

**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 lichtspleten 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 wetswijziging zijn tevens de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende 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 µg/m³ 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 betekenende 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.

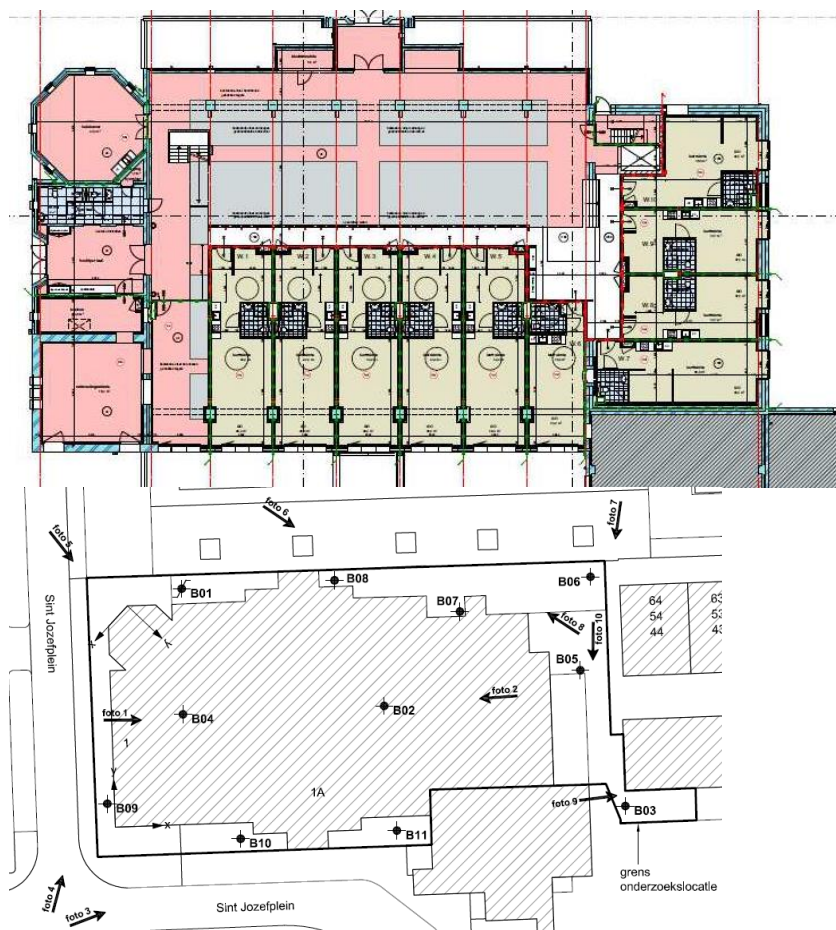


Categorie 4a en b: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een 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 dorpsschoon;
- 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 Scan 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



gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Onderwerp **Omgevingsvergunning Sint Jozefplein 1 in Geldrop**

Tekeningomschrijving

Verbeelding

vastgesteld

Afdeling **Datum**

Ruimte **17-12-2020**

Tekenaar **wijziging**

Henk van Gerwen

Schaal **Formaat**

1 : 1000 **A4**

Plangebied

bg **Sint Jozefplein 1**

Besluitvlak

bv

Tekeningnummer
NL.IMRO.1771.st Jozefplein1-VA01

REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2020

Doel: door de 21 regiogemeenten worden afspraken gemaakt over de regionale, subregionale of lokale woningmarkt. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. De definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken: onder andere de Woningwet, de BAG en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Actualisatie: de Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling voorgelegd aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant.

INHOUDSOPGAVE

Doelgroepen		Duurzaamheid	
- Doelgroepen	3	- Energieneutraal/ CO ₂ -neutraal/ klimaatneutraal e.d.	4
o <i>Doelgroep van beleid</i>	3	- GPR Gebouw	4
o <i>Primaire doelgroep</i>	3		
o <i>Secundaire doelgroep</i>	3	Wonen en zorg	
o <i>Middeninkomens</i>	3	- Levensloopbestendige woning	5
o <i>Bijzondere doelgroep</i>	3	- Mantelzorg en mantelzorgwoning	5
- Doorstromer	4	- Wonen met zorg en welzijn	8
- Internationale werknemer	2	o <i>Beschermd wonen</i>	8
o <i>Internationale kennismigrant</i>	2	o <i>Beschut wonen</i>	8
o <i>Arbeidsmigrant</i>	3	o <i>Verzorgd wonen</i>	8
o <i>EU-arbeidsmigrant</i>	3	o <i>Geschikt wonen</i>	8
- Starter	7	- Zorgplaats	9
- Woningverlater	7		
Wet- en regelgeving		Overige begrippen	
- BAG	2	- Bestaand stedelijk gebied	2
o <i>Pand</i>	2	- Corporatie	3
o <i>Verblijfsobject</i>	2	- Scheefwonen	7
o <i>Standplaats</i>	2	- Woning	7
o <i>Ligplaats</i>	2		
- Kernvoorraad	5		
o <i>Kernvoorraad</i>	5		
o <i>Sociale sector</i>	5		
o <i>Vrije sector</i>	5		
- Prijsgrenzen	6		
o <i>Prijsgrenzen huur</i>	6		
o <i>Prijsgrenzen koop</i>	6		
- Woningmarktregio	8		

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente. De wet *basisregistraties adressen en gebouwen* schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in twee basisregistraties: de Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basisgebouwenregistratie (BGR).

De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn **panden** (gebouwen), **verblijfsobjecten** (zoals een woning, winkel of restaurant), **standplaatsen** (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en **ligplaatsen** (voor boten).

Pand

Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Verblijfsobject met (tenminste ook) woonfunctie

Kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die:

- Ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, en
- Onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en
- In functioneel opzicht zelfstandig is (woon-, slaapkamer, keuken, badkamer, toilet).

In het kader van regionale woningbouwafspraken gaat het om het realiseren van 'zelfstandige verblijfsobjecten met een woonfunctie'. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt het hele gebouw, of het gedeelte dat wel als functioneel zelfstandig kan worden gezien, als 1 verblijfsobject met een woonfunctie geregistreerd.

Standplaats

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

Ligplaats

Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig.

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd op de thema-kaart stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant

(Economisch actieve) internationale werknemer

Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

Bron: ministerie EZ

Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

Internationale kennismigrant

Een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kennismigranten geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen. De minimale (fiscale) looneisen bruto per maand (excl. vakantiegeld) zijn € 4.612 voor kennismigranten van 30 jaar of ouder en € 3.381 voor kennismigranten jonger dan 30 jaar (prijspeil 2020).

Bron: Immigratie- en Naturalisatiedienst

Arbeidsmigrant

Een economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit die niet binnen de definitie van 'internationale kennismigrant' valt.

Bron: ministerie EZ

EU-arbeidsmigrant

Arbeidsmigrant van 18 jaar en ouder, die afkomstig is uit Bulgarije, Hongarije, Slovenië, Polen, Roemenië, Estland, Letland, Litouwen, voormalig Tsjecho-Slowakije (incl. Tsjechië en Slowakije), Portugal, Spanje, Italië of Griekenland en in Nederland verblijft.

Bron: ministerie BZK

Corporatie

Een woningbouwcorporatie of woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt.

Bron: Ministerie BZK

Doelgroepen

Doelgroep van beleid

De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 35.000 voor eenpersoonshuishoudens en € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens.. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid. *[Zie ook: Woningwet 2015 – passend toewijzen]*

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2020

Primaire doelgroep

De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van 01/01/2020 tot 01/01/2021 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Tabel 1: inkomensgrenzen primaire doelgroep

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 23.225
Meerpersoonshuishouden	€ 31.550
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 23.175
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 31.475

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2020

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 35.000 voor eenpersoonshuishoudens en € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens.

Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen van 1,6x de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens secundaire doelgroep van beleid (= € 56.000 peil 2020)

Bijzondere doelgroep

Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een zelfstandige woning. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

Doorstromer

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Bron: Ministerie BZK

Energieneutraal/ CO₂-neutraal/ klimaatneutraal e.d.

Energieneutraal

Een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.

CO₂-neutraal

Alle uitstoot van CO₂ door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

Klimaatneutraal

Geen netto uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door het directe en indirecte energiegebruik (bijv. materiaalgebruik), door duurzame materialen, duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten.

BENG

Bijna Energie Neutraal Gebouw: BENG kent drie eisen, te weten maximale energiebehoefte (kWh/m²/jaar), maximaal primaire fossiele energiegebruik (kWh/m²/jaar) en minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie (%). Vanaf 2021 verplicht voor alle nieuwbouw. Voorgenomen eisen: energiebehoefte maximaal 25 kWh/m²/jaar, primair fossiel energiegebruik maximaal 25 kWh/m²/jaar en aandeel hernieuwbare energie minimaal 50%.

NOM

Nul-op-de-meterwoning: het netto energiegebruik van de woning wordt tot nul gereduceerd door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen.

EPC

De EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) geeft aan hoe energiezuinig een nieuwbouwwoning is. Het is een waarde die berekend wordt aan de hand van bouwkundige en installatietechnische gegevens. Hoe lager de waarde, des te beter is de energieprestatie. In de EPC berekening wordt het gebouwgebonden energieverbruik bepaald. Daarbij gaat men uit van een standaard bewoner of gezin. Verwarmen, koelen, warm water, ventileren en verlichting zijn onderdeel van de EPC berekening. Huishoudelijk gebruik hoort er niet bij. De toegestane EPC bij nieuwbouw wordt wettelijk steeds verder aangescherpt.

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

GPR Gebouw®

GPR Gebouw® is een instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen binnen de regio Eindhoven afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

Kernvoorraad

Kernvoorraad

Alle sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

tabel 2: kernvoorraad

	Sociaal	Midden	Duur
huur	Kernvoorraad		
koop			

Sociale sector (= sociale voorraad)

Alle sociale huurwoningen + goedkope koopwoningen + betaalbare koopwoningen

[zie ook *prijsgrenzen*]

Vrije sector

Alle middenhuur woningen + dure huurwoningen + middeldure koopwoningen + dure koopwoningen.

[zie ook *prijsgrenzen*]

tabel 3: sociale sector en vrije sector

	Sociale sector	Vrije sector
huur	Goedkope huur + Betaalbare huur	Middenhuur + Dure huur
koop	Goedkope koop + Betaalbare koop	Middeldure koop + Dure koop

Bron: Ministerie BZK; Metropoolregio Eindhoven

Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van [Woonkeur](#).

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Bron: Woonkeur; ABF Research

Mantelzorg en mantelzorgwoning

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwooning.

Bron: Ministerie VWS

Prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2020 tot 01/01/2021 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

Tabel 4: prijsgrenzen huur ministerie van BZK

Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar)	Huur tot € 432,51
1 ^e Aftoppingsgrens	Huur tot € 619,01
2 ^e Aftoppingsgrens	Huur tot € 663,40
Liberalisatiegrens (maximale huurprijsgrens sociale huurwoning)	Huur tot € 737,14

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio Zuidoost-Brabant:

Tabel 5: prijsgrenzen huur Regio Zuidoost-Brabant

Goedkope huur	Huur tot € 432,51
Betaalbare huur	Huur van € 432,51 tot € 737,14
Sociale huur	Goedkope + betaalbare huur tot € 737,14
Lage middenhuur	Huur vanaf € 737,14 tot € 850
Hoge middenhuur	Huur vanaf € 850 tot € 1.000
Dure huur	Huur vanaf € 1.000

De prijsgrens van € 737,14 betekent in de praktijk dat een nieuwbouwhuurwoning die een maandhuur heeft van € 737,14 of minder, gerekend wordt tot de sociale sector. Een nieuwbouwwoning met een hogere maandhuur, rekenen we bij de vrije sector.

Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2020; Ministerie BZK – regeling koopsubsidiegrenzen; Metropoolregio Eindhoven

Prijsgrenzen koop

De prijsgrenzen worden als volgt vastgesteld:

- Goedkope koop: berekening maximaal te lenen bedrag via de site van De Hypotheker, met vaste gegevens: alleenstaande, 30 jaar, looptijd 30 jaar. Daarbij wordt als inkomen de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens secundaire doelgroep van beleid gehanteerd.
- Betaalbare koop: berekening maximaal te lenen bedrag conform de site van De Hypotheker met vaste gegevens: twee personen 30 jaar, looptijd 30 jaar, gelijk inkomen. Daarbij wordt als inkomen de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens secundaire doelgroep van beleid gehanteerd.
- Lage middeldure koop: berekening maximaal te lenen bedrag conform de site van De Hypotheker met vaste gegevens: alleenstaande, 30 jaar, looptijd 30 jaar. Daarbij wordt als inkomen 1,6 x de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens secundaire doelgroep van beleid gehanteerd.
- Hoge middeldure koop: berekening maximaal te lenen bedrag conform de site van De Hypotheker met vaste gegevens: twee personen 30 jaar, looptijd 30 jaar, gelijk inkomen. Daarbij wordt als inkomen 1,6 x de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens secundaire doelgroep van beleid gehanteerd.

Voor de periode van 01/01/2020 tot 01/01/2021 zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:

Tabel 6: prijsgrenzen koop

Goedkope koop	Koop tot € 165.000
Betaalbare koop	Koop van € 165.000 tot € 200.000
Sociale koop	Goedkope + betaalbare koop
Lage middeldure koop	Koop van € 200.000 tot € 275.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 275.000 tot € 345.000
Dure koop	Koop vanaf € 345.000

Voorwaarden

- Een koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand inclusief grond aan de koper wordt overgedragen. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water, en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
- Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
- Als de ontwikkelaar/verkoper van een woning een koopconstructie toepast die tot gevolg heeft dat een duurdere woning (marktwaarde) toch onder de prijsgrens van een sociale koopwoning kan worden overgedragen, mag deze woning NIET tot de sociale sector gerekend worden.

Scheefwonen

Met scheefwonen bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen 'scheefwoners' worden onderscheiden:

- *Dure scheefwoner*: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. [Zie ook doelgroep en kernvoorraad]
- *Goedkope scheefwoner*: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont. [Zie ook doelgroep en kernvoorraad]

Bron: Ministerie BZK

Starter

- *Starter op de woningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- *Starter op de koopwoningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Woning

Een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over onzelfstandige woonruimten. [Zie ook BAG]

Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Woningverlater

Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een zorgplaats).

Bron: Ministerie BZK

Woningmarktregio

Op grond van de Woningwet 2015 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de 19 woningmarktregio's in Nederland vastgesteld. Een van de regio's is de Metropoolregio Eindhoven. In deze zitten 21 gemeenten en 13 woningcorporaties.

Het betreft de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre.

En de corporaties Stichting Woonbedrijf SWS. Hhvl, Woonstichting 'thuis, Wooninc., Stichting woCom, Stichting woonpartners, Stichting Trudo, woningbouwvereniging Bergopwaarts, Bouwvereniging Woningbelang, Woningstichting de Zaligheden, Woningbouwvereniging Compaen, Woningbouwvereniging Volksbelang, Stichting Goed Wonen en Woningbouwvereniging Helpt Elkander.

Bron: Ministerie BZK

Wonen met zorg en welzijn

Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen.

Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Geschikt wonen

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

- Gecusterde ouderenwoningen
Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
- Aangepaste (ouderen)woningen
Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- Nultredenwoningen
Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

Mobiliteitsbeperkingen

Deze typering is gebaseerd op het gebruik van hulpmiddelen voor mobiliteit en de door het hoofd en de eventuele partner ervaren mobiliteitsbeperkingen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

- Mobiliteitsklasse 0 (geen)
Huishoudens met geen of slechts zeer lichte mobiliteitsbeperkingen.
- Mobiliteitsklasse A (licht)
Huishoudens waarin zowel het hoofd als de eventuele partner een mobiliteitsbeperking heeft, en met moeite kan lopen en/of traplopen.
- Mobiliteitsklasse B (matig)
 - Huishoudens die gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel, maar binnenshuis geen hulpmiddel voor mobiliteit gebruiken.
 - Huishoudens waarvan het hoofd en/of de partner een ernstige mobiliteitsbeperking heeft en zonder hulp niet kan lopen en/of traplopen.
- Mobiliteitsklasse C (zwaar)
Huishoudens die binnenshuis gebruik maken van een rolstoel of een rollator.

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant.

Zorgplaats

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening. Volgens de BAG is een zorgplaats dus een onzelfstandig verblijfsobject.

Deze definitie is van belang omdat in het Regionaal woningbouwprogramma afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in het Regionaal woningbouwprogramma; een zorgplaats niet.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

De kerk St Jozef is een rijksmonument. De kerk is in 1932 gebouwd naar ontwerp van B.J. Koldewey en C.M. van Moorstel. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed waardeert het gebouw als een kerk van algemeen belang. Het gebouw heeft een cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden. Verder is het van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de volkskerk in het interbellum. Het gebouw heeft verder ook een belang vanwege de architectuurhistorie en bouwtechnische zeldzaamheid. In 2010 werd, vanwege teruglopend kerkbezoek, de kerk St. Jozef onttrokken aan de eredienst. Na jaren van leegstand is er nu een nieuwe invulling gevonden voor dit rijksmonument. In de kerk worden 30 appartementen gerealiseerd, waarvan er 24 bestemd zijn voor ouderen met dementie en 6 voor jongvolwassenen met een ontwikkelstoornis. 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.

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.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'(art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Planinitiatief

Het voornemen is om in de bestaande kerk St. Jozef 30 appartementen te realiseren. Het aantal m2 bebouwing neemt niet toe. Het programma richt zich op 24 appartementen voor ouderen met dementie en 6 appartementen voor jongvolwassenen met een ontwikkelstoornis.

[Invoegen figuur ligging plangebied + invoegen figuur begrenzing plangebied, ingezoomd op de locatie]

Opzet Ladder Duurzame Verstedelijking

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het

nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Voor het initiatief wordt bekeken of en op welke manier de toevoeging van maximaal 30 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: *Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Provinciale Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018);
- Afsprakenkader wonen (2017);
- Visie op wonen. Stedelijk Gebied Eindhoven (2019);
- Woondeal Stedelijk gebied Eindhoven (2019);
- Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 (2020);
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020;
- Monitor Bevolking en wonen Noord-Brabant (2020)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder

Of bij de bovengenoemde voorzieningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Vanaf 12 woningen wordt een woningbouwontwikkeling door de Raad van State gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan St. Jozefkerk is dus aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ook is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, gezien de functiewijziging naar wonen. Dit betekent dat de toets aan de Ladder van toepassing is. Aangezien het gebied zich binnen stedelijk gebied bevindt, richt de toepassing van de ladder zich specifiek op de 'behoefte'.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 30 appartementen betreft een transformatie en is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de omvang en de gebruiksmogelijkheden:

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een functiewijziging nodig; namelijk naar Wonen-zorgwonen.
- Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 30 woningen te realiseren kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een woningbouwlocatie.
- Jurisprudentie leert dat bij een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 30 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het initiatief betreft een herbestemming van de kerk St. Jozef, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de toepassing van de ladder zich specifiek richt op de onderbouwing van de woonbehoefte.

