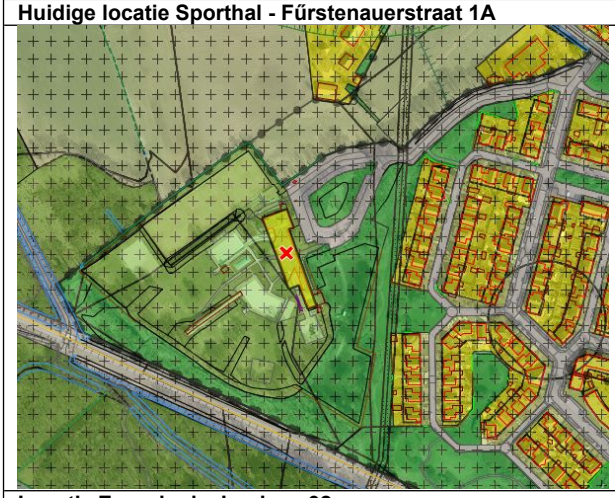
Analyse stedenbouw en bereikbaarheid locaties Binnensport Ruurlo



Huidige locatie Sporthal - Fűrstenauerstraat 1A



Locatie Schoolstraat 9



Locatie Zwembad – Loolaan 92

Gemeente Berkelland
Versie mei 2019
Sandra Diepeveen
Zeno van Raan

Inleiding

In Ruurlo wordt onderzocht welke locatie geschikte is voor een nieuw te bouwen sporthal met 4 zaaldelen. Of welke locaties samen aan deze behoefte van 4 zaaldelen kunnen voldoen. In deze analyse wordt gekeken welk ruimtebeslag deze nieuwbouw op de locatie heeft en welke aandachtspunten en nadere onderzoek punten dit met zich meebrengt. De locatie aan de Nieuwe Weg is in een eerdere analyse al beschreven en wordt nu buiten beschouwing gelaten.

Analyse van de verschillende locaties.

<u>Huidige locatie Sporthal aan de Fürstenauerstraat 1A</u>



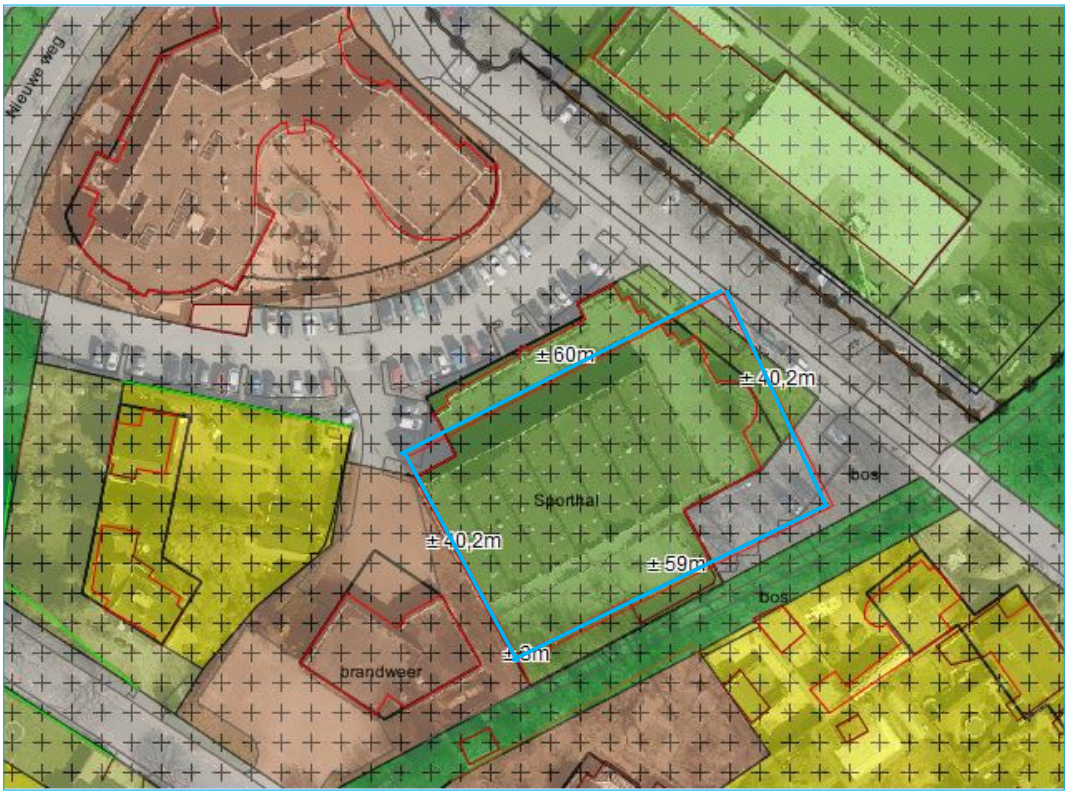
In dit plangebied staat nu de huidige sporthal met aangrenzend de accommodatie van de handboogschietvereniging. In de directe omgeving zijn een aantal grotere volumes aanwezig c.q. mogelijk.
Het naastliggende Kulturhus heeft een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Tegenover de huidige Sporthal staat het clubgebouw van de voetbalvereniging. Het bouwvlak staat hier een maximale bouwhoogte van 7 meter toe. De aan de achterzijde liggende brandweerkazerne heeft een bouwvlak met een maximale hoogte van 6 meter. Daarnaast staan er in de buurt ook kleinschaligere volumes c.q. woningen.

