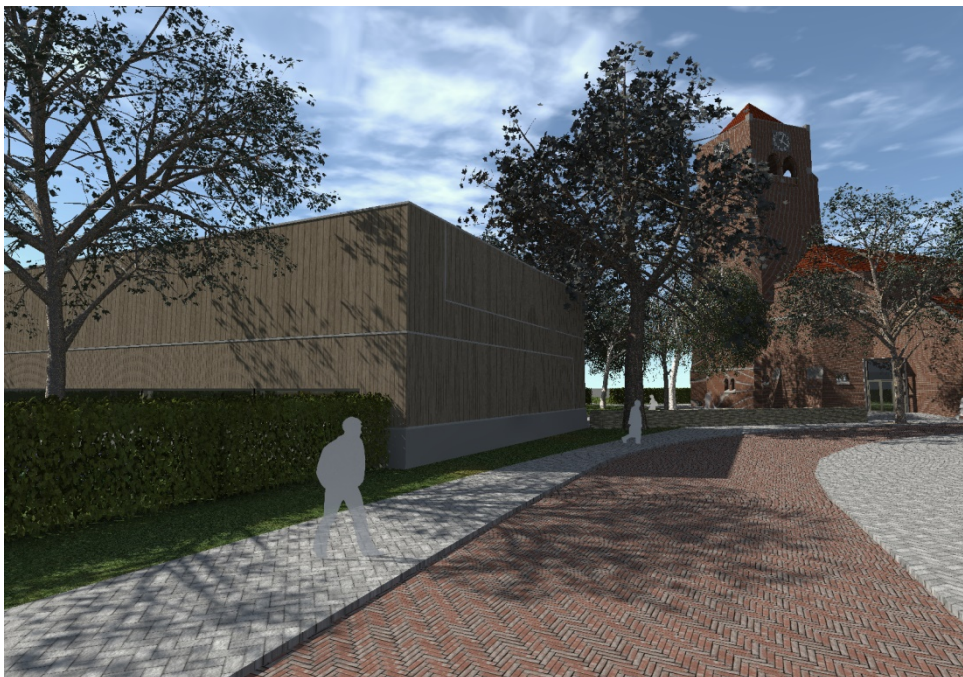
Daar waar de sportzaal op een plint staat en wordt bekleed met verticale gevelbekleding, wordt het volume met de ondersteunende functies (kleedlokalen, materialenberging, techniek) uitgevoerd in metselwerk met een horizontaal lijnenspel. Het metselwerk volume is smaller, minder diep en minder hoog dan de sportzaal. De plint is familie van de gevelbekleding; ook een natuurlijke aardetint, een gradatie donkerder dan de gevelbekleding van de sportzaal.



Beoogde situatie (bron: BouwkunstWerkplaats)



Ingang en relatie met de kerk (bron: BouwkunstWerkplaats)



De gevel aan de Bernadettestraat (bron: BouwkunstWerkplaats)



Ingang sportzaal (bron: BouwkunstWerkplaats)



Gevel oostzijde (bron: BouwkunstWerkplaats)

De bouwhoogte van het lage deel van de sportzaal bedraagt ca. 5,5 m. De hoogte van het hoge deel- de eigenlijke sportzaal bedraagt ca. 7 meter. Het vigerend bestemmingsplan laat 6 meter bouwhoogte toe. Daarnaast is het mogelijk om volgens het vigerend bestemmingsplan om het gehele bouwvlak te bebouwen (de gestippelde lijn op de situatie-tekening). Met de situering is zorgvuldig gekeken naar de inpassing in de omgeving. De bestaande -nu wat ongedefinieerde ruimte- tussen kerk en sportzaal krijgt meer betekenis. De entrees van de sportzaal en het dorpshuis zijn naar elkaar gekeerd zodat dit een plek wordt voor ontmoeting en verblijf.

De opbouw van de volumes, samen met de geleding van de gevel van de sportzaal zorgen voor een goede inpassing in het dorp. De hoogte van 7 meter is stedenbouwkundig goed aanvaardbaar gezien de afstand tot de belendende woonbebouwing.

De totale footprint is niet groter dan het vigerend bouwvlak, hij is alleen anders gesitueerd en meer naar de straat verschoven. Dit maakt dat ook de situering van de sportzaal stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

3 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Beleidskader

Gezien de kleinschalige afwijking van het plan op het vigerende bestemmingsplan, zijn de rijks- en provinciale toetsingskaders niet aan de orde. De Verordening ruimte is voor de afwijking niet relevant.

3.2 Omgevingsaspecten

3.2.1 algemeen

Gezien het kleinschalige karakter van het plan en de beperkte invloed op de omgeving is een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten niet aan de orde. De omgevingsaspecten zijn in het vigerende bestemmingsplan beoordeeld. De onderhavige afwijking heeft hier geen invloed op. De afwijking is niet van zodanige aard dat de bodem op andere wijze wordt geroerd. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding, omdat het verharde oppervlak niet wordt vergroot. De afwijkingen op het bestemmingsplan zijn ook niet van invloed op de akoestiek. Ook is de afwijking niet anders gelegen ten opzichte van de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, leidingen of routes. Het plan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen niet wijzigt.