Passend binnen behoefte van het verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte:

De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- De komende jaren nemen de bevolking en het aantal huishoudens in het verzorgingsgebied toe. Het aantal huishoudens groeit daarbij harder dan het aantal inwoners wat duidt op een toename van het kleinere huishoudens (een- en tweepersoons). Over de hele periode 2012 – 2020 is de totale woningvoorraad in Geldrop-Mierlo met 3,7% toegenomen en is sprake van een uiterst lichte jaarlijkse groei (gemiddeld 0,5%). Rekening houdend met de bevolkingsgroei tot 2040 is in Geldrop-Mierlo een uitbreiding noodzakelijk van de woningvoorraad van circa 2.020 woningen in de periode 2020-2040. Oftewel een groei van 11,5 % ten opzichte van 2020. Dat is een aanzienlijke intensivering ten opzichte van het eerder genoemde groeitempo van 3,7% in de periode 2012-2020. Met het ondertekenen van de Woondeal wordt ingezet op een versnelling van de woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Die opgave geldt zowel voor Eindhoven als de omliggende gemeenten.
- De totale netto plancapaciteit bedraagt 2.123 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan betreft zachte (potentiële) plannen, waar ook het voorliggende plan tot behoort. De harde (vastgestelde) plancapaciteit, bedraagt circa 934 woningen. Dit is lager dan de geprognosticeerde woningbehoefte in Geldrop-Mierlo. Het voorliggende plan van 30 woningen in de kerk St. Jozef geeft daarmee dus invulling aan de kwantitatieve behoefte die nog resteert na het invullen van de harde plancapaciteit ($2.035 - 934 = 1.101$).
- In deze ladder is uitgegaan van de actuele provinciale prognosecijfers 2020. Daaruit blijkt dat de woningvoorraadbehoefte blijft toenemen. Dit komt vooral door de hoger dan geraamde binnen- en (vooral) buitenlandse migratiesaldi.

Kwalitatieve behoefte:

De ontwikkeling voorziet bovendien in een kwalitatieve behoefte.

- Waar de grootste groep inwoners in Geldrop-Mierlo anno 2020 nog bestaat uit 40 tot 59-jarigen zal dat de komende jaren verschuiven naar de oudere leeftijdscategorieën. Het aantal inwoners in Geldrop-Mierlo van 60 jaar of ouder zal naar 2040 met 25% toenemen. De groep van 80 jaar en ouder zal zelfs bijna verdubbelen ten opzichte van 2020. Een eerste vertaling van deze gegevens naar de behoefte aan woningen en doelgroepen laat zien dat er een grote vraag zal zijn naar levensloopbestendige (nultreden) woningen, geschikt voor ouderen, waar zorg ontvangen en verleend kan worden. De groep ouderen met dementie zal de komende jaren alleen maar toenemen. Verder laten de demografische ontwikkelingen een toenemende vraag zien naar kleinere betaalbare woningen. Het bestaande aanbod sluit onvoldoende aan op deze behoeften. De “Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020 – 2028” richt zich daarom onder meer op het creëren van aanbod voor combinaties van wonen en zorg en kleine betaalbare woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De herbestemming van de kerk St. Jozef met

appartementen voor ouderen met dementie en appartementen voor jongvolwassenen voorziet in deze behoefte.

- De toenemende vraag naar kleinere en nultredenwoningen vanuit jongeren, starters en senioren zet de bestaande voorraad sterk onder druk. De behoefte aan meer van dit soort type woningen in Geldrop-Mierlo is groot en het gebrek aan voldoende opties zorgt voor een rem op de doorstroming in Geldrop-Mierlo. Behalve grondgebonden woningen kunnen appartementen hier een grote rol in spelen. Het toevoegen van appartementen aan de woningvoorraad stimuleert doorstroming.
- Het initiatief combineert woningen met zorg voor ouderen met dementie en jongvolwassenen met een ontwikkelstoornis. Voor de jongvolwassenen is het idee dat zij via werkervaringsplekken later uitstromen naar jongeren kunnen onder andere de geriatrisch verpleegkundige ondersteunen maar ook bijvoorbeeld onderhoudswerkzaamheden verrichten Deze mix aan doelgroepen
- Het initiatief omvat het geven van een nieuwe functie aan het rijksmonument de kerk St. Jozef. Met de beoogde nieuwe bestemming van de kerk St. Jozef zal de overcapaciteit aan maatschappelijke gebouwen in de wijk Braakhuizen-Zuid afnemen. De appartementen worden binnen het bestaande gebouw verwezenlijkt met respect voor de architectuurhistorische en bouwkundige kwaliteiten van het pand. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Daarmee wordt invulling gegeven aan een duurzame stedelijke ontwikkeling.

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.

Bijlage 1 Onderbouwing woningbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Verhuisstromen	Percentage
Binnen gemeente Geldrop-Mierlo	45,5%
Vanuit Stedelijk Gebied Eindhoven	34,5%
Totaal	80%

Een blik op de verhuisbewegingen (bron: cbs) toont dat ruim 45% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit vormt bijna de helft van alle verhuisbewegingen en daarmee wordt de gemeente Geldrop-Mierlo gezien als het primaire verzorgingsgebied. Dit betekent dat in de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag primair wordt gekeken naar de eigen gemeente. Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) mag daarnaast niet worden genegeerd. Naast Geldrop-Mierlo bestaat dit gebied uit de gemeenten Best, Eindhoven, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Ruim 34% van de verhuisbewegingen naar Geldrop-Mierlo komt uit de andere gemeenten van de SGE. Deze gemeenten vormen daarmee het secundaire verzorgingsgebied. In totaal komt daarmee 80% van alle verhuisbewegingen uit Geldrop-Mierlo en de SGE. Dit is tevens het gebied waarin regionale afstemming op het gebied van wonen plaatsvindt. Het overige deel komt uit andere gemeenten in Nederland.

B1.2 Kaderstellend beleid

'Werken aan een slimme netwerkstad' is een van de vier hoofddoelen uit de '*Provinciale omgevingsvisie van Noord-Brabant*'. Er wordt ingezet op een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Daarbij richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Ten aanzien van wonen is onder meer vastgelegd dat uitbreiding van bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en een concrete marktvraag. De komende tien jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen.

In september 2017 is de '*Brabantse Agenda Wonen*' vastgesteld. De agenda is opgesteld met als uitgangspunt de motie 'Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie' van de provinciale staten en vanuit de urgentie om het wonen en het woningbouwprogramma in te zetten voor een bredere met omgevingskwaliteit samenhangende doelen. De provincie heeft 6 richtinggevende principes geformuleerd, waaronder:

- Ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings en transformatielocaties en in bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en woningbouwprogrammering zijn gewenst om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek in de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen.

Brainport is booming en de economie groeit al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Dat zorgt voor extra werkgelegenheid en mensen die zich willen vestigen in het Stedelijk Gebied. Het gevolg is een sterke huishoudensgroei en een aantrekkelijke woningmarkt. De grote uitdaging voor de negen gemeenten is het ontwikkelen van een passend woningaanbod en daarbij behorende gevarieerde

woonmilieus. Daartoe willen de negen gemeenten krachtig en gezamenlijk optrekken en hebben ze woningbouwafspraken vastgelegd in het Afsprakenkader wonen 2017. Gesteld wordt:

“De opgave die voor ons ligt is meervoudig. In de eerste plaats: voldoende woningen om de groei van de bevolking op te vangen. We willen instromers kunnen aantrekken en starters en doorstromers vasthouden voor de regio. In de tweede plaats gaat het om kwaliteit: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende en gevarieerde woonmilieus”.

In 2019 heeft de SGE de ‘Visie op wonen’ opgesteld. Een kwantitatieve groei van het aantal woningen is van belang zodat het compacte stedelijke draagvlak voor topvoorzieningen toeneemt. Belangrijker nog 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.
- Een grote uitdaging is het verduurzamen van de woningvoorraad, bijdragen aan klimaatdoelstellingen en het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en andere schadelijke stoffen.
- De Brainport Principes en de Kwadrantenbenadering zijn handvatten voor sturing. De kwaliteit van nieuwe woningbouwplannen vraagt de aandacht. Het streven is gericht op een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. De brainport principes en de kwadrantenbenadering zorgen voor deze borging en een lokale kleuring. Daarbij wordt gekozen voor inbreiding (en transformatie).

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. De herontwikkeling van de kerk St. Jozef tot woningbouwontwikkeling met een hoog zorg karakter past hierin. De combinatie van de doelgroepen van ouderen met dementie en jongvolwassenen met een ontwikkelstoornis is een unieke toevoeging in het woningaanbod van Geldrop-Mierlo.

Conclusie beleid

De provincie Noord-Brabant streeft naar een excellent en duurzaam woon- leef- en vestigingsklimaat. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op duurzame verstedelijking. De provinciale woningbouwopgave is enorm. In de provinciale woonagenda is afgesproken dat wordt ingezet op een vraaggericht kwalitatief woningbouwprogramma. Dit is nader uitgewerkt in regionaal beleid. De focus ligt onder meer op sociale huur (druk op sociale segment neemt toe, resultaten woonwensenonderzoek) en het middeldure segment (huur en koop).

In de regionale visie wordt een kwadrantenbenadering gehanteerd, waarbij de unieke eigenschappen van een dorp of stad zijn vertaald naar complementaire woonmilieus. De herontwikkeling van het rijksmonument de kerk St. Jozef sluit aan op het creëren van een innovatief woonmilieu. De koppeling van doelgroepen van ouderen en jongvolwassenen in een uniek pand met zorgconcept past daarbij.

Lokaal staat voorop dat het toekomstige aanbod zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen en behoeften, waarbij in elke wijk wordt gestreefd naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden. Starters, jonge gezinnen, senioren en een- en tweepersoonshuishoudens zijn daarbij

belangrijke doelgroepen evenals het ontwikkelen van nieuwe concepten van wonen met zorg. De beoogde ontwikkeling van de kerk St. Jozef met een combinatie van doelgroepen van ouderen met dementie en jongvolwassenen met een ontwikkelstoornis, levert een unieke en wenselijke toevoeging aan het woningaanbod van Geldrop-Mierlo.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied in beeld gebracht. Hiervoor is eerst de bevolkings- en huishoudensprognose in beeld gebracht aan de hand van de meest recente provinciale prognose **Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020**. De behoefte is afgezet tegen de plancapaciteit om aan te geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Geldrop-Mierlo telt volgens de “Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020” in 2020 39.730 inwoners. Volgens prognoses van de provincie neemt het inwonertal de komende jaren toe tot ruim 41.150 in 2030. Dit is een toename van circa 3,6%. In het SGE wonen in 2020 bijna 519.000 mensen. In 2030 is dit aantal toegenomen tot ruim 567.000 wat een toename betekent van circa 8,5%.

Inwoners	2020	2040	Vershil
Geldrop-Mierlo	39.730	41.150	+ 3,6%
Stedelijk Gebied Eindhoven	518.945	563.165	+ 8,5%

Gelet op de huishoudensprognose laten zowel de gemeente Geldrop-Mierlo als het Stedelijk Gebied Eindhoven een sterkere groei zien. Zowel in de gemeente Geldrop-Mierlo als in het SGE neemt het aantal huishoudens procentueel beduidend sterker toe dan het inwonertal. Dit duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt.

Huishoudens	2020	2040	Vershil
Geldrop-Mierlo	17.680	19.095	+ 8%
Stedelijk Gebied Eindhoven	246.075	294.745	+ 19,8%

Dit sluit aan bij landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename een- en tweepersoonshuishoudens)

Woningbehoefte

Door de toename van de bevolking en een groeiend huishoudensaantal neemt de kwantitatieve behoefte aan woningen toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente.

Woningvoorraad	2020	2040	Vershil
Geldrop-Mierlo	17.745	19.780	2.035
Stedelijk Gebied Eindhoven	237.320	291.190	53.870

Volgens de “Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020” bestaat er in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2040 een kwantitatieve woningbehoefte van circa 2.035 woningen. Voor het stedelijk gebied is dit 53.870 woningen.

Plancapaciteit	Geldrop-Mierlo	Stedelijk Gebied Eindhoven
Harde plancapaciteit	934	14.858
Zachte plancapaciteit	1.189	26.623
Netto plancapaciteit	2.123	41.481

Kwantitatief aanbod

In bovenstaande tabel is de meest actuele plancapaciteit weergegeven. Onderstaande cijfers zijn op basis van de 'Provinciale Matrix 2020' en de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, 2020'. Het betreft de stand per 1 januari 2020.

De netto plancapaciteit in de gemeente Geldrop-Mierlo bedraagt circa 2.123 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan betreft ook zachte (potentiële) plannen, waar ook het voorliggende plan tot behoort. De harde (vastgestelde) plancapaciteit, bedraagt circa 934 woningen. Dit is lager dan de geprognosticeerde woningbehoefte in Geldrop-Mierlo ($2.035 - 934 = 1.101$). In het Stedelijk Gebied geldt ook dat de harde plancapaciteit lager is dan de geprognosticeerde behoefte ($53.870 - 14.858 = 39.012$).

In maart 2019 is bovendien de **Woondeal Stedelijk Gebied** ondertekend door het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het Stedelijk gebied ervaart momenteel de gevolgen van het woningtekort, daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid, met name voor de middeninkomens. De opgave op het gebied van wonen beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen van Eindhoven, maar raakt het hele Stedelijk Gebied Eindhoven.

Voor de middellange termijn moet er voldoende plancapaciteit geborgd zijn. In de woondeal is onder meer afgesproken dat de woningproductie wordt versneld.

Conclusie

De komende jaren nemen de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied toe. Het aantal huishoudens groeit daarbij harder dan het aantal inwoners wat duidt op een toename van het kleinere huishoudens (een- en tweepersoons). Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling en rekening houdend met bestaande tekorten (hoge scenario) is er in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2040 een kwantitatieve woningbehoefte aan 2.035 woningen. De netto plancapaciteit in de gemeente Geldrop-Mierlo bedraagt circa 2.123 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan betreft ook zachte (potentiële) plannen, waar ook het voorliggende plan tot behoort. De harde (vastgestelde) plancapaciteit, bedraagt circa 934 woningen. Dit is lager dan de geprognosticeerde woningbehoefte in Geldrop-Mierlo ($2.035 - 934 = 1.101$). In het Stedelijk Gebied geldt ook dat de harde plancapaciteit lager is dan de geprognosticeerde behoefte ($53.870 - 14.858 = 39.012$). Het huidige initiatief dat voorziet in het toevoegen van 30 woningen geeft dus invulling aan een kwantitatieve behoefte. Met ondertekening van de Woondeal wordt ingezet op een versnelling van de woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Die opgave geldt zowel voor Eindhoven als de omliggende gemeenten.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

De bevolkingsopbouw van Geldrop-Mierlo, en vooral de ontwikkeling daarin de komende decennia, illustreert goed wat de effecten van de vergrijzing zijn. De groep inwoners van 60 jaar en ouder neemt tot 2040 toe met 25%. Waar nu ongeveer 28% van de bevolking in Geldrop-Mierlo 60 jaar en ouder is, zal dat in 2040 bijna 34% zijn. Als we inzoomen op de groep inwoners van 80 jaar en ouder dan zien we dat die bijna verdubbelt de komende twee decennia. Tegelijkertijd zien we dat deze groei van de groep 60 jaar en ouder vooral ten koste gaat van de inwonertallen in de leeftijdscategorie 40 tot 60 jaar: in 2017 vormen zij nog 29% van het totale inwonertal in Geldrop-Mierlo maar in 2040 zal dit zijn afgenomen tot 24%. Daarentegen is de verwachting dat de groep van 40 jaar en jonger min of meer stabiel blijft en lijkt Geldrop-Mierlo minder geconfronteerd te worden met ontgroening van de bevolking (Bron: Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028).

Bovenstaande demografische ontwikkelingen betekenen dat de groep ouderen toeneemt. Het aantal mensen met dementie in Nederland zal als gevolg van de vergrijzing in de toekomst explosief stijgen. Volgens de schattingen van Alzheimer Europa zal Nederland in 2050 relatief veel dementerenden hebben: meer dan een half miljoen, ruim 3% van de bevolking. Nu is dat nog 1,5%. Dit betekent dat er over 30 jaar voor dubbel zo veel mensen zorg moet worden geleverd en in passende huisvesting zijn voorzien. Deze landelijke trend zal ook lokaal terug te zien zijn. Het voorliggende plan om in de kerk St. Jozef 30 appartementen, waarvan 24 appartementen voor ouderen met dementie te realiseren vult een deel van deze behoefte in.

We zien een toename van het aantal jongeren in jeugdhulp. In de gemeente Geldrop-Mierlo ontvangt 12,7 procent van de jongeren tot 18 jaar jeugdhulp (in natura) in 2019. In 2016 ontving ruim 15 procent van de jongeren met een lopend zorgtraject binnen één maand na hun 18^e verjaardag volwassenenzorg. Dit aandeel zorggebruikers liep op tot 20 procent binnen drie maanden en tot ruim 25 procent binnen zes maanden. Het is belangrijk om deze doelgroep zo goed mogelijk naar een zelfstandig leven te begeleiden. Eigen woonruimte vormt daarbij een belangrijk onderdeel.

Bovenstaande demografische ontwikkelingen laten een toenemende vraag zien naar kleinere betaalbare woningen. Het bestaande aanbod sluit onvoldoende aan op deze behoeften. De “Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020 – 2028” richt zich daarom onder meer op het creëren van aanbod voor combinaties van wonen en zorg en kleine betaalbare woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De herbestemming van de kerk St. Jozef met appartementen voor ouderen met dementie en appartementen voor jongvolwassenen voorziet in deze behoefte.

De toenemende vraag naar kleinere en nultredenwoningen vanuit jongeren, starters en senioren zet de bestaande voorraad sterk onder druk. De behoefte aan meer van dit soort type woningen in Geldrop-Mierlo is groot en het gebrek aan voldoende opties zorgt voor een rem op de doorstroming in Geldrop-Mierlo. Behalve grondgebonden woningen kunnen appartementen hier een grote rol in spelen. Het toevoegen van appartementen aan de woningvoorraad op in de voormalige kerk St. Jozef stimuleert doorstroming.



Complexnummer: 515913

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit : 24-02-2000
Inschrijving register : 05-07-2000
Kadaster deel/nummer : 15118/32

Complexnaam:

St. Jozef kerkcomplex

Aantal complexonderdelen:

2

Monumentnummers van complexonderdelen:

515914, 515915

Gemeente:

Geldrop-Mierlo

Provincie:

Noord-Brabant

Hoofdadres van hoofdobject:

Sint Jozefplein 2

5666 RL Geldrop

Complexomschrijving:

Inleiding:

R.K. kerkcomplex "St. JOZEF" uit 1932, ontworpen door de architecten B.J. Koldewey en C.M. van Moorsel (Voorburg).

Omschrijving

Het complex bestaat uit twee onderdelen: kerk (I) en pastorie (II). Tesaamen met een school en plein vormen zij één stedenbouwkundig geheel van hetzelfde ontwerpteam. De parochie werd gesticht in het jaar 1929. Het complex ligt in het centrum van de woonwijk Braakhuizen. De eerste steenlegging vond plaats op 11 augustus 1931. De bouwsom was begroot op f 178.380,-. De aannemers waren A. van Heesch en M. van Laar (Boxtel). De school aan de overkant van het plein valt niet binnen de bescherming.