Het opnieuw invullen van deze locatie met een Sporthal met een hoogte van 8 meter is stedenbouwkundig mogelijk, als het volume niet voor de voorgevel van het Kulturhus uitkomt en een afstand van minimaal 4 meter vanaf de Fürstenauerstraat wordt aangehouden.

Voor een programma van 3 zaaldelen is een sportvloer van 26 x 44 meter nodig en inclusief secundaire ruimtes en constructie een BVO van 40 x 46 meter. Ervan uitgaande dat de secundaire ruimtes zoals berging, kleedruimtes, entree ook op de begane grond zijn gesitueerd. Hiervoor is over de gehele lengte van de hal een extra breedte van 12 meter toegevoegd. Deze secundaire ruimtes kunnen in principe lager worden uitgevoerd (1 bouwlaag).

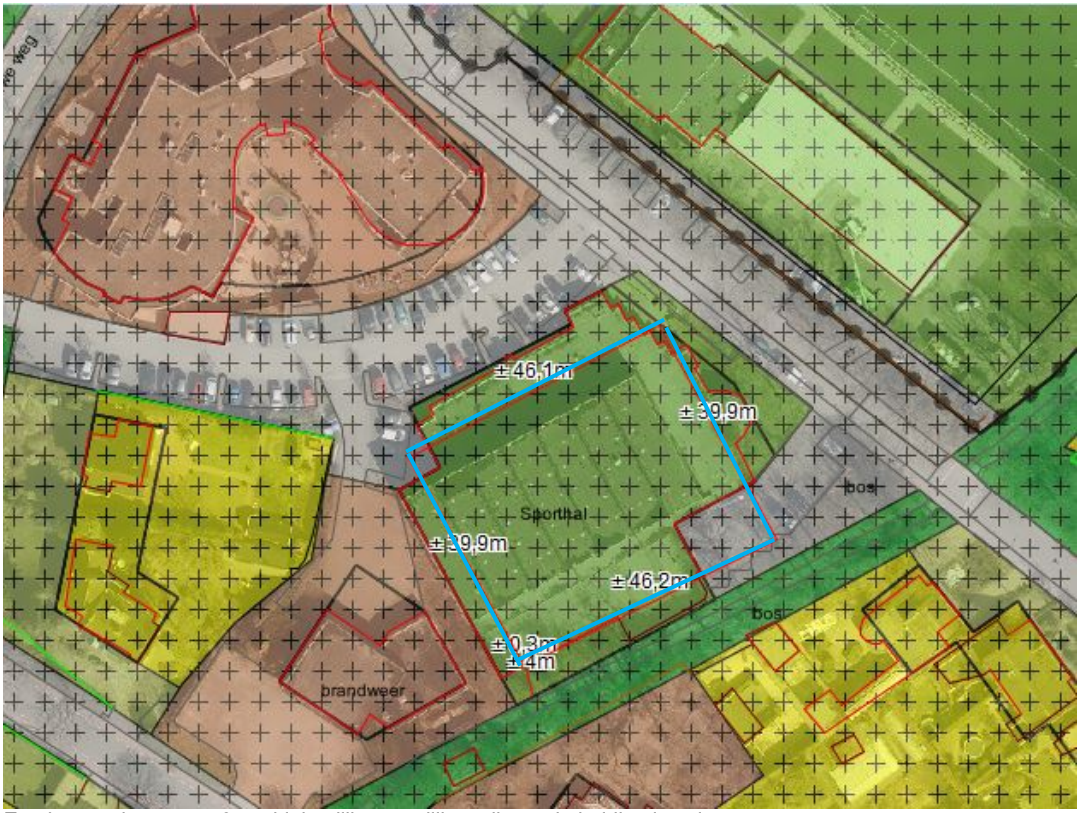
Voor een programma van 4 zaaldelen wordt het BVO tussen de 2400 en 2500 m² en is een oppervlak van 40 x 60 of 62,5 meter benodigd.