Wel is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing onderzoek uitgevoerd en is er nader gekeken naar archeologische aspecten, aangezien voor het plangebied een hoge verwachtingswaarde geldt. Ook is specifiek gekeken naar natuurwaarden en heeft er een quickscan flora en fauna plaatsgevonden

3.2.2. Archeologie

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er is sprake van sloop en nieuwbouw van de sportzaal. Van belang is om te bepalen of er dan sprake kan zijn van verstoring van mogelijk archeologische waarden.

De aanlegdiepte van de bestaande fundering is 850 -peil. Gezien de aanwezige kruipruimte en de vloer op zand is de bouwput in het verleden in zijn geheel tot deze aanlegdiepte (tot ca 1500mm buiten de contouren van het gebouw) uitgegraven. Door deze bouw destijds, is de kans erg groot dat de archeologische ondergrond is verstoord. Dit betekent dat de nieuwe footprint en de aanlegdiepte niet tot verdere verstoring van de bodem kan leiden. En hiermee is de kans, dat er nog archeologische waarden aanwezig zijn, te verwaarlozen.

Over de archeologische aspecten is overleg geweest met ODZOB. Zij kunnen de conclusie onderschrijven.

3.2.3. Flora en fauna.

In opdracht van Bernadette Stichting Spoordonk heeft Aeres Milieu in samenwerking met Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd aan de Bernadettestraat 5 te Spoordonk. De conclusie en aanbevelingen zijn als volgt:

Natura 2000

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn te verwachten, is er op dit punt geen vergunning nodig op grond van de Wn.

Natuurnetwerk Nederland

Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Nationaal Landschap 'Het Groene Woud'

Omdat er geen negatieve effecten op Het Groene Woud zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende soorten (A-soorten): vrijstelling

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens het werk worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemeen voorkomende vogels: kappen van bomen buiten het broedseizoen

In de te rooien bomen en struiken komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het kappen van bomen buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wn begaan.

Kauw: schoorsteen dichten of gymzaal slopen buiten broedseizoen

In een van de schoorstenen op de gymzaal broedt een kauw. Door de schoorsteen na het broedseizoen te dichten of de gymzaal buiten het broedseizoen te slopen, worden overtredingen ten aanzien van de kauw voorkomen. Deze maatregelen dienen in de periode 1 juli – 31 maart te worden uitgevoerd (dus buiten het broedseizoen van de kauw).

Vleermuizen

De spouw aan de noordzijde van de gymzaal bevat mogelijk vleermuisverblijven. De sloop van de gymzaal kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al., 2017) te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 4 onderzoeksronden nodig:

- 2 rondes (2 avonden) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd (periode 15 mei – 15 juli, waarbij er minimaal 30 dagen zit tussen de twee bezoeken);
- 2 rondes (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd en zwermperiode voor massa-winterverblijven (15 augustus – 10 september, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Het volledige rapport "Quickscan natuurwetgeving Bernadettestraat 5 te Spoordonk" is als bijlage toegevoegd

Nader vleermuisonderzoek

BTL Advies heeft in periode 12 juni 2017 tot en met 20 september 2017 in vier rondes , conform het vleermuisprotocol (opgesteld door Gegevensautoriteit Natuur, Zoogdiervereniging en Netwerk Groene Bureaus, 2013), een onderzoek uitgevoerd naar de aan- en afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage (Memo “nader vleermuisonderzoek sporthal te Spoordonk”, BTL Advies, 25 september 2017).

Het nader uitgevoerde vleermuisonderzoek biedt geen aanleiding tot het doen van een ontheffingsaanvraag. Het plangebied vervult geen functie voor vleermuizen. Tijdens de sloop en de realisatie van een nieuw pand moet wel rekening gehouden worden met het volgende

- In te zetten kunstlicht moet vleermuisvriendelijk worden ingezet (voorkomen lichtverstrooiing naar de omgeving)
- Rekening houden met het broedseizoen van algemene vogels.

Vanuit aspecten op het gebied van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Financiële haalbaarheid

De kosten voor de herontwikkeling van de sportzaal komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. In de anterieure overeenkomst zullen tevens afspraken worden gemaakt met betrekking tot eventuele planschade op grond van artikel 6.1 lid 1 sub 2 Wro. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning worden verhaald op de initiatiefnemer, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt. De apparaatskosten zijn anderszins verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst.

3.4 Maatschappelijke haalbaarheid

Het voornemen is een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van de sportzaal. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal vooroverleg plaatsvinden met de betrokken instanties zoals het Waterschap.

Het ontwerpbesluit heeft tot 23 april 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het besluit kenbaar te maken aan het College van Burgemeester en Wethouders. De resultaten van de ter inzagelegging hebben geen aanleiding gegeven deze ruimtelijke onderbouwing aan te passen.