Waardering:

Het complex van kerk en pastorie is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van het parochiecentrum in het interbellum, onder invloed van de opvattingen van A.J. Kropholler. Het heeft architectuurhistorisch belang door de stijl en de detaillering en is tevens van belang als voorbeeld van het oeuvre van de architecten Koldewey en Van Moorsel. Het heeft ensemblewaarden vanwege de bijzondere situering, verbonden met de uitbreiding van de nederzetting. Het is van belang vanwege de architectuurhistorische en bouwtechnische zeldzaamheid.



Monumentnummer: 515914

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit : 24-02-2000
Inschrijving register : 05-07-2000
Kadaster deel/nummer : 15118/32

Monumentnaam:

Kerkcomplex: kerk en pastorie

Complexnummer:
515913

Complexnaam:
St. Jozef kerkcomplex

Gemeente:
Geldrop-Mierlo

Provincie:
Noord-Brabant

Plaatselijke aanduiding:

Sint Jozefplein 2 5666 RL Geldrop

Kadastrale gemeente:
Geldrop

Sectie:
F

Kad.object: App:
2632

Grondperceel:

Omschrijving:

Inleiding

De KERK St. Jozef is in 1932 uitgevoerd naar ontwerp van B.J. Koldewey en C.M. van Moorsel.

Omschrijving:

De kerk is een driebeukige kruiskerk met grote kruisingstoren, onder respectievelijk zadel- en schilddaken. Het noordertransept is niet gebouwd. De kerk is opgetrokken uit handgevormde baksteen gemetseld in Vlaamsverband. Slechts aan de ingangsportieken is natuursteen verwerkt. De lancetvensters van de kerk zijn drie aan drie gekoppeld. Ze zijn voorzien van glas-in-lood. De daken zijn belegd met Romaanse pannen. Het gebouw heeft naar drie windstreken een portaal onder zadeldak. Het westportaal wordt aan de noordkant geflankeerd door een achthoekige doopruimte onder torendak en aan de zuidkant ervan door een vierkante kapel onder platdak. Op de zuidoosthoek een torenaanzet waarin een kleine klokkestoel met luidklok. In het ontwerp was boven deze kapel een kerktoeren gepland, deze is vanwege de hoge kosten eveneens niet gebouwd. De zijbeuken van de kerk liggen onder een platdak. Inwendig heeft de kerk een breed schip en smalle zijbeuken. Boven het schip een open houten kap.

Het bas-reliëf uit 1931 van St. Jozef (in de volksmond "de platte Jozef") is van beeldhouwer Albert Termote. De keramische kruiswegstaties uit 1938 zijn ook van zijn hand. De betonnen calvariegroep is van



beeldhouwer Van de Winkel (den Haag).

Waardering:

De kerk is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de volkskerk in het interbellum, onder invloed van de opvattingen van A.J. Kropholler. Het gebouw heeft architectuurhistorisch belang door de stijl en de detaillering, met name de brede overspanning van de binnenruimte en is tevens van belang als voorbeeld van het oeuvre van de architecten Koldewey en Van Moorsel. Het heeft ensemblewaarden vanwege de bijzondere situering, verbonden met de uitbreiding van de nederzetting. Het is van belang vanwege de architectuurhistorische en bouwtechnische zeldzaamheid.

Hoofdcategorie:
Religieuze gebouwen

Subcategorie:
Kerk en kerkonderdeel

Oorspronkelijke functie:
Kerk



Monumentnummer: 515915

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit : 24-02-2000
Inschrijving register : 05-07-2000
Kadaster deel/nummer : 15118/32

Monumentnaam:

St. Josef

Complexnummer:
515913

Complexnaam:
St. Jozef kerkcomplex

Gemeente:
Geldrop-Mierlo

Provincie:
Noord-Brabant

Plaatselijke aanduiding:

Bij Sint Jozefplein 2 5666 RL Geldrop

Kadastrale gemeente:
Geldrop

Sectie:
F

Kad.object: *App:*
2631

Grondperceel:

Omschrijving:

Inleiding:

De PASTORIE is in 1932 uitgevoerd naar ontwerp van B.J. Koldewey en C.M. van Moorsel.

Omschrijving:

De pastorie ligt aan de zuidkant haaks op het schip van de kerk en heeft twee bouwlagen en een eenlaagse aanbouw tussen kerk en pastorie. Beide zijn voorzien van hoge geknikte zadeldaken tussen gekroonde topgevels. Op de zuidwesthoek van de pastorie een hoge markante schoorsteen. De ingangsportiek is gelijk aan die van de kerk. Het opgaande werk is opgetrokken uit handgevormde baksteen gemetseld in Vlaams verband met natuurstenen aanzetstenen in de muuropening van het portiek. Zowel op de verdieping als op de begane grond stalen achtruits vensters. In de zuidgevel op de zolderverdieping bevindt zich een hijsdeur met hijsbalk.

Waardering:

De pastorie is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de pastorie in het interbellum. Het gebouw heeft architectuurhistorisch



belang door de traditionalistische stijl en de detaillering en is tevens van belang als voorbeeld van het oeuvre van de architecten Koldewey en Van Moorsel. Het heeft ensemblewaarden vanwege de bijzondere situering, verbonden met de uitbreiding van de nederzetting. Het is van belang vanwege de architectuurhistorische en bouwtechnische zeldzaamheid.

Hoofdcategorie:
Religieuze gebouwen

Subcategorie:
Kerkelijke dienstwoning

Oorspronkelijke functie:
Pastorie(F)



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Geldrop-Mierlo
T.n.v. Y. de Kok en/of C. Terlouw
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon
Emil Uriot
E.Uriot@cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
121083

Olonummer

Datum 11 juni 2020
Betreft Advies inzake herbestemming van de St. Jozefkerk te Geldrop

Bijlagen
0

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam	Kerkcomplex: kerk en pastorie
Adres	Sint Jozefplein 1
Postcode/plaats	5666RL Geldrop
Gemeente/provincie	Geldrop-Mierlo; Noord-Brabant;
Monumentnummer	515914

Geacht college,

Op 17 maart 2020 vroeg u mij u te adviseren over het bouwplan voor het kerkgebouw aan het Sint Jozefplein te Geldrop.¹ U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Het plan behelst een volledige herbestemming van het kerkgebouw voor een begeleide vorm van wonen (voor jong en oud) en daaraan verbonden 'horeca'. Het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) d.d. 12 mei 2020 was positief met de kanttekening dat de (ontbrekende) detailuitwerkingen alsnog aangeleverd moeten worden. Deze zijn onlangs door de gemeente aangeboden.

Advies

Centrale vraag is of de detailuitwerkingen voldoende rekening houden met de cultuurhistorische waarden van het pand en het ontwerp als zodanig. Bij de beoordeling is het eerdere WABO gerelateerde advies van de RCE betrokken en is kennis genomen van de relevante planstukken.

Het advies is positief. De aangeleverde detailleringen voegen zich in de monumentale omgeving, staan in dienst van het ontwerp en maken de geschetste en benoemde ambities waar.

¹ De juridische grondslag is vastgelegd in artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Onze referentie
121083

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 bouwvergunning te verlenen.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,



Emil Uriot

Adviseur architectuurhistorie regio Noord-Brabant en plv. Limburg

Retouradres, Postbus 242, 5600 AE Eindhoven

Gemeente Geldrop-Mierlo
Mevrouw Y. de Kok
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Objectadvisering

Onderwerp

Verbouw van de St.
Jozefkerk en het
realiseren van woningen in
de kerk

Datum

1 april 2020

Uw brief van

19 maart 2020

Uw kenmerk

20200170

Behandeld door

mw. I. Mikkers

Telefoon

(040) 2 203 812

Ons kenmerk

Aantal bijlagen

0

In afschrift aan

Bezoekadres

Deurneseweg 135
5701 CE Helmond
Telefoon (040) 2 203 203
info@vrbzo.nl
www.veiligheidsregiobzo.nl

Postadres

Postbus 242
5600 AE Eindhoven



Objectadvisering

Onderwerp

Verbouw van de St.
Jozefkerk en het
realiseren van woningen in
de kerk

Datum

1 april 2020

Uw brief van

19 maart 2020

Uw kenmerk

20200170

Behandeld door

mw. I. Mikkers

Telefoon

(040) 2 203 812

Ons kenmerk

Aantal bijlagen

0

In afschrift aan

Bezoekadres

Deurneseweg 135
5701 CE Helmond
Telefoon (040) 2 203 203
info@vrbzo.nl
www.veiligheidsregiobzo.nl

Postadres

Postbus 242
5600 AE Eindhoven



Advies over: Ingediende omgevingsvergunning voor de bouw van St Jozef

Objectadvisering

Onderwerp

Verbouw van de St.
Jozefkerk en het
realiseren van woningen in
de kerk

Datum

1 april 2020

Uw brief van

19 maart 2020

Uw kenmerk

20200170

Behandeld door

mw. I. Mikkers

Telefoon

(040) 2 203 812

Ons kenmerk

Aantal bijlagen

0

In afschrift aan

Bezoekadres

Deurneseweg 135
5701 CE Helmond
Telefoon (040) 2 203 203
info@vrbzo.nl
www.veiligheidsregiobzo.nl

Postadres

Postbus 242
5600 AE Eindhoven



Zorgwoningen (voormalige St Jozefkerk) gelegen aan het Sint

Objectadvisering

Onderwerp

Verbouw van de St.
Jozefkerk en het
realiseren van woningen in
de kerk

Datum

1 april 2020

Uw brief van

19 maart 2020

Uw kenmerk

20200170

Behandeld door

mw. I. Mikkers

Telefoon

(040) 2 203 812

Ons kenmerk

Aantal bijlagen

0

In afschrift aan

Bezoekadres

Deurneseweg 135
5701 CE Helmond
Telefoon (040) 2 203 203
info@vrbzo.nl
www.veiligheidsregiobzo.nl

Postadres

Postbus 242
5600 AE Eindhoven



Jozefplein 1, 5666 RL te Geldrop.

Objectadvisering

Onderwerp

Verbouw van de St.
Jozefkerk en het
realiseren van woningen in
de kerk

Datum

1 april 2020

Uw brief van

19 maart 2020

Uw kenmerk

20200170

Behandeld door

mw. I. Mikkers

Telefoon

(040) 2 203 812

Ons kenmerk

Aantal bijlagen

0

In afschrift aan

Bezoekadres

Deurneseweg 135
5701 CE Helmond
Telefoon (040) 2 203 203
info@vrbzo.nl
www.veiligheidsregiobzo.nl

Postadres

Postbus 242
5600 AE Eindhoven



zaaknummer: 121137

Objectadvisering

Beste mevrouw De Kok,

Op 19 maart 2020 heeft u ons om advies gevraagd over de omgevingsvergunning met OLO-nummer: OLO 5023617.

Wij hebben geen bezwaar

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit 2012. De onderstaande brandveiligheidsvoorwaarden moeten in de vergunning worden opgenomen.

Aandachtspunt

Allereerst willen wij uw aandacht vragen voor het feit dat er zorgwoningen worden gerealiseerd in een voormalige kerk. Wij zijn er bij de beoordeling van uit gegaan dat in de zorgwoningen geen aan bed gebonden patiënten zullen verblijven. Wat nog vragen oproept is of er nagedacht is wat de gevolgen zijn als er in de kap van de kerk een brand ontstaat. Gezien het materiaal gebruik en de tijd dat de kerk er al staat, zal de snelheid waarmee de brand zich voortplant niet gering zijn. Graag horen wij dan ook of hier bijzondere maatregelen voor genomen worden zodat aanwezige personen kunnen vluchten en een inzet van de brandweer nog mogelijk is. Het een en ander kan in een gesprek met de opdrachtgever uiteraard worden toegelicht. Voor dit bouwwerk is maatwerk nodig.

Verbouw

Op het bouwplan zijn de verbouw artikelen van toepassing. Dit betekent dat voor een aantal artikelen nieuwbouw aangehouden moet worden waarbij dan wel gekeken wordt naar het rechtens verkregen niveau ten aanzien van bijvoorbeeld de WBDBO. In tegenstelling tot wat in het rapport vermeld staat betekend dit NIET dat voor alles de eisen voor bestaande bouw aangehouden kunnen worden.

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

Conform artikel 2.106 zijn er vanuit de woningen twee vluchtroutes aanwezig. Er kan in twee richtingen gevlucht worden maar deze twee vluchtroutes lopen in het begin wel door dezelfde ruimte. Dit betekent dat de vluchtroutes uitgevoerd moeten worden als extra beschermde vluchtroutes.

Dit zien wij graag op tekening terug. Aandachtspunt hierbij is dat de vluchtroute grenst aan het bestaande gedeelte van de kerk zonder scheiding dus ook hier dienen de materialen te voldoen aan de bijbehorende brandveiligheidsklassen en rookproductie. De klassen graag vermelden in het renvoi behorende bij de bouwtekening.

Als tweede punt zijn er 2 appartementen die niet kunnen vluchten zonder dat ze een andere appartement passeren. Gezien het feit dat de deuren niet direct tegenover elkaar gelegen zijn, stellen wij voor om bij deze appartementen de toegangsdeuren te voorzien van vrijloop deurdrangers. Zo is het mogelijk om een eventuele brand in eerste instantie binnen het brandcompartiment te houden, waardoor het vluchten veiliger wordt.

Ook de vluchtroutes vanuit de multifunctionele ruimten op de 3^e en 4^e verdieping moeten uitgevoerd worden als extra beschermde vluchtroute. Verder wijzen wij u er op dat in de multifunctionele ruimten en de vergaderruimten op de 3^e en 4^e verdieping maar een

Onderwerp

Verbouw van de St. Jozefkerk en het realiseren van woningen in de kerk

Datum

1 april 2020

Uw brief van

19 maart 2020

Uw kenmerk

20200170

Behandeld door

mw. I. Mikkers

Telefoon

(040) 2 203 812

Ons kenmerk

Aantal bijlagen

0

In afschrift aan

Bezoekadres

Deurneseweg 135
5701 CE Helmond
Telefoon (040) 2 203 203
info@vrbzo.nl
www.veiligheidsregiobzo.nl

Postadres

Postbus 242
5600 AE Eindhoven



beperkt aantal personen aanwezig mogen zijn. Een bepalende factor hierbij is de deurbreedte en de doorstroomcapaciteit van de trap. Ten aanzien van de doorstroomcapaciteit zien wij graag een capaciteitsberekening tegenmoet.

Als laatste moeten vluchtroutes leiden naar aansluitend terrein. Vanuit het trappenhuis is het duidelijk, echter bij de vluchtroute op de begane grond vanuit de appartementen is het onduidelijk hoe de hoogteverschillen overbrugd worden. Ook bij deze appartementen moeten de twee vluchtmogelijkheden geborgd zijn.

Compartimentering

In het gebouw zit ook nog een kinderdagverblijf gevestigd. Op tekening staat een inwendige hoek tussen het kinderdagverblijf en de woningen. Wij wijzen u erop dat de brandwerendheid tussen deze twee gewaarborgd moet zijn. Op dit moment staat er geen weerstand tegen brandoverslag aangegeven.

Artikel 6.3 Noodverlichting

Vanuit artikel 6.3, lid 1, dienen ruimten voor meer dan 75 personen en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute vanuit die verblijfsruimte voert, zijn voorzien van noodverlichting.

Alle ruimten voor een verblijf van meer dan 75 personen en de vluchtrouten dienen voorzien te worden van noodverlichting.

Artikel 6.20 Brandmeldinstallatie

Vanuit artikel 6.20, lid 1, dient de bijeenkomstfunctie te zijn voorzien van een brandmeldinstallatie, conform NEN2535, zoals aangegeven in bijlage 1.

Gezien het feit dat het hier zorgwoningen (zorgclusterwoning) voor zorg op afroep in een woongebouw moet het gebouw voorzien worden van een brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking. Wanneer aan de woningen ook nog 24-uurs zorg is verbonden dan dient deze installatie tevens voorzien te worden van een doormelding en een certificaat. Op dit moment staat op tekening geen zorgcentrale/ zusterpost aangegeven maar het is niet duidelijk of deze wel in de nabijheid aanwezig zijn gezien de doelgroep die er gaat wonen.

Vanuit artikel 6.20, lid 5, dient de bijeenkomstfunctie te zijn voorzien van een brandmeldinstallatie, conform NEN2535, zoals aangegeven in bijlage 1.

Vanuit diverse ruimtes, op zowel de 3^e als de 4^e verdieping kan slechts in 1 richting gevlucht worden. Derhalve dienen de verblijfsruimten en de vluchtroutes voorzien te worden van een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking conform de NEN2535.

Een Programma van Eisen zien wij graag tegemoet.

Artikel 6.21 Rookmelders

Objectadvisering

Onderwerp

Verbouw van de St. Jozefkerk en het realiseren van woningen in de kerk

Ons kenmerk

Conform artikel 6.21 moeten de woningen voorzien worden van rookmelders conform de NEN2555. In de woningen staan ook rookmelders aangegeven, echter vragen wij uw aandacht bij de projectering ervan. Op de begane grond staan de rookmelders aangegeven bij de leefruimte en niet nabij de hal/slaapruimte.

Artikel 6.23 Ontruimingsalamininstallatie

Vanuit artikel 6.23, lid 1, dient het gebouw tevens voorzien te worden van een ontruimingsalarminstallatie conform NEN2575.

Tevens dient men conform artikel 6.23 de installatie te onderhouden en zal er een ontruimingsplan opgesteld moeten worden, wij adviseren u hiervoor de richtlijnen conform de NTA 8112 aan te houden.

Artikel 6.24 Vluchtrouteaanduiding

Vanuit artikel 6.24, lid 1, dient een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen hebben vluchtrouteaanduiding, conform NEN3011 en NEN-EN 18-38.

Deze vluchtrouteaanduiding staat niet aangegeven op tekening. Vanuit de bijeenkomstfunctie is het noodzakelijk, echter adviseren wij u ook de vluchtrouten vanuit de woningen te voorzien van vluchtroute-aanduiding.

Artikel 6.26 Zelfsluitende deuren

Vanuit artikel 6.26, lid 1, dienen deuren in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan de weerstand tegen branddoorslag en overslag zelfsluitend te zijn.

Dit geldt voor alle deuren, met uitzondering die van de woningen, die zich in een brandwerende scheiding bevinden. Uitzondering hierop vormen de deuren van de appartementen in de hoek waarbij geadviseerd is om een vrijloop deurdranger te plaatsen. Vooruitlopend op nieuwe regelgeving waarbij voor woningen in woongebouwen elke voordeur voorzien moet worden van een vrijloopdeurdranger wordt geadviseerd om hier op te anticiperen of alvast de woningen hierop voor te bereiden

Voor dubbele deuren geldt dat er een volgorde sluitsysteem dient te worden toegepast.

Artikel 6.28 Branslanghaspels

Vanuit artikel 6.28, lid 1, dient het pand voorzien te worden van brandslanghaspels.

Deze brandslanghaspel moeten zodanig geprojecteerd worden dat het gehele vloeroppervlak bestreken kan worden, de maximale lengte mag 30 meter bedragen, de statische druk moet minimaal 100 kPa bedragen en de capaciteit 1,3 m³/h bij gelijktijdig gebruik van twee haspels. Deze slanghaspels mogen niet in het trappenhuis gesitueerd worden.