Hieronder is te zien dat het gehele programma met 4 zaaldelen te fors is voor de huidige locatie. Het gebouw zal op de weg uitkomen. Deze variant is geen optie.



Het gehele programma van 4 zaaldelen past niet op de huidige locatie.

Indien ervoor gekozen wordt op de huidige locatie 3 zaaldelen te realiseren en het 4e zaaldeel op een andere locatie, dan is een ruimte van 40 x 46 meter voor de bebouwing nodig. Hiervoor lijkt er voldoende ruimte op de locatie.



Een bouwvolume voor 3 zaaldelen lijkt mogelijk te zijn op de huidige locatie.

Bij de keuze om 3 zaaldelen op de bestaande locatie te realiseren zijn er de volgende aandachtspunten:

- Op basis van de parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² BVO, dient voor deze nieuwbouw van 1840 m² een totaal van 46 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Dit is echter een minimaal BVO. Er dient dus nog rekening gehouden te worden met een hogere parkeernorm. Daarnaast komt de nieuwbouw erg dicht bij een 4-tal bestaande parkeerplaatsen waardoor bestaande parkeerplaatsen mogelijk moeten worden heringericht.
  . Op het perceel zelf is door de nieuwbouw weinig tot geen ruimte voor extra parkeerplaatsen. Dit betekent dat er niet aan de parkeernorm voldaan kan worden op eigen terrein. De uitbreiding zal gezocht moeten worden op andere locaties op maximaal 150 meter. Gezien de omliggende functies en de ervaring rond verder afliggende parkeerplaatsen is het risico groot op parkeeroverlast in de omgeving.

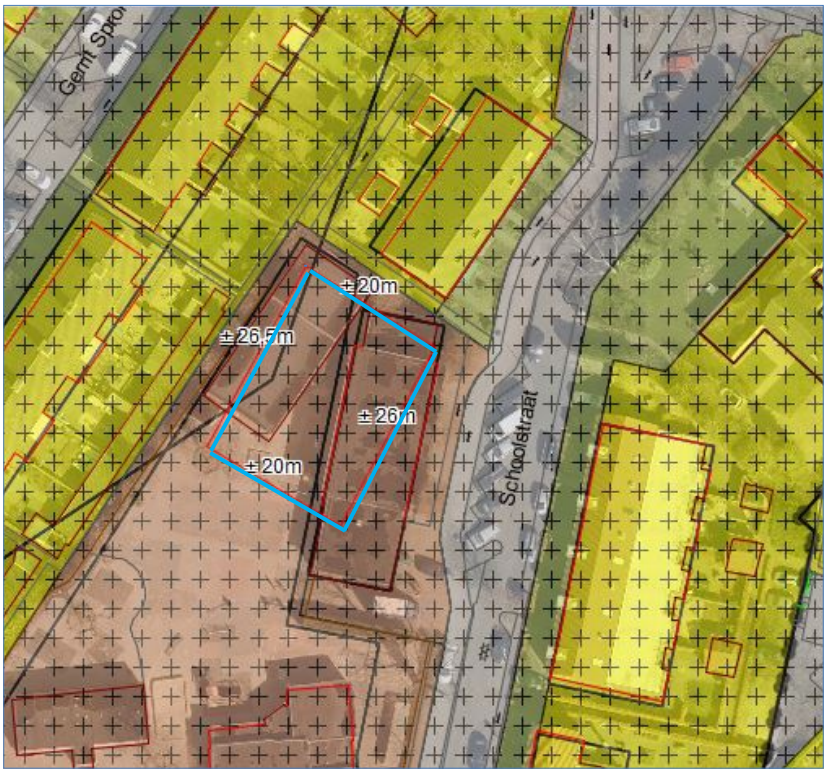
- In verband met de grootte van het volume is een afstand tot de Fürstenauerstraat van minimaal 4 m gewenst, waarbij de voorgevel niet voor de voorgevel van het Kulturhus komt. En is een afstand van circa 4 m tot de perceelsgrens met de Groenbestemming gewenst om het gebouw visueel los te houden van de aangrenzende functie.