Artikel 6.29 Droge blusleiding

Objectadvisering

Onderwerp

Verbouw van de St. Jozefkerk en het realiseren van woningen in de kerk

Ons kenmerk

Een droge blusleiding wordt in deze niet aangestuurd door het bouwbesluit. Gezien de toegankelijkheid van het gebouw en de indeling wordt geadviseerd om in het trappenhuis dat ook toegang geeft tot de multifunctionele ruimten, een droge blusleiding aan te brengen.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Het is onduidelijk of het trappenhuis aan de achterzijde ook bereikbaar is voor hulpverleningsvoertuigen. Deze ingang zal dienst doen als brandweeringang omdat vanuit het aangrenzende trappenhuis ook de 3^e en 4^e verdieping bereikt kan worden. In de nabijheid van een brandweeringang (binnen 40 meter) zal ook een toereikende bluswatervoorziening aanwezig moeten zijn met een capaciteit van minimaal 60 m³/h.

Het gebouw is een monument, gezien de historische waarde van het gebouw kan het voor de gemeente wenselijk zijn om meer bluswateraanwezig te hebben tot een totaal van minimaal 180 m³/h.

Gebruiksmelding/Vergunning brandveilig gebruik

Voor in gebruik name van het pand dient u een gebruiksmelding ingediend te hebben bij het bevoegd gezag. Wanneer u activiteiten uitvoert waarvoor een vergunning brandveilig gebruik nodig is dient u die tijdig aan te vragen bij het bevoegd gezag.

Hierop baseren wij ons advies

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning is gebruik gemaakt van onderstaande tekeningen en documenten.

- DO-101_begane_grond_nieuw_pdf
- DO- 102_1e_verdieping_nieuw_pdf
- DO- 103_2e_verdieping_nieuw_pdf
- DO- 104_3e_verdieping_nieuw_pdf
- DO- 105_4e_verdieping_nieuw_pdf
- DO-301_Doorsnede_A-A_nieuw_pdf
- DO-302_Doorsnede_B-B_nieuw_pdf
- A-001_Renvooi_pdf
- Aanvraagformulier

Heeft u vragen over het advies?

Neem dan contact met me op via (040) 2 203 812 of IngeMikkers@vrbzo.nl.

Met vriendelijke groet,



Inge Mikkers

Objectadvisering

Onderwerp

Verbouw van de St. Jozefkerk en het realiseren van woningen in de kerk

Ons kenmerk

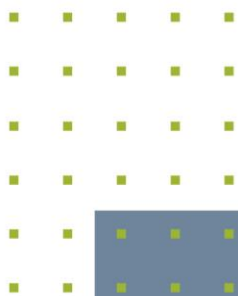
Medewerker Objectadvisering

Objectadvisering

Onderwerp

Verbouw van de St. Jozefkerk en
het realiseren van woningen in de
kerk

Ons kenmerk



Onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus

Sint-Jozefkerk Geldrop

Rapport: 303066



Ons groene
inzicht
brengt uw
groen
in zicht!

. . .

Colofon

Opdrachtgever

Houta
De heer R. van der Burgt
Industriepark 11
5663 PG Geldrop



Dossiergegevens

Dossiernummer:	303066
Uw referentie:	PO780
Status rapport:	v1.0
Datum rapport:	23 oktober 2020
Citeertitel:	Verhaar J., 2020. Onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus Sint-Jozefkerk, Geldrop, 303066, Cobra Groeninzicht Vianen (NB)

Projectteam

Projectverantwoordelijke:	Jasper Verhaar
Vakspecialisten:	Jasper Verhaar (adviseur/veldecoloog/vleermuisdeskundige) Dennis Slotboom (adviseur/veldecoloog/vleermuisdeskundige) Dries van Tuijn (veldecoloog/vleermuisdeskundige)
Kwaliteitscontrole:	Dennis Slotboom
Redactie:	Gerdien Jacobs



Contactgegevens

info@Cobra-groeninzicht.nl
www.Cobra-groeninzicht.nl
T. 088 – 262 72 00

Adres

Cobra Groeninzicht
Franssenstraat 66
5434 SJ Vianen (NB)

Bedrijfsgegevens

KvK Eindhoven 17232157
Btw-nr. NL 8199.70.220.B01
IBAN NL90 INGB 0008 5217 90

Inhoud

Samenvatting	2
1 Inleiding	4
2 Situatie en planvorming	5
2.1 Projectgebied	5
2.2 De situatie	5
2.3 Planvorming	7
3 Werkwijze	8
3.1 Vleermuizen	8
3.2 Gierzwaluw	8
3.3 Huismus	8
3.4 Overzicht onderzoeksinspanning	9
4 Resultaten	10
4.1 Resultaten vleermuizen	10
4.1.1 Waargenomen soorten	10
4.1.2 Geen kraamverblijfplaatsen	10
4.1.3 Overige verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis	10
4.1.4 Overige verblijfplaatsen gewone grootoorvleermuis	11
4.1.5 Vliegroute en foerageergebied	13
4.2 Resultaten gierzwaluw	13
4.3 Resultaten huismus	13
5 Conclusie en advies	15
5.1 Onderzoeksvragen	15
5.2 Advies	16
6 Verklarende woordenlijst	17
7 Literatuurlijst	18
Bijlage 1. CV's betrokken ecologen	
Bijlage 2. Rapport Quickscan flora en fauna – BNL advies	
Bijlage 3. Waarnemingen vleermuizen	
Bijlage 4. Waarnemingen gierzwaluw	
Bijlage 5. Waarnemingen huismus	
Bijlage 6. Overzicht alternatieve verblijfplaatsen	

Samenvatting

In opdracht van Houta heeft Cobra Groeninzicht een natuuronderzoek uitgevoerd bij de Sint-Jozefkerk in Geldrop. Het gaat om een gericht onderzoek naar verblijfplaatsen van verschillende soorten vleermuizen en van gierzwaluwen en huismussen. Deze soorten zijn in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. De kerk wordt verbouwd en getransformeerd naar appartementencomplex. Daarbij konden negatieve effecten op genoemde soorten op voorhand niet uitgesloten worden. U wilt weten hoe u moet handelen binnen het kader van de Wnb.

Werkwijze

Wij hebben het rapport van de in maart 2020 door BNL advies uitgevoerde quickscan flora en fauna geraadpleegd om de aanpak van het onderzoek te bepalen. Vervolgens hebben wij op zes momenten onderzoek met de batdetector en op vier momenten een visuele inspectie naar vleermuizen uitgevoerd. Wij hebben hierbij de richtlijnen uit het Vleermuisprotocol 2017 als leidraad gebruikt. Voor gierzwaluw en huismus hebben wij het projectgebied op respectievelijk drie en twee momenten bezocht. De richtlijnen uit het Kennisdocument Gierzwaluw en het Kennisdocument Huismus van BIJ12 waren hierbij bepalend voor de werkwijze.

Resultaten

Tijdens het onderzoek hebben wij zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis aangetroffen, voornamelijk binnen in de kerk. Er zijn één nestplaats van gierzwaluw en vijf nestplaatsen van huismussen aanwezig onder de dakpannen van de kerk.

Conclusie

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.

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.

1

Inleiding

In opdracht van Houta hebben wij een onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluw en huismus uitgevoerd bij de Sint-Jozefkerk aan het Sint Jozefplein in Geldrop. Dennis Slotboom, Dries van Tuijn en Jasper Verhaar hebben het veldwerk uitgevoerd in de periode mei t/m september 2020. Jasper Verhaar heeft het rapport opgesteld en Dennis Slotboom heeft het inhoudelijk gecontroleerd. De cv's van de betrokken ecologen vindt u in bijlage 1.

Aanleiding en doel

Dit onderzoek moet uitgevoerd worden in verband met het voornemen de kerk te transformeren naar een appartementencomplex met dertig zorgwoningen. Uit een in 2020 door BNL advies uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie bijlage 2) is gebleken dat vleermuizen, huismussen en mogelijk ook gierzwaluwen verblijfplaatsen hebben in de kerk. Wij hebben onderzocht welke soorten vleermuizen op welke manier gebruikmaken van de kerk. Ook van huismus en gierzwaluw hebben wij onderzocht (of en) waar zich verblijfplaatsen bevinden. U wilt namelijk weten hoe u moet handelen binnen het kader van de Wet natuurbescherming.

Onderzoeksvragen

Wij beantwoorden met dit onderzoek de volgende vragen:

- Zijn vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen aanwezig in het projectgebied?
- Wat is de waarde van de kerk voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen?
- Welke vervolgstappen zijn noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming?

Hebt u na het lezen van dit rapport nog vragen?

Neem dan contact op met Jasper Verhaar op telefoonnummer 088-262 72 00.

Uw veelzijdig specialist,



Joost Verhagen
Directeur

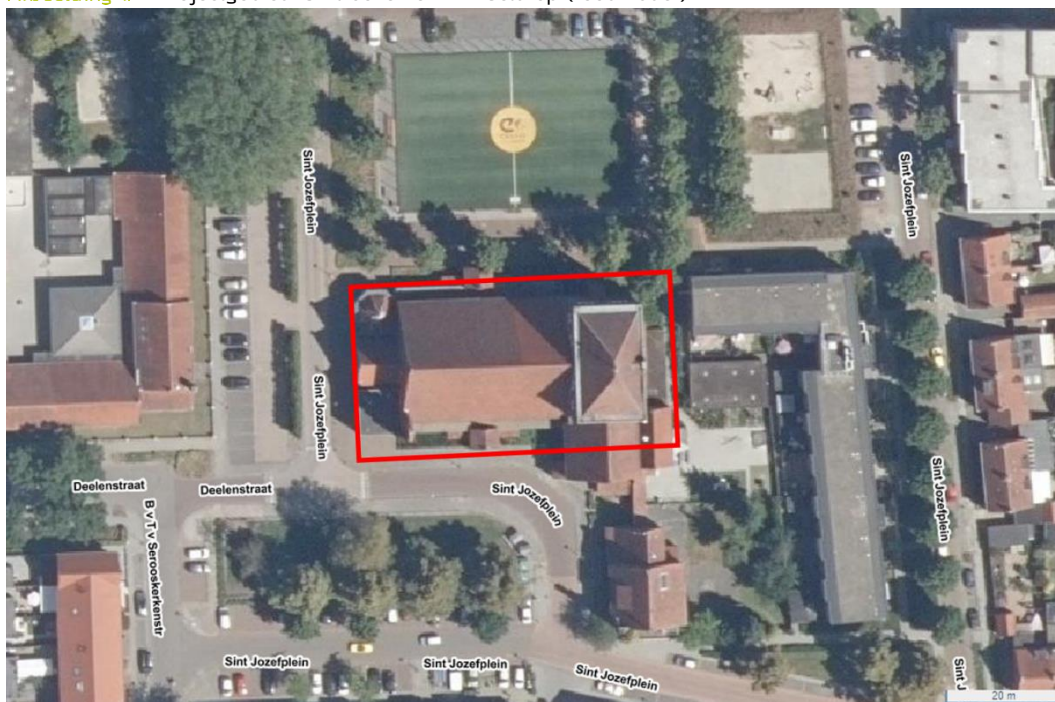
Vianen (NB), 23 oktober 2020

2 Situatie en planvorming

2.1 Projectgebied

Het projectgebied betreft de Sint-Jozefkerk aan het Sint Jozefplein in Geldrop. Op afbeelding 1 is de kerk aangeduid.

Afbeelding 1. Projectgebied 'Sint-Jozefkerk' in Geldrop (rood kader)



2.2 De situatie

Gebouw

De Sint-Jozefkerk is een voormalig Rooms-Katholiek kerkgebouw. Het is een driebeukige bakstenen kruiskerk met een vierkante toren. Bovenin de toren is een zolder aanwezig die niet van binnenuit bereikbaar is. Boven de westingang is ook een zolder aanwezig. In de kerk zelf is geen zolder aanwezig. De westgevel wordt geflankeerd door een klokkentorentje. De binnenzijde van de kerk is nagenoeg leeg, op enkele meubelstukken na. Op foto 1, 2 en 3 is de situatie afgebeeld.

Historie

De kerk werd in 1932 gebouwd en is geklasseerd als Rijksmonument. In 2010 werd, vanwege teruglopend kerkbezoek, de kerk onttrokken aan de eredienst. Het gebouw werd gekocht door initiatiefnemers om het te verbouwen, maar inrichting werd keer op keer uitgesteld. Dit heeft geleid tot vandalisme, waarbij onder andere ramen zijn ingegooid. Op dit moment zijn er meerdere kapotte ramen aanwezig in de vierkante toren.

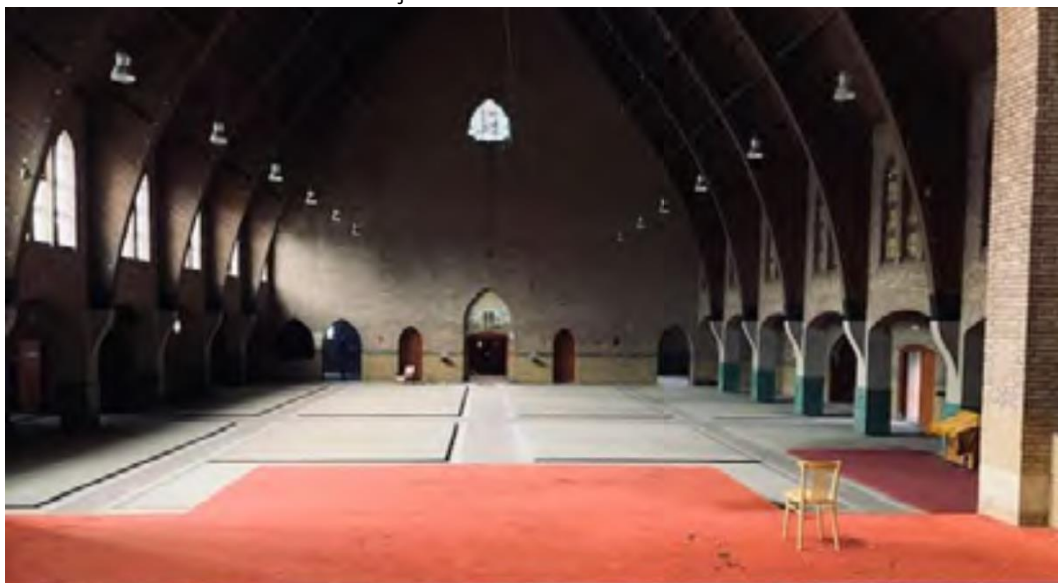
Foto 1. Algemeen beeld van de Sint-Jozefkerk



Foto 2. Vierkante toren met kapotte ruiten gezien vanaf de noordwestzijde



Foto 3. Situatie aan de binnenzijde





2.3 Planvorming

Houta is voornemens de kerk te transformeren tot appartementencomplex met in de kerk dertig woningen. In het huidige ontwerp blijven de contouren van het gebouw zoals deze zijn. In het zuidelijke dak worden langwerpige verticale ramen gemaakt. Aan de zuidelijke gevel komt een nieuwe ingang, waarvoor de bestaande ingang verbouwd zal worden. Rondom worden raamkozijnen toegevoegd, maar met name aan de zuid- en oostzijde van het gebouw. Aan de binnenzijde worden wooneenheden en gezamenlijke ruimtes gecreëerd. De zolder van de vierkante toren en de zolder boven de westingang blijven behouden en krijgen geen nieuwe functie. De zolders worden in het kader van onderhoud, isolatie en brandveiligheid mogelijk wel gerenoveerd. Het aangrenzende gebouw van het kinderdagverblijf is geen onderdeel van de planvorming en blijft onveranderd. Wanneer en gedurende welke periode er werkzaamheden plaatsvinden is nog niet precies duidelijk.

3 Werkwijze

3.1 Vleermuizen

Onderzoek met batdetector

Wij hebben met behulp van batdetectors bepaald of vleermuizen in en bij de kerk aanwezig zijn en wat voor gedrag zij vertonen. Het gedrag geeft inzicht in de functionaliteit van het projectgebied voor vleermuizen. Wij hebben gelet op het in- en uitvliegen van potentiële verblijfplaatsen, foeragegedrag, langsvliegen en het uiten van sociale roepen. Wij zijn ervan uitgegaan dat in het projectgebied verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuizen aanwezig kunnen zijn. Wij hebben zes gerichte veldbezoeken met de batdetector uitgevoerd. Om het aantal onderzoeksronden te bepalen, zijn de richtlijnen uit het Vleermuisprotocol leidend. Dit protocol is ontwikkeld door het Netwerk Groene Bureaus en goedgekeurd door zoogdiervereniging VZZ, Gegevens Autoriteit Natuur (GAN) en het Ministerie van LNV.

Visuele inspectie binnenzijde kerk

Wij hebben aan de binnenzijde van de kerk met behulp van een zaklamp en verrekijker gezocht naar vleermuizen of sporen van vleermuizen zoals uitwerpselen, urinestrepen en prooiresten. Hierbij hebben wij de zolder boven de westingang op vier momenten overdag geïnspecteerd, namelijk op 27 mei 2020, 13 augustus 2020, 26 augustus 2020 en 14 september 2020. De zolder in de kerktoren hebben wij op 9 oktober 2020 overdag geïnspecteerd. De vanaf de grond te bekijken kieren en spleten in de kerk hebben wij vlak voor of vlak na het onderzoek met de batdetector geïnspecteerd. Wij hebben ook gebruikgemaakt van de inspectie die tijdens de quickscan flora en fauna door BNL advies is uitgevoerd op 13 maart 2020.

3.2 Gierzwaluw

Wij hebben door visuele waarnemingen bepaald of en waar zich locaties van nesten en rustplaatsen van gierzwaluwen bevinden. Hierbij hebben wij gelet op vluchten van gierzwaluwen op dakgoot-/nokhoogte en het in- en uitvliegen van waarschijnlijke nestplaatsen. Wij hebben drie gerichte veldbezoeken uitgevoerd. Om het aantal onderzoeksronden te bepalen, volgen wij de richtlijnen uit het Kennisdocument Gierzwaluw.

3.3 Huismus

Wij hebben door visuele waarnemingen bepaald of en waar zich locaties van nesten en schuilplaatsen bevinden en of de directe omgeving daarvan deel uitmaakt van de functionele leefomgeving van huismussen. Wij hebben hierbij gelet op aanwezigheid van huismussen op de dakranden en in bosschages in en nabij het projectgebied. Wij hebben twee gerichte veldbezoeken uitgevoerd. Om het aantal onderzoeksronden te bepalen, volgen wij de richtlijnen uit het Kennisdocument Huismus.

3.4 Overzicht onderzoeksinspanning

Een overzicht van het uitgevoerde veldwerk en de omstandigheden hierbij vindt u in tabel 1. Voor vleermuizen zijn alleen de veldbezoeken met behulp van een batdetector in dit overzicht opgenomen.