- Voor de op het perceel aanwezige handboogschietvereniging dient een alternatieve locatie te worden gezocht;

- Tijdens de nieuwbouw zal een oplossing moeten worden gevonden voor de huidige gebruikers van de Sporthal.

- Het gewenste 4e zaaldeel/gymzaal zal op een andere locatie moeten worden gerealiseerd. Benodigd is een sportvloer van 14 x 22 m en inclusief secundaire ruimtes en constructie een BVO van 530 m². Met een berging aan de zijkant van het pand en een entree/ kleedruimtes en dergelijk aan de voorzijde van het pand is een grondoppervlak van 20 x 26 meter benodigd. Te beoordelen locaties zijn:
  Optie 1: op de bestaande locatie van de gymzaal aan de Schoolstraat.
  Optie 2: bij de bebouwing op de locatie Zwembad De Meene.

Locatie gymzaal aan de Schoolstraat



Optie 1: Een bouwvolume voor 1 zaaldeel van 20 x 26 meter lijkt mogelijk te zijn op de Schoolstraat

Bij 1 zaaldeel aan de Schoolstraat zijn er de volgende aandachtspunten:

- De locatie Schoolstraat wordt aan alle zijden omringd door woningen. Direct aangrenzend aan de Schoolstraat staan lage woningen van 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte op circa 3 meter zit. Aan de achterzijde staan rijwoningen van 2 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte op circa 6 meter zit. Tegenover de locatie staan rijwoningen van 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte op circa 4,5 meter zit. Dit zijn kleinere volumes dan het benodigde volume van de sportaccommodatie.

- De nieuwbouw komt buiten het geldende bouwvlak. In verband met de woningen in de directe omgeving, zijn er bij een bestemmingsplanprocedure veel belanghebbenden.

- De nieuwbouw gaat ten koste van de huidige noodlokalen van de school en de buitenruimte van de school zal opnieuw ingericht moeten worden.

- In verband met de grootte van het volume is een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en achterste perceelsgrens van minimaal 4 meter gewenst. Tevens dient de voorzijde van de nieuwbouw op een ruimere afstand van de Schoolstraat te komen dan de huidige bebouwing, om een betere begeleiding van bebouwing langs de Schoolstraat te creëren.