Tabel 1. Overzicht van uitgevoerde veldbezoeken

Vleermuizen	Bezoek 1	Bezoek 2	Bezoek 3	Bezoek 4	Bezoek 5	Bezoek 6
Datum	27-05-2020	29-06-2020	15-07-2020	13-08-2020	01-09-2020	14-09-2020
Start-/eindtijd	21.30 – 0.00 uur	2.20 – 5.20 uur	21.45 – 0.15 uur	0.00 – 2.00 uur	0.00 – 2.00 uur	19.45 – 22.30 uur
Onderzoeker(s)	Jasper Verhaar Dries van Tuijn	Jasper Verhaar Dries van Tuijn	Jasper Verhaar Dennis Slotboom	Jasper Verhaar	Dries van Tuijn	Jasper Verhaar
Temperatuur (gemiddeld)	16°C	14°C	15°C	24°C	12°C	24°C
Windkracht	3 Bft	2 Bft	2 Bft	2 Bft	0 Bft	1 Bft
Windrichting	NO	ZW	NW	O	O	O
Bewolking	Onbewolkt	Half bewolkt	Bewolkt	Half bewolkt	Half bewolkt	Onbewolkt
Gierzwaluw	Bezoek 1	Bezoek 2	Bezoek 3			
Datum	27-05-2020	10-06-2020	15-07-2020			
Start-/eindtijd	19.30 – 21.30 uur	19.30 – 21.30 uur	7.30 – 8.30 uur			
Onderzoeker(s)	Jasper Verhaar Dries van Tuijn	Jasper Verhaar	Dries van Tuijn			
Temperatuur (gemiddeld)	18°C	17°C	15°C			
Windkracht	3 Bft	2 Bft	2 Bft			
Windrichting	N	N	NW			
Huismus	Bezoek 1	Bezoek 2				
Datum	30-04-2020	11-05-2020				
Start-/eindtijd	9.15 – 11.15 uur	7.00 – 8.00 uur				
Onderzoeker(s)	Jasper Verhaar	Jasper Verhaar				
Temperatuur (gemiddeld)	12°C	9°C				
Windkracht	4 Bft	3 Bft				
Windrichting	ZW	NO				

4 Resultaten

4.1 Resultaten vleermuizen

4.1.1 Waargenomen soorten

Tijdens het onderzoek met de batdetector en tijdens onze visuele inspecties hebben wij gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis waargenomen. De waarnemingen zijn per veldbezoek schematisch weergegeven op de kaarten in bijlage 3.

4.1.2 Geen kraamverblijfplaatsen

Wij hebben geen kraamverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen tijdens het onderzoek met de batdetector of tijdens de visuele inspecties. Aanwezigheid van kraamverblijfplaatsen is dan ook uitgesloten.

4.1.3 Overige verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

Tijdens de visuele inspectie op 13 augustus 2020 hebben wij één zomerverblijfplaats met daarin één gewone dwergvleermuis aangetroffen. Dit exemplaar zat tussen een houten balk en de binnenmuur (zie foto 4).

Tijdens de quickscan door BNL advies op 13 maart 2020 is deze plek ook aangewezen als winterverblijfplaats. Op dat moment waren er op verschillende plekken tussen de houten balken en de binnenmuren circa vijftien gewone dwergvleermuizen zichtbaar. De aanwezigheid van gewone dwergvleermuizen op dat moment van het jaar wijst op een winterverblijfplaats. Bovendien hebben wij op 29 juni 2020 en 13 augustus 2020 laat in de nacht zwermende vleermuizen waargenomen bij het glas-in-loodkozijn hoog aan de oostgevel van de kerktoren. Het ging in beide gevallen om circa vijf exemplaren. Van gewone dwergvleermuis is bekend dat deze tijdens zomernachten zwermend gedrag vertonen bij plekken die later in het jaar als winterverblijfplaats in gebruik worden genomen.

Verder zijn er vermoedelijk twee paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig aan de buitenzijde van de kerk. Tijdens het onderzoek met de batdetector hebben wij aan de noordzijde van de kerk namelijk twee balsterritoria van gewone dwergvleermuis aangetroffen aan de hand van roepende mannetjes. De aanwezigheid van paarterritoria betekent zeer waarschijnlijk ook dat daadwerkelijke paarverblijfplaatsen aanwezig zijn. Het is niet vast te stellen om welke plekken het precies gaat, omdat wij alleen baltsroepen hebben gehoord van rondvliegende vleermuizen en niet vanuit een verblijfplaats bij de kerkgevel. Het is van gewone dwergvleermuis bekend dat de baltsroepen voornamelijk tijdens het vliegen worden geuit, maar wel in de buurt van een paarverblijfplaats. Het is aannemelijk dat de paarverblijfplaatsen zich bevinden achter kieren bij de dakgoot.

Tenslotte hebben wij tijdens het onderzoek met de batdetector één zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen in een gebouw naast de kerk.

Foto 4. Gewone dwergvleermuis (binnen gele cirkel) in zomer- en winterverblijfplaats in de kerk



4.1.4 Overige verblijfplaatsen gewone grootoorvleermuis

Tijdens de visuele inspecties hebben wij op drie plekken verblijfplaatsen van steeds één gewone grootoorvleermuis aangetroffen. Het gaat om een vermoedelijk tijdelijke verblijfplaats achter een tegen de wand staand schilderij bij de noordingang (waargenomen op 13 augustus 2020, zie foto 5), twee vaste verblijfplaatsen op de zolder boven de westingang (13 augustus, 24 augustus en 14 september 2020, zie foto 6 en 7) en een vaste verblijfplaats op de zolder van de kerktoeren (9 oktober 2020, zie foto 8). Van de vaste verblijfplaatsen staat vast dat het om zomerverblijfplaatsen gaat. De kans is groot dat er ook ten minste één als paarverblijfplaats wordt gebruikt. Tijdens het onderzoek met de batdetector op 1 september 2020 hebben wij namelijk sociale interactie tussen gewone grootoorvleermuizen waargenomen in de kerk. Er vlogen drie exemplaren luid roepend achter elkaar aan. Van gewone grootoorvleermuis is bekend dat dergelijk sociaal gedrag wijst op de aanwezigheid van een paarverblijfplaats. Bovendien hebben wij de visuele waarnemingen van gewone grootoorvleermuis gedaan vlak voor of tijdens de paarperiode. Van gewone grootoorvleermuis is bekend dat zomer- en paarverblijfplaatsen ook in de winter in gebruik kunnen zijn. Daarom is de aanwezigheid van drie winterverblijfplaatsen van deze soort aannemelijk.

Foto 5. Gewone grootoorvleermuis achter schilderij bij de noordingang (13 augustus 2020)



Foto 6. Gewone grootoorvleermuis (binnen gele cirkel) in zomer-, paar- en/of winterverblijfplaats op de zolder boven de westingang (13 augustus 2020)



Foto 7. Gewone grootoorvleermuis (binnen gele cirkel) in zomer-, paar- en/of winterverblijfplaats op de zolder boven de westingang (14 september 2020)



Foto 8. Gewone grootoorvleermuis in zomer-, paar- en/of winterverblijfplaats op de zolder van de kerktoren (9 oktober 2020)



4.1.5 Vliegroute en foerageergebied

Vliegroute

Het is aannemelijk dat gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis hun verblijfplaatsen in de kerk verlaten en bereiken via de kapotte ruiten in de vierkante toren. De kapotte ruiten zijn daarmee van groot belang voor de geschiktheid van de kerk als verblijfplaats voor deze soorten.

Foerageergebied

De mogelijkheid voor gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis om te foerageren in en rondom de kerk draagt bij aan de geschiktheid van de kerk als verblijfplaats.

In de kerk

Tijdens alle veldbezoeken met de batdetector zijn er enkele gewone dwergvleermuizen foeragerend aanwezig in de kerk. Tijdens vier van de zes veldbezoeken hebben wij ook een gewone grootoorvleermuis foeragerend in de kerk aangetroffen. Beide soorten zijn niet voortdurend foeragerend actief binnen de kerk. Dit wijst erop dat deze exemplaren ook buiten de kerk foerageren of tussendoor 's nachts een verblijfplaats opzoeken.

Rondom de kerk

Tijdens alle veldbezoeken met de batdetector zijn er vrijwel constant enkele gewone dwergvleermuizen foeragerend rondom de kerk aanwezig. Ook zijn er nu en dan foeragerende laatvliegers en rosse vleermuizen aanwezig. Maar alleen gewone dwergvleermuis toont daadwerkelijk binding met de kerk. Namelijk door het dicht langs de gevels jagen op insecten, maar niet gedurende lange aaneengesloten perioden. De laatvliegers en rosse vleermuizen foerageren voornamelijk boven open terrein en boven bomen in de omgeving van de kerk. Wij hebben geen foeragerende gewone grootoorvleermuizen waargenomen buiten de kerk. Echter, gewone grootoorvleermuizen zijn moeilijk waarneembaar omdat hun roepen zeer zacht zijn. Vanwege de aanwezigheid van deze soort in de kerk, kan aangenomen worden dat deze soort ook buiten de kerk foerageert.

4.2 Resultaten gierzwaluw

Wij hebben tijdens alle gerichte veldbezoeken gierzwaluwen waargenomen in en in de nabijheid van het projectgebied. Het gaat om zowel hoog- als laagvliegende exemplaren en om exemplaren die de kerk gebruiken als nestplaats. Er bevindt zich één nest onder het dak van de kerk en één nest onder een dakje bij het naastgelegen kinderdagverblijf. Het dakje van het kinderdagverblijf ligt net buiten het projectgebied. Beide nesten bevinden zich onder de dakpannen. De locaties van de nestplaatsen zijn weergegeven op de kaart in bijlage 4 en op foto 9 en 10. Buiten deze twee nestlocaties om hebben wij in de directe nabijheid van het projectgebied geen gierzwaluwnesten aangetroffen.

4.3 Resultaten huismus

Wij hebben tijdens alle gerichte veldbezoeken huismussen waargenomen in en in de nabijheid van het projectgebied. Het gaat om huismussen die af- en aanvliegen naar een nestplaats en om huismussen die zich ophouden in struiken in de omgeving. Er bevinden zich vijf nesten onder het dak aan de zuidzijde van de kerk. Tijdens de quickscan door BNL advies op 13 maart 2020 zijn ook enkele huismusnesten aangetroffen bij dezelfde dakgoot. In de directe omgeving bevinden zich meer nesten van huismussen. Schuil- en foerageerlocaties van huismussen zijn niet in het projectgebied aanwezig, maar wel vlak buiten het projectgebied. De locaties van onze waarnemingen zijn weergegeven op de kaarten in bijlage 5. Op foto 11 zijn de nestlocaties bij de kerk te zien.

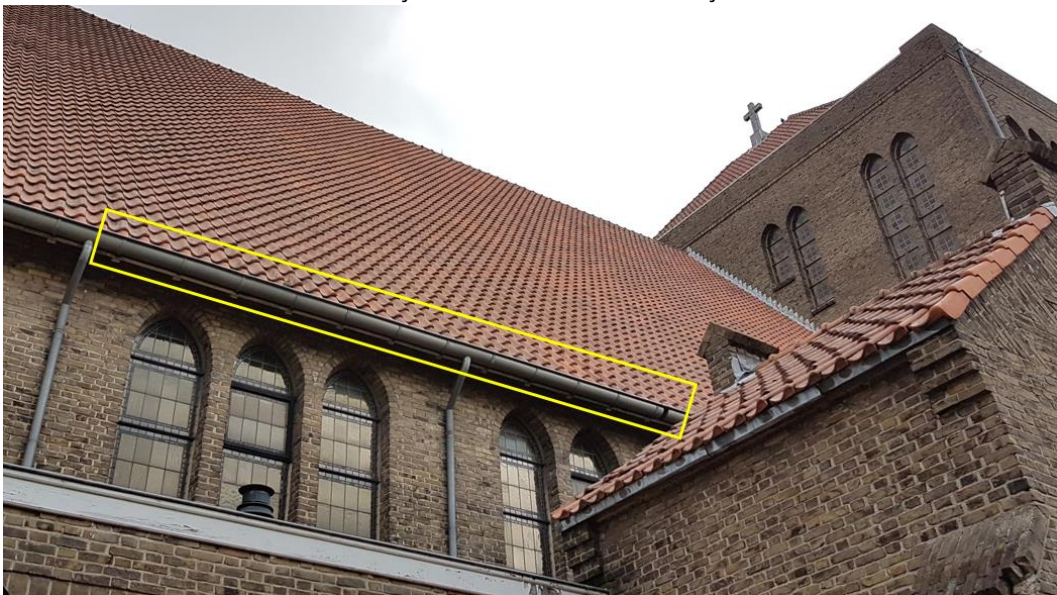
Foto 9. Nestlocatie van gierzwaluw onder het dak van de kerk



Foto 10. Nestlocatie van gierzwaluw onder het dakje bij het kinderdagverblijf



Foto 11. Globale locatie van de vijf huismusnesten aan de zuidzijde van de kerk



5 Conclusie en advies

5.1 Onderzoeksvragen

Zijn vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen aanwezig in het projectgebied?

Wij hebben vier soorten vleermuizen in en in de nabijheid van het projectgebied waargenomen. Het gaat om gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Alle waargenomen vleermuizen hebben wij met voldoende zekerheid op soortniveau kunnen determineren op basis van visuele waarnemingen en/of geluidsanalyse. Wij hebben ook gierzwaluwen en huismussen waargenomen in het projectgebied.

Wat is de waarde van de kerk voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen?

Vleermuizen

Er bevinden zich zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis in de kerk. De meeste verblijfplaatsen bevinden zich aan de binnenzijde, maar de toegang tot paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen bevinden zich aan de buitenzijde van de kerk. Naar schatting gaat het om één zomerverblijfplaats, twee paarverblijfplaatsen en verschillende winterverblijfplaatsen van circa vijftien gewone dwergvleermuizen. Voor gewone grootoorvleermuis gaat het naar schatting om drie zomerverblijfplaatsen die ook goed als paar- en winterverblijfplaats in gebruik kunnen zijn. Verder zijn de binnenzijde en de directe omgeving van de kerk een belangrijk onderdeel van het foerageergebied van de gewone dwergvleermuizen en gewone grootoorvleermuizen die zich in de kerk ophouden. De openingen door kapotte ruiten in de vierkante toren zijn essentieel voor deze soorten om de verblijfplaatsen te bereiken. Er zijn geen kraamverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Er zijn ook geen verblijfplaatsen van laatvlieger of rosse vleermuis aanwezig.

Gierzwaluw en huismus

Er is één nest van gierzwaluw aanwezig onder een dakpan aan de westzijde van de kerk. Er zijn vijf nesten van huismussen aanwezig onder dakpannen aan de zuidzijde van de kerk. In het projectgebied zijn verder geen essentiële foerageer- en schuilplaatsen voor deze soorten aanwezig.

Welke vervolgstappen zijn noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming?

Gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis

Voor gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis zijn specifieke maatregelen nodig. Door het uitvoeren van werkzaamheden in en aan de kerk gaan de aangetoonde zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen en de daaraan gerelateerde foerageerfuncties in de kerk namelijk verloren of worden tijdelijk ongeschikt. Daarmee vindt overtreding plaats van artikel 3.5 lid 4 Wnb. De werkzaamheden leiden ook tot verstoring van deze soorten omdat zij op een bepaald moment noodgedwongen een alternatieve verblijfplaats of veranderde verblijfplaats moeten innemen. Er zijn immers jaarrond vleermuizen aanwezig in de kerk. Dit kan stress veroorzaken. Daarmee is sprake van overtreding van artikel 3.5 lid 2 Wnb. Specifieke maatregelen zijn nodig, zodat een voldoende aantal geschikte verblijfplaatsen beschikbaar zijn en vleermuizen zo min mogelijk worden verstoord. Het overtreden van de verbodsbepalingen is echter niet te voorkomen en daarom is een ontheffing in het kader van de Wnb nodig. In paragraaf 5.2 lichten we dit verder toe.

Gierzwaluw en huismus

Voor gierzwaluwen en huismussen zijn specifieke maatregelen nodig. Door het uitvoeren van werkzaamheden in en aan de kerk gaan de aangetoonde nestplaatsen namelijk verloren of worden tijdelijk ongeschikt. Daarmee vindt overtreding plaats van artikel 3.1 lid 2 Wnb. Specifieke maatregelen zijn nodig, zodat een voldoende aantal geschikte verblijfplaatsen beschikbaar zijn voorafgaand aan het broedseizoen van deze soorten. Het overtreden van de verbodsbepalingen is echter niet te voorkomen en daarom is voor zowel gierzwaluw als huismus een ontheffing in het kader van de Wnb nodig. In paragraaf 5.2 lichten we dit verder toe.

5.2 Advies

Ontheffing Wnb aanvragen

U bent verplicht een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij Provincie Noord-Brabant. Houd er rekening mee dat de behandeling van een ontheffingsaanvraag dertien tot twintig weken kan duren. Bovendien bent u leges verschuldigd. Wij nemen het opstellen van de ontheffingsaanvraag en het benodigde activiteitenplan u graag uit handen.

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 O2 van Vivara Pro), acht platte tweelaagse houten vleermuiskasten (type VK MP O2), acht gierzwaluwkasten (NK GZ O8) en acht huismuskasten (type NK MU O8) 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.

6 Verklarende woordenlijst

Foerageergebied

Het gebied of netwerk van gebieden waarin een soort zich van voedsel voorziet.

Nader onderzoek

Een nader onderzoek is een diepgaande beoordeling naar de functionaliteit van bijvoorbeeld rust- en verblijfplaatsen, de functionaliteit van biotopen voor beschermde soorten en het bepalen van welke soorten op welke manier gebruik maken van het projectgebied. Een quickscan geeft een eerste inschatting. Het nader onderzoek maakt de inschatting concreet.

Ontheffing

Onder bepaalde voorwaarden mogen soms de verbodsbepalingen uit de Wnb geschonden worden als daarvoor een ontheffing wordt afgegeven. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

Projectgebied

Het gebied waarin werkzaamheden worden verricht en wat geldt als grens voor het uitvoeren van de beoordelingen in het kader van nader onderzoek. De beoordeling van natuurwaarden en het voorkomen van beschermde soorten houdt echter niet op bij de projectgrens. In het nader onderzoek vormt het projectgebied en de omgeving het onderzoeksgebied.

Quickscan Natuur

In onze quickscan toetsen wij een voorgenomen ontwikkeling aan de Wet natuurbescherming. De twee hoofdvragen zijn: Zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd met de Wet natuurbescherming (Wnb) of met provinciaal beleid? En welke vervolgstappen zijn nodig voordat met de uitvoering gestart kan worden? Met dit rapport heeft de initiatiefnemer een bewijsstuk in handen dat een ecologische quickscan is verricht.

Verblijfplaats

Een verblijfplaats is een onderdeel van het leefgebied van een soort en is essentieel voor het functioneren van de soort. Per soort is de beschrijving van een verblijfplaats verschillend. Voor een vis is dit bijvoorbeeld een ondiep gedeelte van een sloot, voor een vogel een nest en voor een vleermuis een boomholte of een spouwmuur.

Vleermuisprotocol 2017

Het Vleermuisprotocol 2017 beschrijft het onderzoek dat nodig is om de kans op aanwezigheid van vleermuizen vast te stellen voor ruimtelijke orderingsprocedures.

Vliegroute

Een vliegroute is een doorgaans lijnvormige en beschutte groenstructuur die door vleermuizen wordt gebruikt om zich tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Het kan per vleermuissoort verschillen welke eisen worden gesteld aan een vliegroute. Denk hierbij aan hoogte, dichtheid, structuur en blootstelling aan licht en wind.

Wet natuurbescherming (verbodsbepalingen)

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos regelt.