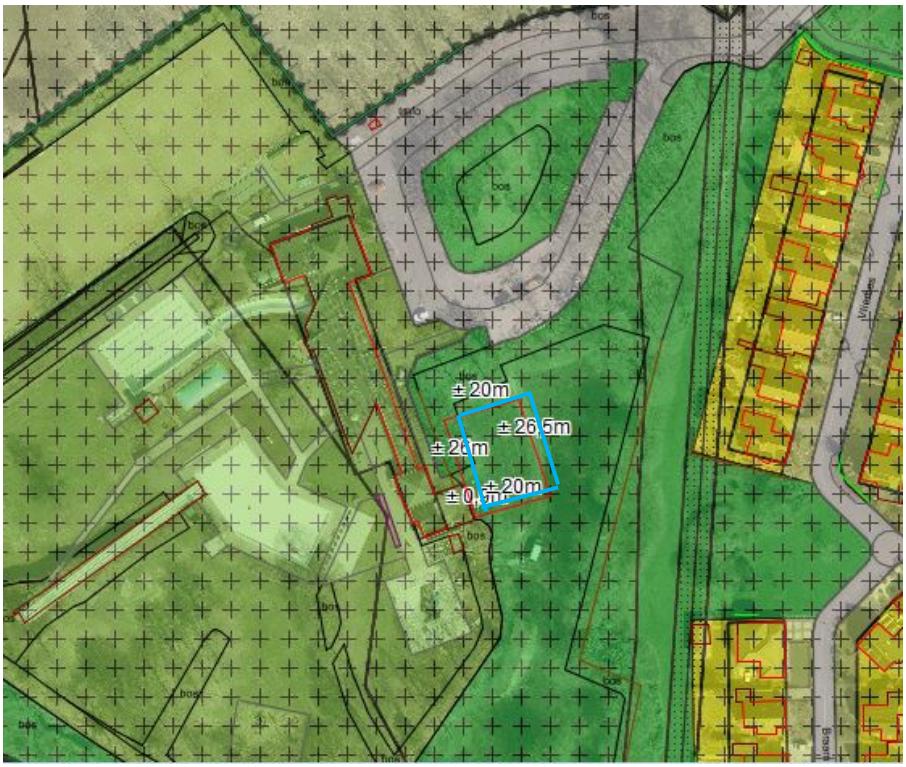
- Op basis van de parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² BVO, dient voor deze nieuwbouw van 530 m² een totaal van 14 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.
  Op het perceel zelf is door de nieuwbouw geen ruimte voor extra parkeerplaatsen. Er is onvoldoende aanvullende parkeercapaciteit in de directe omgeving dat gerealiseerd kan worden. Een afwijking van de parkeernorm is vereist. Dit kan alleen met goedkeuring van en afspraken met de directe omgeving. Wel is er een kans als de sporthal enkel gebruikt wordt buiten schooltijden, zodat deze parkeerplaats gebruikt kan worden. Het is echter aannemelijk dat deze parkeerplaatsen ook gebruikt worden door omwonenden en moet nader onderzocht worden.

- Tijdens de nieuwbouw zal een oplossing moeten worden gevonden voor de gebruikers van de huidige sportaccommodatie.

<u>Locatie Sporthal aan de Loolaan 92 bij zwembad De Meene</u>



Optie 2a: Een bouwvolume voor 1 zaaldeel van 20 x 26 meter voor huidige tennisbanen locatie zwembad De Meene



Optie 2b: Een bouwvolume voor 1 zaaldeel van 20 x 26 meter Zwembad voor huidige bebouwing zwembad De Meene

Bij 1 zaaldeel bij zwembad De Meene zijn er de volgende aandachtspunten:

- De locatie bij zwembad De Meene is een locatie aan de westzijde van Ruurlo, grenzend aan het buitengebied en de spoorlijn. En aan 1 zijde grenzend aan de achterzijde van de percelen van woningen aan de Braam en de Vlierbes. Tussen deze woningen en de bebouwing van het zwembad en de tennisbaan is een onbebouwde ruimte ingericht met groen en verkeersruimte.

- Indien 1 zaaldeel wordt toegevoegd op deze locatie, zal deze in de nabijheid van de bestaande bebouwing moeten worden gebouwd. Het is in verband met de sociale veiligheid onwenselijk om de sportzaal achterop het terrein in de buurt van de spoorlijn te plaatsen. Bovendien komt de sportzaal dan relatief dicht bij de achtererven van de woningen aan de Braam. En dichter op de spoorlijn betekent meer trillingen en geluidshinder van de spoorlijn, waarbij het lastiger wordt te voldoen aan de SBR-richtlijn : 'Trilling: meet- en beoordelingsrichtlijnen'.

- Optie 2a is een locatie aangrenzend aan de bestaande bebouwing en aanwezige toegangsweg. Hier is voldoende ruimte voor de nieuwbouw en deze locatie ligt op ruime afstand van de bestaande aangrenzende woningen aan de Vlierbes (minimaal 80 meter). Nadeel van deze locatie is dat deze niet in eigendom is van de gemeente maar Stichting Zwembad Ruurlo. De woning van de eigenaren van deze locatie ligt op een afstand van circa 35 meter van de nieuwbouwlocatie.