7

Literatuurlijst

Kennisdocumenten

- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone grootoorvleermuis *Plecotus auritus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Huismus *Passer domesticus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Laatvlieger *Eptesicus serotinus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Rosse vleermuis *Nyctalus noctula*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.

Algemene literatuur

- Dietz, C., O. von Helversen, D. Nill & P.H.C. Lina, 2011. Vleermuizen: alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika: biologie, kenmerken en bedreigingen. Tirion Natuur, Utrecht.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Limpens, H., J. Regelink & R. Koelman 2010. Vleermuizen en planologie. Zoogdiervereniging, Nijmegen.

Geraadpleegde websites

- www.vleermuis.net (soorteninformatie)
- www.bij12.nl (kennisdocumenten beschermde soorten)
- www.zoogdiervereniging.nl (soorteninformatie)

Bijlage 1

Cv's betrokken ecologen

Naam: Dennis Slotboom BSc

Functie: Veldecoloog, projectleider, kwaliteitscontroleur

Relevante opleidingen:

- HBO Natuur en landschapsinrichting, Larenstein, Velp, met specialisatie in natuurbeheer, vegetatiekunde en landschapsecologie
- Vleermuizen en Planologie, cursus van de Zoogdiervereniging
- Gecertificeerd niveau 3 gedragscode bestendig beheer groenvoorzieningen
- European Tree Technician, specialist bomen

Ervaring:

Dennis werkt sinds 2008 bij Cobra adviseurs als specialist natuur & ecologie. Sinds 2008 heeft Dennis ruime ervaring opgedaan in het uitvoeren van quickscans en, sinds 2011, in het uitvoeren van vleermuisonderzoek. Sinds 2009 verzorgt Dennis de ecologische begeleiding van opdrachtgevers bij de voorbereiding van projecten. Samen bespreekt Dennis met de opdrachtgevers de te nemen stappen in het kader van de Wet natuurbescherming en verzorgt offertes, onderzoek en ontheffingsaanvragen.

Meer informatie over Dennis is op te vragen bij Cobra Groeninzicht.

Naam: Jasper Verhaar MSc

Functie: Veldecoloog, projectleider, kwaliteitscontroleur

Relevante opleidingen:

- HBO Aquatische Ecotechnologie / Watermanagement, HZ University of Applied Sciences (cum laude)
- Minor Bachelor of Biodiversity, Unitec Institute of Technology New Zealand
- MSc Biology & Science Communication and Society, Universiteit Leiden (cum laude)
- Gecertificeerd niveau 4 gedragscode ruimtelijke ontwikkelingen
- Vleermuizen en Planologie, cursus van de Zoogdiervereniging

Ervaring:

Jasper is sinds 2016 werkzaam bij Cobra adviseurs als specialist bomen, water & ecologie. Jasper is vanaf het begin betrokken bij het uitvoeren en rapporteren van quickscans, vleermuisonderzoek en onderzoek naar andere beschermde soorten waaronder steenuil, buizerd, rugstreeppad en marterachtigen. Jasper voert momenteel opdrachten uit voor gemeenten, waterschappen en projectontwikkelaars en voert voor deze partijen de gesprekken in de offertefase, voert veldwerk uit en rond samen met de opdrachtgever een project af.

Meer informatie over Jasper is op te vragen bij Cobra Groeninzicht.



Naam: Dries van Tuijn

Functie: Veldecoloog, specialist verblijfplaatsen beschermde soorten

Relevante opleidingen:

- MBO niveau 4 Bos en Natuurbeheer bij MBCS Velp
- Cursus Wet natuurbescherming niveau 1 bij IPC Groen
- Cursus Wet natuurbescherming niveau 2 bij IPC Groen

Ervaring:

Dries is zelfstandig ondernemer en heeft zich gespecialiseerd als veldecoloog met als specialisatie het opsporen van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Daarnaast voert Dries sinds 2013 zelfstandig quickscans uit en nader onderzoek naar vleermuizen, vogels en kleine zoogdieren. Als docent van de opleiding 'Wet natuurbescherming Zorgvuldig handelen niveau 1 en 2' en als gastdocent van de opleiding 'Faunacontroleur' beschikt Dries over actuele kennis van de huidige natuurwetgeving en de praktische invulling daarvan.

Meer informatie over Dries is op te vragen bij Cobra Groeninzicht.



Bijlage 2

Quicksan flora en fauna - BNL advies





21-3-2020

QuickScan flora en fauna

Sint-Jozefkerk, Geldrop

BNL advies
Tuin- en landschapsarchitectuur en ecologisch advies



R.J.L. Bijvelds (Rik)
ECOLOOG BNL ADVIES

*Verkenkend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en
verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna, op en rondom de
locatie:*

Sint-Jozefkerk, Geldrop

Colofon:

Opgesteld door:	BNL advies De Koekoeksbloem 27 5428 PE Venhorst T: 06 18 90 46 06 E: info@bnladvies.nl W: www.bnladvies.nl
Opdrachtgever:	HOUTA Dhr. R. van der Burght Industriepark 11 5660 AC Geldrop
Status:	definitief
Versie:	20024.QFF01
Datum:	21-3-2020
Auteur:	Ing. R.J.L. Bijvelds (Rik)

BNL advies
Tuin- en landschapsarchitectuur en ecologisch advies

Inhoud

Colofon:	1
1. Inleiding	3
2. De ontwikkeling	4
2.1 De kerk	4
2.2 Vooronderzoek	5
3. Bevindingen	6
3.1 Huismussen	6
3.1.1 De kerk.....	6
3.1.2 De aangrenzende schuurtjes.....	7
3.2 Vleermuizen	7
3.2.1 De kerk, buitenzijde	7
3.2.2 De kerk, binnenzijde.....	8
3.3 Overige bevindingen.....	9
3.4 Beplantingen.....	10
3.4.1 Klimplanten	10
3.4.2 Muurvarens	10
4. Conclusie	12

1. Inleiding

Op verzoek van dhr. R. van der Burght van HOUTA, is op vrijdag 13 maart 2020 een quickscan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. De ecologische quickscan bestaat uit een veldonderzoek op locatie en bijbehorende verslaglegging.

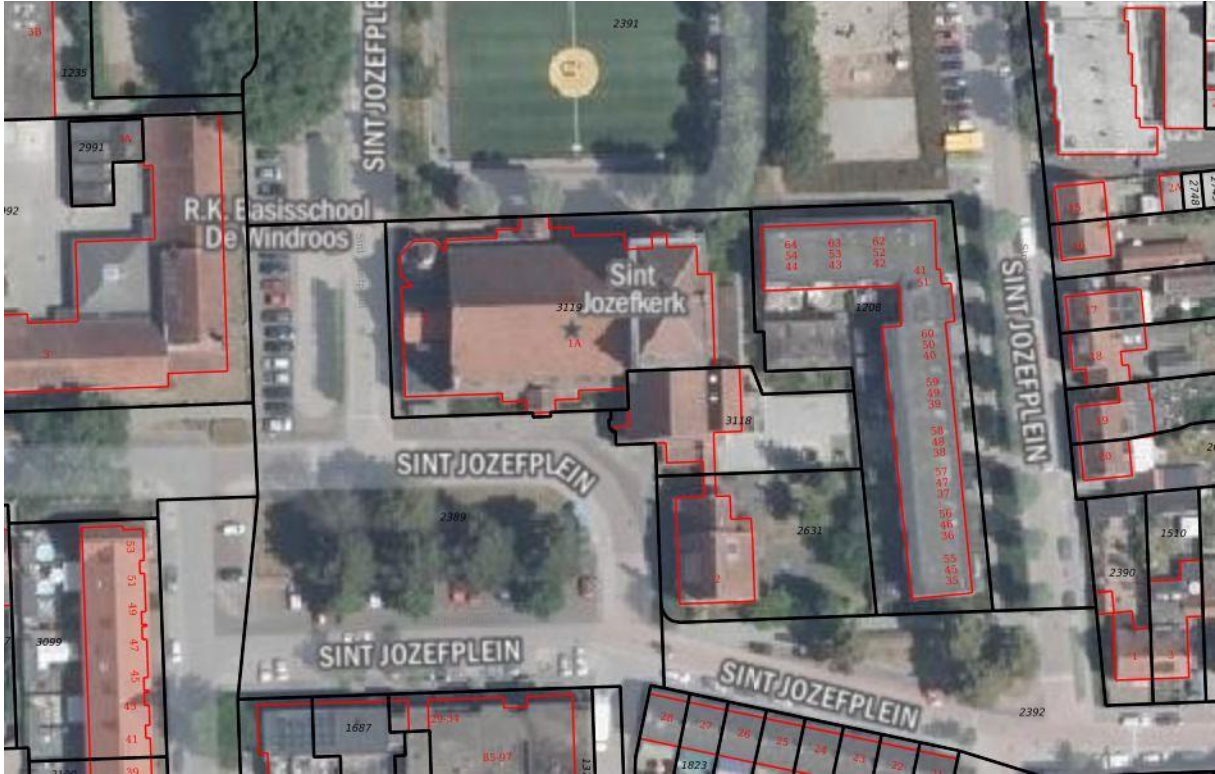
Doel van deze quickscan is het verkrijgen van informatie over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en dan voornamelijk de aanwezigheid van tijdelijke of vaste rust- en verblijfplaatsen. Deze informatie is nodig ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden aan de Sint-Jozefkerk in Geldrop.

De werkzaamheden betreffen een gedeeltelijke sloop, renovatie, en verbouwing/transformatie van de voormalige St. Jozefkerk naar zorginstelling met appartementen.

De quickscan richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en -beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

2. De ontwikkeling

Tijdens het veldbezoek is een quickscan uitgevoerd op de projectlocatie en is gezocht naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de daarbij behorende vaste rust- en verblijfplaatsen. Het kavel met nummer 3119, welke bezocht en onderzocht is, staat afgebeeld in afbeelding 1.



Afbeelding 1: Het te verbouwen woonhuis en renoveren schuur op kavelnummer 173. Bron: Kadviewer.map5 21-03-2020

De werkzaamheden betreffen een gedeeltelijke sloop, renovatie, en verbouwing/
transformatie van de voormalige St. Jozefkerk naar zorginstelling met appartementen.

2.1 De kerk

De Sint-Jozefkerk is een voormalig Rooms-Katholiek kerkgebouw, gelegen aan Sint-Jozefplein 2 te Geldrop. Nabij de kerk is ook een pastorie, een basisschool en kleuterschool gevestigd. In de bestaande kerk, in een zijvleugel, is momenteel een kinderdagverblijf aanwezig.

Aan de noord-, oost- en westzijde van de bestaande kerk gaan gedeelten gesloopt worden. Verder worden er in de zuidzijde van de kerk en het dak nieuwe ramen aangebracht. Dit betekent dat er delen van de gevel en dak verwijderd gaan worden om ruimte te maken voor de kozijnen.

Verder zullen gedeelten van de kerk gerenoveerd worden welke momenteel in slechte staat zijn en worden in de kerk zelf appartementen gecreëerd voor jongeren die er begeleid zelfstandig wonen en voor ouderen met (beginnende) dementie.

2.2 Vooronderzoek

Voorafgaand aan het bezoek op de projectlocatie is de NDFF (zie tabel 1) geraadpleegd om te bekijken welke soorten aanwezig zijn in het gebied, om daarop de quickscan aan te passen. De projectlocatie valt binnen het kilometerhok 167-381.

Het belangrijkste wat opviel is dat in het gebied diverse soorten zoogdieren en dan vooral vleermuizen waargenomen zijn waar we mee te maken kunnen krijgen. Maar natuurlijk ook de vogelsoorten dienen beschermt te worden en dan vooral bewoonde nesten en jaarrond beschermde nesten/ nestlocaties.

Gezien de leeftijd van de kerk en de leegstand van +- 10 jaar en de oude beplantingen in de directe omgeving en groeiend tegen de kerk, was het dus belangrijk om het gebied goed te inventariseren op aanwezige holtes / mogelijke verblijfplaatsen, voortplantings-, en nestlocaties.

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Zeldzaamheid	Rode Lijst
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Bosmuis	a	TNB
<i>Capreolus capreolus</i>	Ree	a	TNB
<i>Castor fiber</i>	Bever	zzz	GE
<i>Crocidura russula</i>	Huisspitsmuis	a	TNB
<i>Eptesicus serotinus</i>	Laatvlieger	a	KW
<i>Erinaceus europaeus</i>	Egel	a	OG
<i>Lepus europaeus</i>	Haas	a	TNB
<i>Martes foina</i>	Steenmarter	z	TNB
<i>Meles meles</i>	Das	z	TNB
<i>Mustela nivalis</i>	Wezel	z	GE
<i>Mustela putorius</i>	Bunzing	z	TNB
<i>Myodes glareolus</i>	Rosse woelmuis	a	TNB
<i>Neomys fodiens</i>	Waterspitsmuis	z	KW
<i>Nyctalus noctula</i>	Rosse vleermuis	z	KW
<i>Ondatra zibethicus</i>	Muskusrat		
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Konijn	a	GE
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Ruige dwergvleermuis		
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Gewone dwergvleermuis	a	TNB
<i>Plecotus auritus</i>	Gewone grootoorvleermuis	z	TNB
<i>Procyon lotor</i>	Wasbeer		
<i>Rattus norvegicus</i>	Bruine rat	a	TNB
<i>Sciurus vulgaris</i>	Eekhoorn	a	TNB
<i>Sorex minutus</i>	Dwergspitsmuis	a	TNB
<i>Sus scrofa</i>	Wild zwijn	zz	TNB
<i>Talpa europaea</i>	Mol	a	TNB
<i>Tamiasciurus hudsonicus</i>	Amerikaanse rode eekhoorn		E
<i>Vulpes vulpes</i>	Vos	a	TNB

Tabel 1. Lijst voorkomende zoogdieren in directe omgeving projectlocatie. Bron: NDFF verspreidingsatlas.

Datum: 21-03-2020

3. Bevindingen

Het kerk, aangrenzende schuurtjes en omliggende gronden zijn op vrijdag 13-03-2020 visueel geïnspecteerd en gecontroleerd op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten of de nesten/ verblijfslocaties daarvan.

Waar tijdens de quickscan vooral op gelet/ naar gezocht is zijn de volgende soorten: - huismussen

- Huismussen
- Gierzwaluwen
- Vleermuizen
- Vaatplanten

3.1 Huismussen

Gezien de kerk belegd is met dakpannen is het belangrijk om te kijken naar de (mogelijke) aanwezigheid van huismussen. Dit wordt gedaan door te kijken en luisteren naar de aanwezigheid zelf, maar ook de beschermde nesten onder de pannen te zoeken.

3.1.1 De kerk

Wat al snel opviel was de aanwezigheid van huismussen onder de zuidkant van het dak van de kerk. Hier zaten twee huismussen te fluiten (zie afbeelding 2). Dit duidt er vaak op dat zij op deze plek onder de pannen nestelen. Het is dus belangrijk dat dit nader onderzocht wordt, aangezien de nesten van huismussen jaarrond beschermd zijn.



Afbeelding 2: Aanwezige huismus (mannetje) in de dakgoot. Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

3.1.2 De aangrenzende schuurtjes

De aangrenzende schuurtjes zijn door de afwezigheid van dakbeschot/ dakplaten onder de dakpannen niet geschikt voor huismussen (zie afbeelding 3 en 4).



Afbeelding 3 en 4: Golfplaten op balken zonder dakbeschot. Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

3.2 Vleermuizen

Waar ook nadrukkelijk naar gezocht is, is de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Gezien de tijd van het jaar (winter) bevinden de vleermuizen zich (wanneer ze aanwezig zijn), dieper in de gebouwen, in de spouw in de muur of op andere vorstvrije plekken. Vleermuizen hebben in de wintermaanden namelijk een vrij constante temperatuur tussen de 5 en 10 graden nodig.

Vandaar dat het merendeel van de voorkomende soorten vleermuizen in Nederland, overwintert in koele, vorstvrije en vochtige ruimten zoals bunkers, ijskelders, etc. Alleen sommige soorten, zoals de gewone- en ruige dwergvleermuis overwintert vooral in gebouwen, bijvoorbeeld in de spouw of binnen in spleten en kieren.

Tijdens de quickscan is het pand van binnen en buiten gecontroleerd. De bevindingen zijn in het volgende hoofdstuk weergegeven.

3.2.1 De kerk, buitenzijde

Gezien de gaten in het dak, de muren en kapotte ramen (zie afbeelding 5 en 6), is het aannemelijk dat hierdoor vleermuizen naar binnen komen en deze plek gebruiken als vaste- en tijdelijke rust- en verblijfplaats.

Ook zijn er veel plekken waar vleermuizen achter boeiboorden en onder de daken kunnen komen. Er zijn vanaf de buitenzijde zelf geen vleermuizen waargenomen.

In de aangrenzende schuurtjes zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Ook waren hier momenteel de omstandigheden niet goed en zijn er te weinig schuilmogelijkheden om als vaste- of tijdelijke rust- en verblijfplaats aan te duiden.



Afbeelding 5 en 6: Gaten in het dak en in de ramen van de kerk waardoor vleermuizen naar binnen zouden kunnen komen.

Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

3.2.2 De kerk, binnenzijde

Gezien de gaten in het dak en in de ramen hebben we ook de binnenzijde van de kerk bezocht en onderzocht.

Hier was het al snel duidelijk dat we met vleermuizen binnen in de kerk te maken hadden gezien de grote hoeveelheid uitwerpselen welke gevonden zijn (zie afbeelding 7 en 8).



Afbeelding 7 en 8: Uitwerpselen vleermuizen binnen in de kerk, binnen de rode cirkels . Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

Door de sporen te zoeken en te zoeken naar plekken met grotere hoeveelheden uitwerpselen werd de kolonie al snel gevonden. Ze overwinteren momenteel in de kerk tussen een muur en houten balken in (zie afbeelding 9). Er zijn +- 10 - 15 stuks geteld op diverse plekken tussen de balken en de muur. De soort was niet goed te determineren maar naar alle waarschijnlijkheid gaat het om de gewone- of ruige dwergvleermuis.



Afbeelding 9: Aanwezige vleermuizen binnen in de kerk, binnen de rode cirkel . Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

3.3 Overige bevindingen

Binnen in de kerk waren op het moment ook kauwen en een houtduif aanwezig. Er is in het vorige seizoen ook een nest gemaakt op het kruis (zie afbeelding 10). Deze was momenteel niet bewoond, maar dit kan natuurlijk altijd veranderen zolang vogels de kerk in kunnen.



Afbeelding 10: Oud nest op het kruis binnen in de kerk, binnen de rode cirkel . Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

3.4 Beplantingen

Gezien de geplande werkzaamheden op het terrein en de aanwezige beplantingen tegen de kerk, zijn deze ook in de quickscan meegenomen.

3.4.1 Klimplanten

Tegen de kerk zijn op een aantal plekken Hedera aanwezig (zie afbeelding 11 en 12). Deze beplantingen zijn vaak ideale broedplaatsen voor bijvoorbeeld merels en zanglijsters, maar ook andere kleinere zangvogels zoals de heggenmus, roodborst en winterkoning maken hier graag gebruik van.

Momenteel is er niets in de beplantingen aangetroffen welke de geplande werkzaamheden in de weg kunnen staan, maar dit kan natuurlijk in het broedseizoen veranderen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot en met 15 juli.