- Ook zal op locatie 2a gekeken moeten worden naar een zorgvuldige inpassing, omdat de achterzijde van deze locatie grenst aan het open buitengebied, En aan de voorzijde is deze locatie aan de zijde van de parkeerplaatsen voorzien van een bomenrij. Er moet worden onderzocht of deze behouden kunnen blijven.

- Optie 2b is een locatie die ook eigendom is van Stichting Zwembad Ruurlo. De nieuwbouw kan buiten de bestaande bomen/beplanting voor de bebouwing van het zwembad komen. De afstand tot de achtererven van de woningen aan de Vlierbes zal in deze situatie minimaal circa 25 meter bedragen. De afstand tot de bebouwing van het zwembad is dan gedeeltelijk circa 5 meter en overig circa 15 meter.

- Op basis van de parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² BVO, dient voor deze nieuwbouw van 530 m² een totaal van 14 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.

- Op de locatie van het zwembad is voldoende ruimte voor extra parkeerplaatsen. Ook kan onderzocht worden of de parkeerplaatsen van het zwembad voldoende zijn omdat er mogelijk nooit gelijktijdig gebruik zal plaatsvinden.

- Deze locatie is voor het verkeer alleen bereikbaar door de woonwijk. In deze wijk is de auto te gast, waarbij door de keuze voor deze locatie er extra verkeersbewegingen worden toegevoegd. Gezien de beperkte omvang van deze zaal is er op voorhand geen aanleiding dit als groot risico aan te merken.

Locatie Sporthal aan de Loolaan 92 bij zwembad De Meene



- Indien het realiseren van 4 zaaldelen op 1 locatie het belangrijkste uitgangspunt is, dan is de huidige locatie van de bebouwing van het zwembad en de tennisvereniging een mogelijke optie. Hier is ruimte voor een minimaal BVO voor de sportaccommodatie van 35 x 70 meter. Waarbij nog extra ruimte beschikbaar is voor benodigde ruimte voor voorzieningen van het zwembad en eventueel de tennisvereniging.

- In deze variant kan een multifunctioneel gebouw worden gerealiseerd waar zowel het zwembad, de sportverenigingen en de tennisvereniging gemeenschappelijke ruimtes kunnen gebruiken.

- De nieuwbouw komt in deze variant niet veel dichter bij de bestaande woningen aan de Vlierbes en de spoorlijn.

- Op de locatie van het zwembad is voldoende ruimte voor minimaal 46 parkeerplaatsen. Er kan dus voldaan worden aan de parkeernorm.

- Verkeerstechnisch is het toevoegen van een sportaccommodatie op deze locatie groot aandachtspunt. Deze locatie is voor het verkeer momenteel alleen bereikbaar door de woonwijk. Om het gelijktijdig in- en uitrijden te faciliteren zal er een goede oplossing moeten worden gevonden voor de toegankelijkheid.

- Een sporthal met 3 of 4 zaaldelen trekt relatief veel bezoekers. Deze locatie is hoofdzakelijk te bereiken via woonstraten die niet ingericht zijn om pieken op te vangen. Het buitenzwembad heeft ook pieken, maar vooral bij mooi weer. Hierdoor zullen de meeste bezoekers per fiets komen. Een sporthal wordt gedurende het jaar gebruikt en waarschijnlijk ook met verschillende doelen op hetzelfde of aansluitend moment. In de weekenden vinden er wedstrijden plaatsen, ook met bezoekers van buiten Ruurlo. Dit zijn redenen dat een groot deel van de bezoekers in het weekend of met slecht weer met de auto zullen komen. De woonstraten die deze locatie

bereikbaar maken zijn hier niet op ingericht. Ook is de kans op weerstand uit de omgeving groot. Bij keuze op deze locatie dient er rekening gehouden te worden met aanvullende kosten om de bereikbaarheid en veiligheid te kunnen blijven garanderen en de overlast te verminderen op de wegen die toegang bieden tot de locatie.