Wanneer deze beplantingen zouden gaan verdwijnen of hier direct naast gewerkt gaat worden, is het dus altijd belangrijk om direct voor de geplande werkzaamheden, deze nogmaals te controleren op aanwezige/ bewoonde nesten. Wanneer deze er zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels de nest verlaten hebben. Hiervoor dient bij twijfel te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.



Afbeelding 11 en 12: Aanwezige beplantingen tegen de kerk. Deze plekken kunnen dienen als nestlocatie in het broedseizoen voor verschillende soorten. Bron: R.J.L. Bijvelds 13-03-2020

3.4.2 Muurvarens

Op een aantal plekken, en dan vooral aan de noordzijde van de kerk, zijn muurvarens aangetroffen (zie afbeelding 13 en 14). De soorten welke gevonden zijn, zijn niet wettelijk beschermd maar hier rust wel de zorgplicht op.

De soorten welke gevonden zijn:

- Tongvaren
- Muurvaren



Afbeelding 13 en 14: Tongvaren (links) en muurvaren (rechts) tegen de kerk. Deze soorten hebben een speciaal milieu nodig om te kunnen groeien. Bron: R.J.L. Bijvelds 13-03-2020

De zorgplicht houdt in dat u de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Dit betekent dat bekeken moet worden of de plekken met de aanwezige natuurvarens kan worden ontzien in de werkzaamheden. Ook zal er bekeken moeten worden of de groeiplekken van de varens beschermd en behouden kunnen blijven.

4. Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna, Sint-Jozefkerk in Geldrop, naar voren is gekomen, dient een aanvullend faunaonderzoek en vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de volgende soorten dient naderonderzoek plaats te vinden, voor de werkzaamheden plaats kunnen vinden:

- Huismussen
- Vleermuizen
- Gierzwaluwen

Naderonderzoek huismussen:

- 2 onderzoekmomenten tussen 1 april en 15 mei

Naderonderzoek vleermuizen:

- 3 onderzoekmomenten tussen 15 mei en 15 juli
- 3 onderzoekmomenten tussen 1 augustus en 1 oktober

Naderonderzoek gierzwaluwen:

- 3 onderzoekmomenten tussen 15 mei en 15 juli

Worden de werkzaamheden binnen het broedseizoen (globaal tussen 15 maart / 15 juli) uitgevoerd, dan dient er, zeker in de aanwezige beplantingen tegen de kerk en in de aangrenzende schuurtjes opnieuw bekeken worden of soorten zich niet als nog gevestigd hebben.

Tijdens de werkzaamheden blijft de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, verblijf ik.

Met vriendelijke groet,
Ing. R.J.L. Bijvelds
Ecoloog BNL advies

Bijlage 3

Waarnemingen vleermuizen

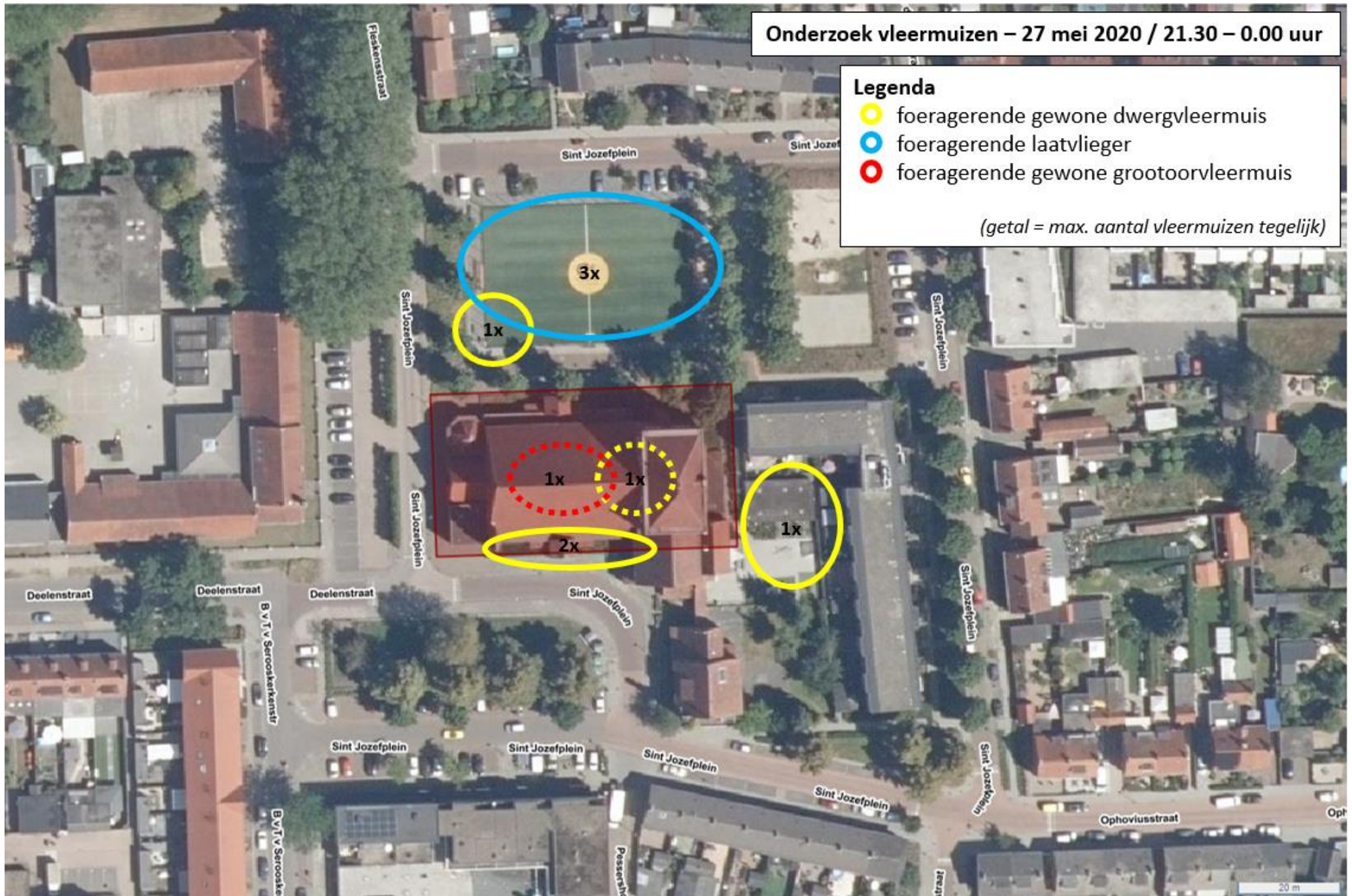


Onderzoek vleermuizen – 27 mei 2020 / 21.30 – 0.00 uur

Legenda

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- foeragerende laatvlieger
- foeragerende gewone grootoorvleermuis

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)



Onderzoek vleermuizen – 29 juni 2020 / 2.20 – 5.20 uur

Legenda

- zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis
- foeragerend gewone dwergvleermuis
- foeragerend rosse vleermuis
- zwermende gewone dwergvleermuis (+5x)

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)



Onderzoek vleermuizen – 15 juli 2020 / 21.45 – 0.15 uur

Legenda

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- foeragerende rosse vleermuis
- kortstondige waarneming laatvlieger

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)



Onderzoek vleermuizen – 13 augustus 2020 / 0.00 – 2.00 uur

Legenda

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- foeragerende rosse vleermuis
- foeragerende gewone grootoorvleermuis
- baltsterritorium gewone dwergvleermuis
- zwermende gewone dwergvleermuis (+5x)

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)



Visuele inspectie vleermuizen – 13 augustus 2020 (overdag)

Legenda

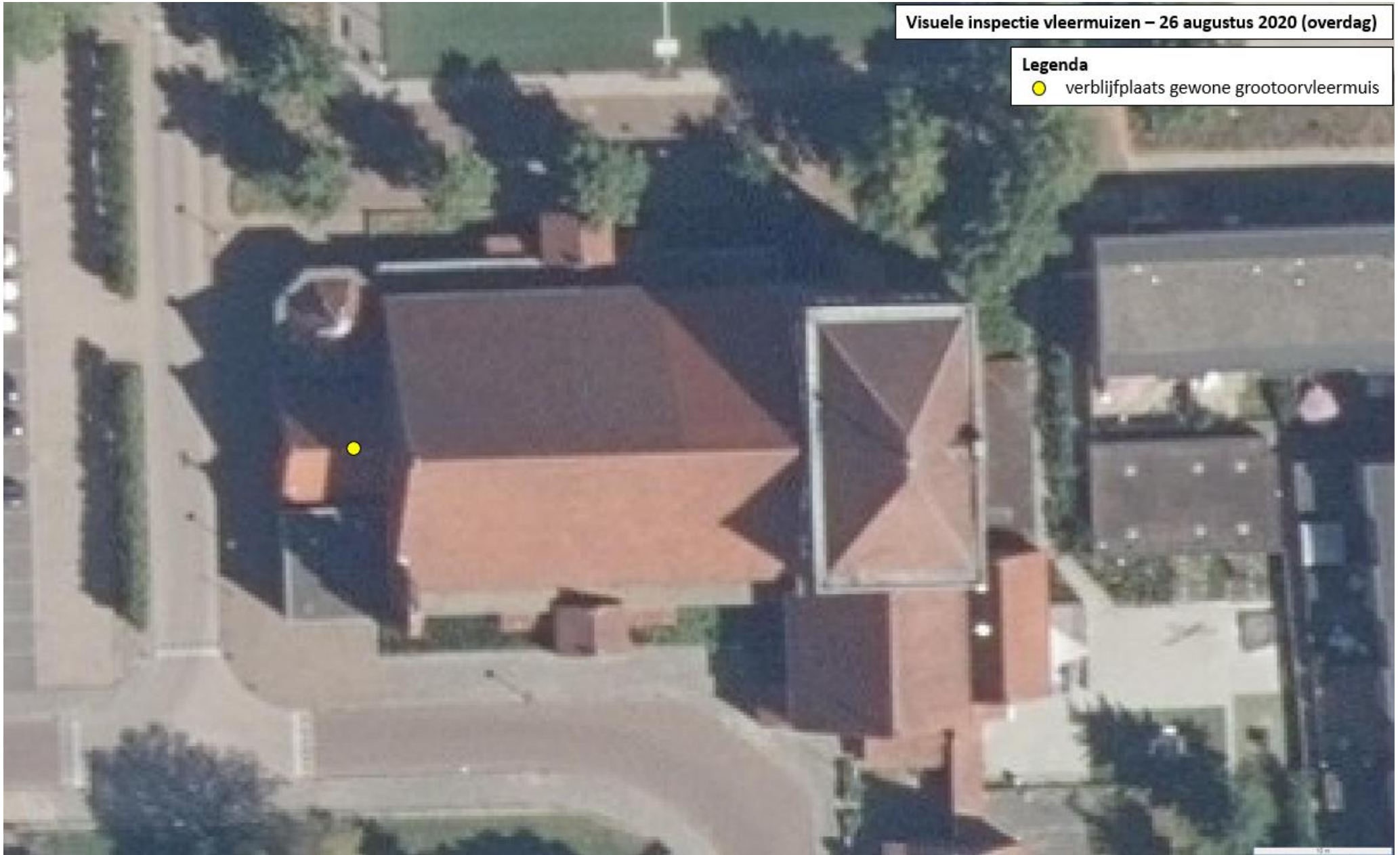
- verblijfplaats gewone dwergvleermuis
- verblijfplaats gewone grootoorvleermuis



Visuele inspectie vleermuizen – 26 augustus 2020 (overdag)

Legenda

● verblijfplaats gewone grootoorvleermuis



Onderzoek vleermuizen – 1 september 2020 / 0.00 – 2.00 uur

Legenda

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- baltsgedrag gewone grootoorvleermuis
- foeragerende gewone grootoorvleermuis
- baltsterritorium gewone dwergvleermuis

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)

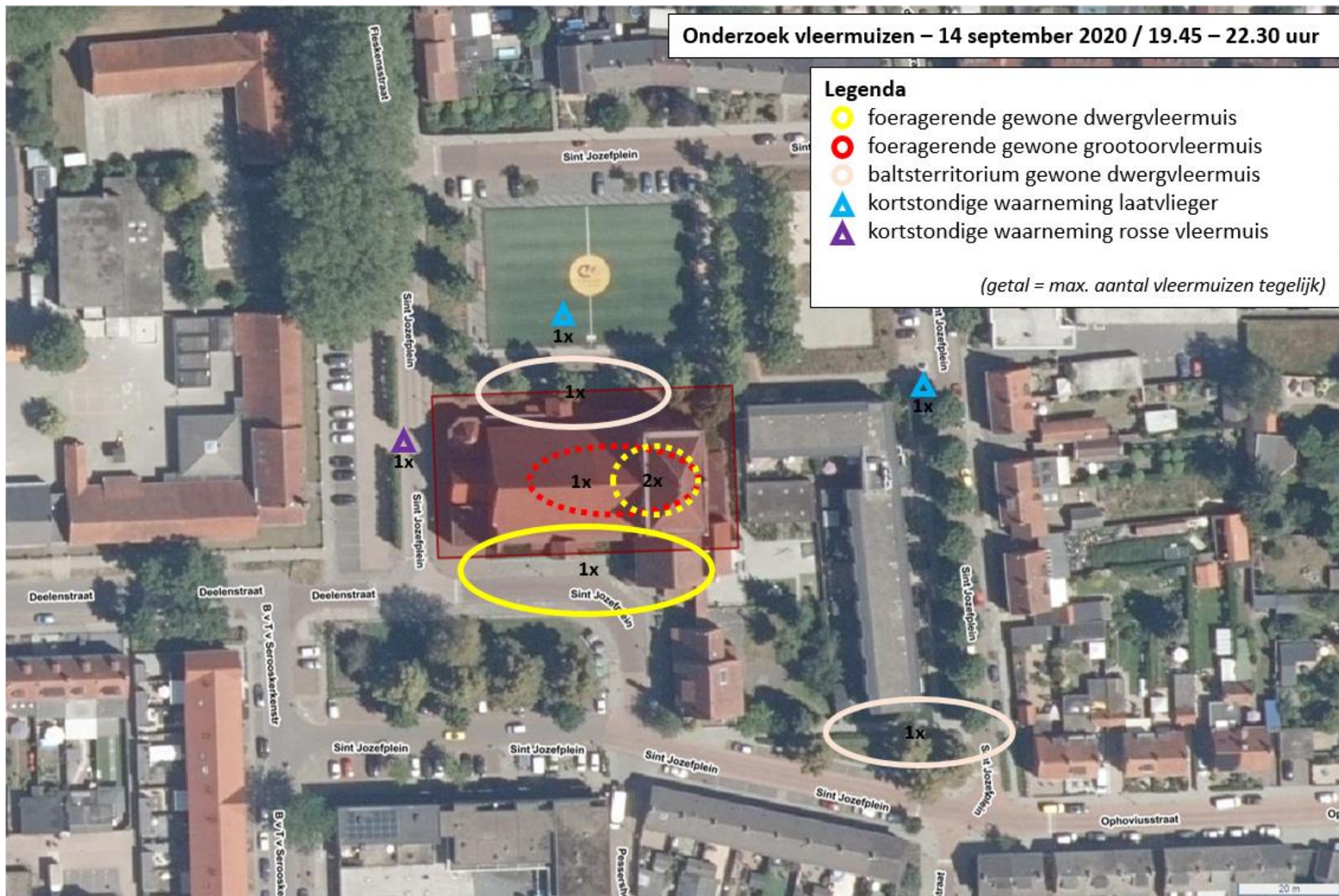


Onderzoek vleermuizen – 14 september 2020 / 19.45 – 22.30 uur

Legenda

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- foeragerende gewone grootoorvleermuis
- baltsterritorium gewone dwergvleermuis
- kortstondige waarneming laatvlieger
- kortstondige waarneming rosse vleermuis

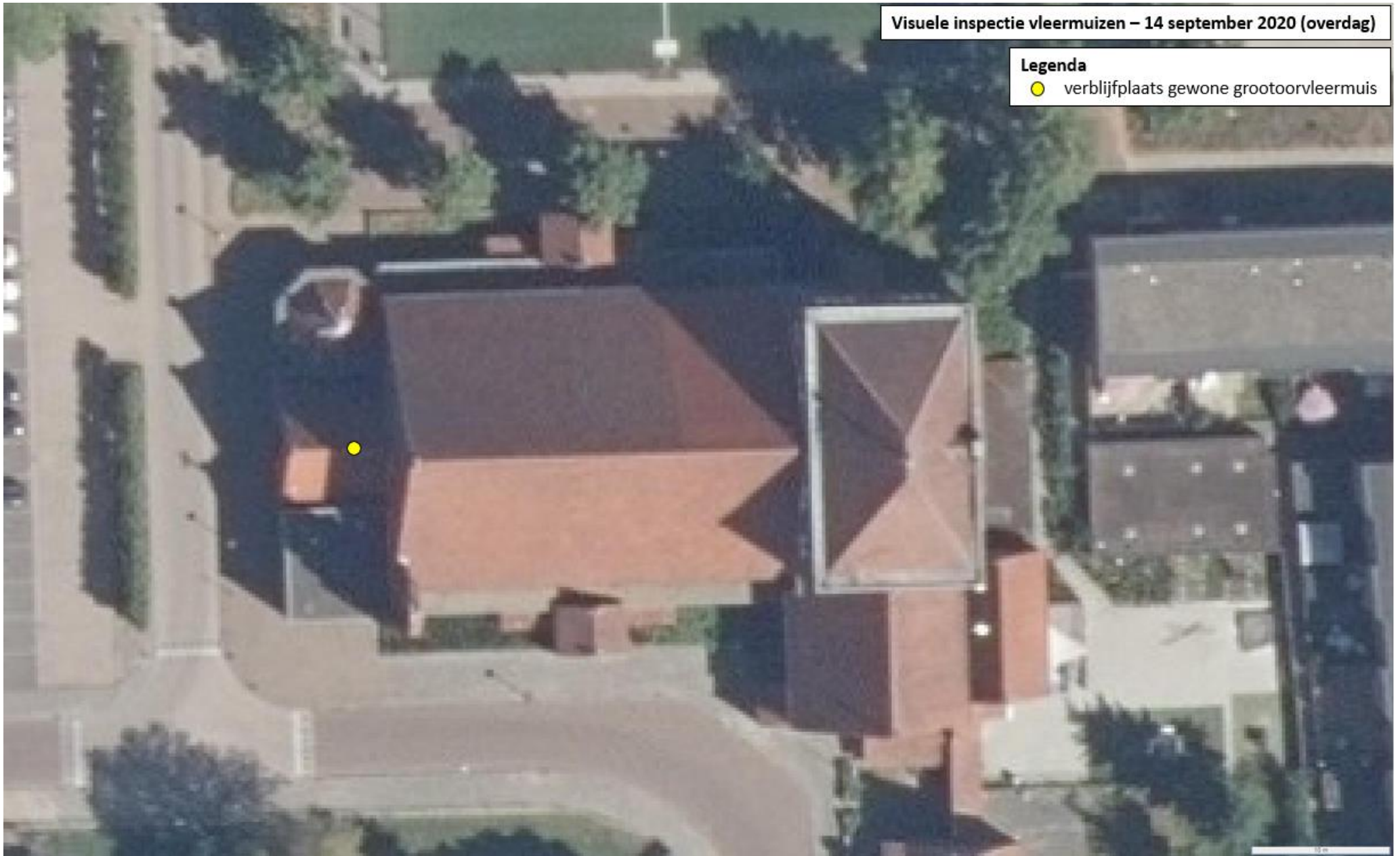
(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)



Visuele inspectie vleermuizen – 14 september 2020 (overdag)

Legenda

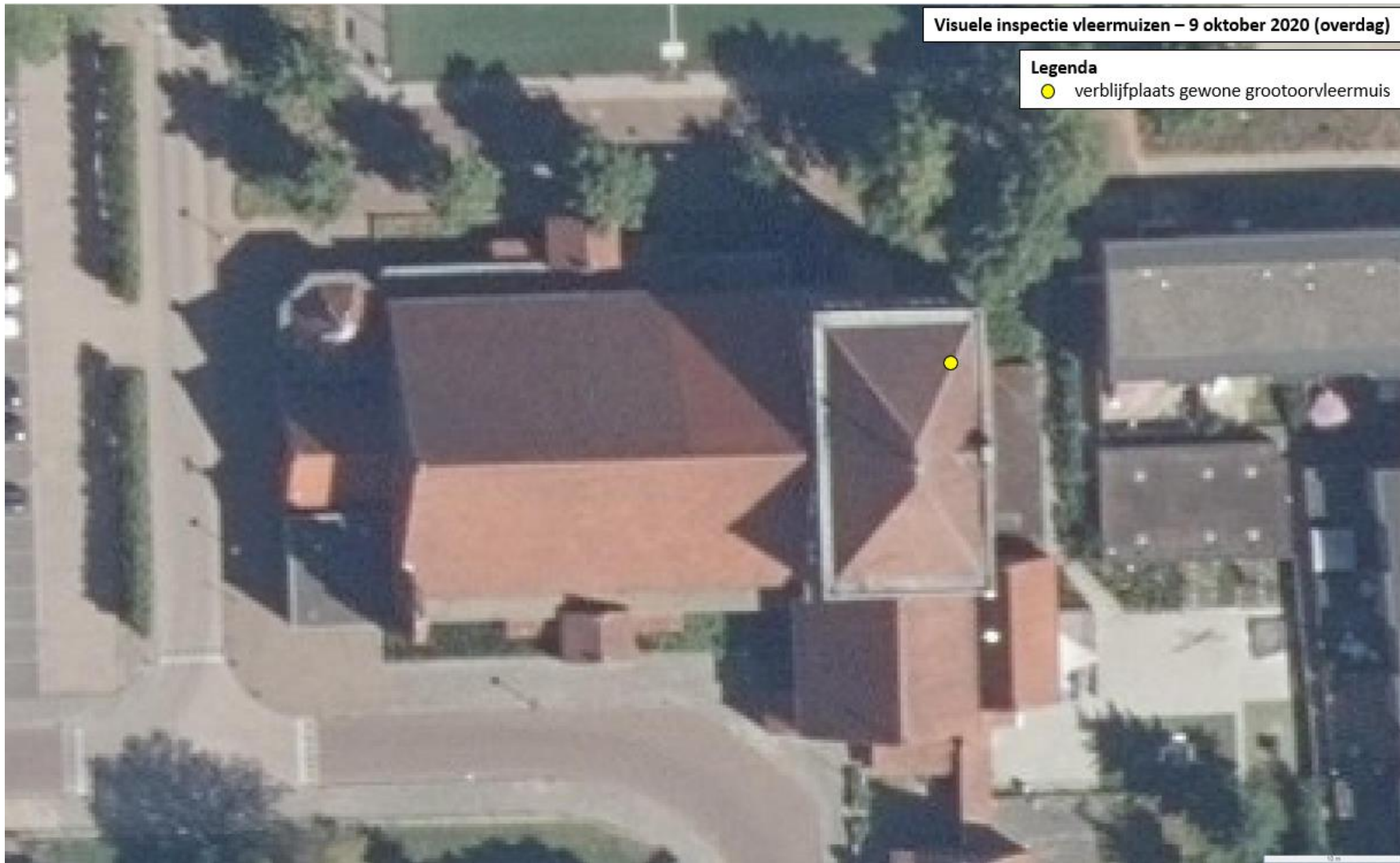
● verblijfplaats gewone grootoorvleermuis



Visuele inspectie vleermuizen – 9 oktober 2020 (overdag)

Legenda

● verblijfplaats gewone grootoorvleermuis



Bijlage 4

Waarnemingen gierzwaluw



Onderzoek gierzwaluw – 27 mei 2020 / 19.30 – 21.30 uur

Legenda

● nestplaats gierzwaluw



Onderzoek gierwaluw – 10 juni 2020 / 19.30 – 21.30 uur

Legenda

● nestplaats gierwaluw



Onderzoek gierzwaluw – 15 juli 2020 / 7.30 – 8.30 uur

Legenda

● nestplaats gierzwaluw



Bijlage 5

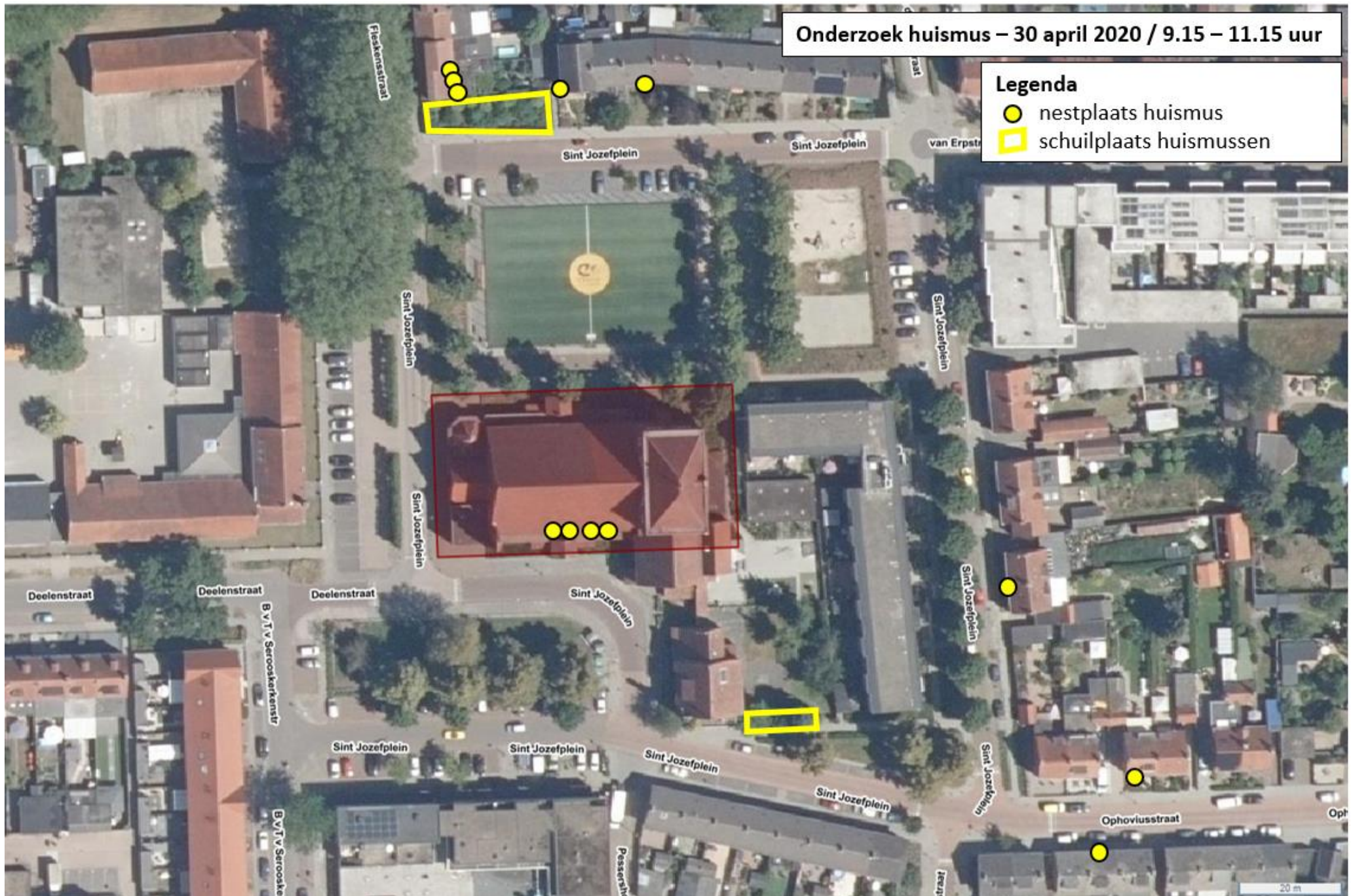
Waarnemingen huismus



Onderzoek huismus – 30 april 2020 / 9.15 – 11.15 uur

Legenda

- nestplaats huismus
- schuilplaats huismussen



Onderzoek huismus – 11 mei 2020 / 7.00 – 8.00 uur

Legenda

- nestplaats huismus
- schuilplaats huismussen



Bijlage 6

Overzicht alternatieve verblijfplaatsen



Alternatieve verblijfplaatsen vleermuizen, gierzwaluw en huismus

Legenda

- vleermuiskast VK SK 02
- vleermuiskast VK MP 02
- ▲ nestkast gierzwaluw (cluster van vier)
- nestkast huismus (cluster van vier)



Locatie 1 (geplaatst op 26-08-2020)



Locatie 2 (links; geplaatst op 26-08-2020) en 5 t/m 7 (rechts; geplaatst op 10-09-2020)



Locatie 3 (geplaatst op 10-09-2020)



Locatie 8 en 9 (geplaatst op 26-08-2020)



Locatie 10 en 11 (geplaatst op 10-09-2020)



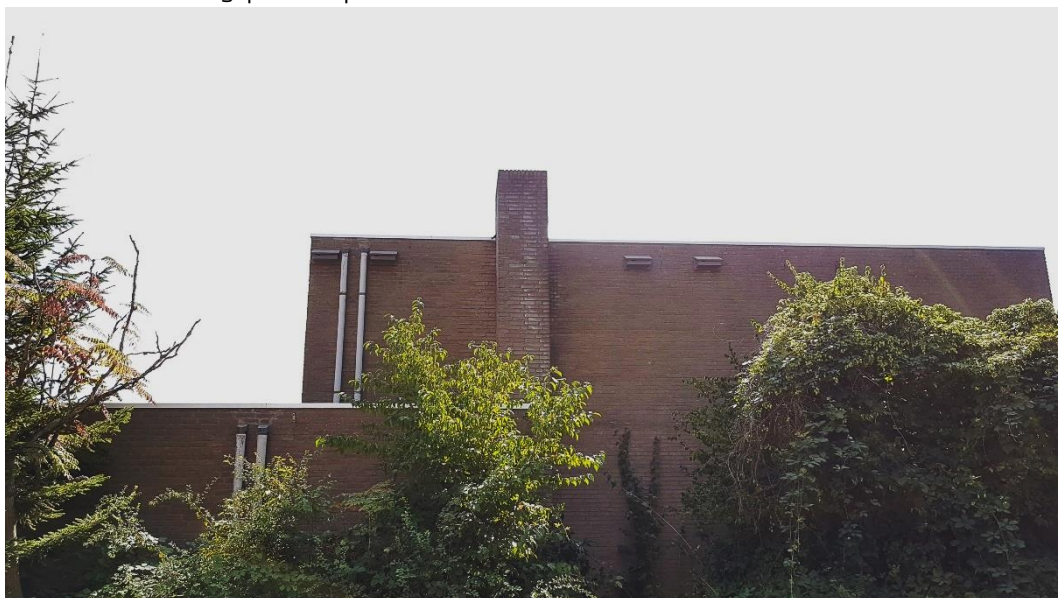
Locatie 12 t/m 15 (geplaatst op 10-09-2020)



Locatie 16 t/m 19 (geplaatst op 10-09-2020)



Locatie 20 t/m 23 (geplaatst op 10-09-2020)



Locatie 24 en 25 (geplaatst op 10-09-2020)



Ons groene inzicht brengt uw groen in zicht!



Expertteam Remote Sensing

Wij monitoren de groene leefomgeving met lucht-foto's, satellietbeelden en laserscandata. Wij brengen 'bijna live' groen in zicht en laten zien wat groen doet met het lokale klimaat én wat het klimaat doet met ons groen. Ons expertteam bestaat uit Remote Sensing specialisten, programmeurs, modelleers en gebiedsanalisten.

Expertteam Groene Data

Wij maken 'big (green) data' toegankelijk, toepasbaar en zichtbaar. Wij zetten groen letterlijk op de kaart en bieden inzicht in groene kansen.

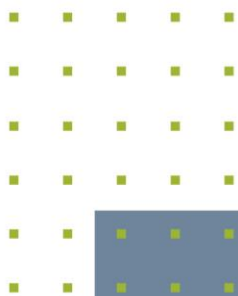
Ons expertteam bestaat uit data-experts, ruimtelijk analisten en programmeurs. Specialisten op het gebied van fotogrammetrie, sensoriek en mobile mapping maken het team compleet.



Expertteam Groene Leefomgeving

Ons groene inzicht slaat bruggen tussen groen, grijs, blauw en rood. In ons team werken boomtechnisch adviseurs, ecologen, dendrologen, toezichthouders, juristen, bestek- & contractdeskundigen, ontwerpers, stedenbouwkundigen en klimaat-adaptatiespecialisten samen.





Activiteitenplan Wet natuurbescherming

Transformatie Sint-Jozefkerk Geldrop

Rapport: 303321



Ons groene
inzicht
brengt
uw groen
in zicht!

. . .

Colofon

Opdrachtgever

Houta
De heer R. van der Burgt
Industriepark 11
5663 PG GELDROP



Dossiergegevens

Dossiernummer:	303321
Uw referentie:	P0780
Status rapport:	v1.0
Datum rapport:	18 november 2020
Citeertitel:	Verhaar, J., 2020, Activiteitenplan Wet natuurbescherming Transformatie Sint-Jozefkerk, Geldrop, 303321, Cobra Groeninzicht Vianen (NB)

Projectteam

Projectverantwoordelijke:	Jasper Verhaar
Vakspecialist:	Jasper Verhaar (adviseur/veldecoloog/vleermuisdeskundige)
Kwaliteitscontrole:	Dennis Slotboom (adviseur/veldecoloog/vleermuisdeskundige)
Redactie:	Liesbeth Werts



Contactgegevens

info@Cobra-groeninzicht.nl
www.Cobra-groeninzicht.nl
T. 088 – 262 72 00

Adres

Cobra Groeninzicht
Franssenstraat 66
5434 SJ Vianen (NB)

Bedrijfsgegevens

KvK Eindhoven 17232157
Btw-nr. NL 8199.70.220.B01
IBAN NL90 INGB 0008 5217 90



Inhoud

1	Inleiding	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Projectgebied	5
2.2	De situatie	5
3	Voorgenomen ontwikkelingen	7
3.1	Planvorming	7
3.2	Werkzaamheden	7
3.3	Toelichting op werkzaamheden	9
3.4	Planning	9
4	Wettelijk belang	10
4.1	Toetsingskader	10
4.2	Wettelijke belangen	10
4.3	Motivatie wettelijke belangen	10
5	Alternatievenafweging	12
6	Ecologisch onderzoek	14
6.1	Aanwezigheid soorten	14
6.1.1	Verkenkend ecologisch onderzoek	14
6.1.2	Soortgericht onderzoek	14
6.2	Effecten korte termijn	15
6.3	Effecten lange termijn	15
7	Beschermingsmaatregelen	17
7.1	Waarborging functionaliteit	17
7.1.1	Vooraf aangebrachte voorzieningen	17
7.1.2	Ongeschikt maken (tijdelijk) op te heffen verblijfplaatsen	19
7.1.3	Verbeteren zolder boven westingang	20
7.1.4	Verbeteren zolder in kerktoeren	24
7.1.5	Beschikbaar maken zolder boven noordingang	25
7.1.6	Opnieuw beschikbaar maken huismusnestplaatsen	25
7.1.7	Aanbrengen gierzwaluwpennen	25
7.1.8	Werken volgens ecologisch werkplan	26
7.2	Waarborging staat van instandhouding	27
7.3	Zorgplicht	27
8	Literatuurlijst	28
Bijlage 1. Tekeningen met te slopen onderdelen		
Bijlage 2. Ecologisch werkplan voor vooruitlopende werkzaamheden		
Bijlage 3. Rapport nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus		

1

Inleiding

In opdracht van Houta hebben wij een activiteitenplan opgesteld in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit activiteitenplan gaat over de voorgenomen transformatie van de Sint-Jozefkerk aan het Sint Jozefplein in Geldrop. Jasper Verhaar heeft dit activiteitenplan opgesteld. Dennis Slotboom heeft een inhoudelijke controle uitgevoerd.

Aanleiding

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat de Sint-Jozefkerk functioneert als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen, gewone grootoorvleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. De kerk moet in het kader van de transformatie worden verbouwd. De aangetoonde verblijfplaatsen gaan tijdens de werkzaamheden in en aan de kerk verloren of worden tijdelijk ongeschikt.

Doel

Dit activiteitenplan geeft de maatregelen weer die worden genomen om de functionaliteit van verblijfplaatsen te behouden of te compenseren, waardoor er geen wezenlijke invloed is op de populatie van de betreffende soorten. Door het werken volgens de in dit activiteitenplan voorgestelde werkwijze en het uitvoeren van de voorgestelde maatregelen, hebben de activiteiten zo min mogelijk schadelijke effecten op de beschermde soorten. Dit activiteitenplan is onderdeel van een ontheffingsaanvraag.

Hebt u na het lezen van dit rapport nog vragen?

Neem dan contact op met Jasper Verhaar op telefoonnummer 088-262 72 00.

Uw veelzijdig specialist,

The logo for 'cobra GROEN IN ZICHT' is positioned at the top left of the signature area. It features the word 'cobra' in a blue, lowercase, sans-serif font, with 'GROEN IN ZICHT' in a smaller, green, uppercase, sans-serif font below it. To the right of the text is a circular emblem containing a stylized green leaf. A large, fluid blue ink signature is written over the logo and extends downwards and to the right.

Joost Verhagen
Directeur

Vianen (NB), 18 november 2020

2 Bestaande situatie

2.1 Projectgebied

Het projectgebied betreft de Sint-Jozefkerk aan het Sint Jozefplein in Geldrop. Op afbeelding 1 is de kerk aangeduid.

Afbeelding 1. Projectgebied 'Sint-Jozefkerk' in Geldrop (rood kader)



2.2 De situatie

Gebouw

De Sint-Jozefkerk is een voormalig rooms-katholiek kerkgebouw. Het is een driebeukige bakstenen kruiskerk met een vierkante toren. Bovenin de toren is een zolder aanwezig die niet van binnenuit bereikbaar is. Boven de westingang is ook een zolder aanwezig. In de kerk zelf is geen zolder aanwezig. De westgevel wordt geflankeerd door een klokkentorentje. De binnenzijde van de kerk is nagenoeg leeg, op enkele meubelstukken na. Op foto 1, 2 en 3 is de situatie afgebeeld.

Historie

De kerk werd in 1932 gebouwd en is geklasseerd als Rijksmonument. In 2010 werd, vanwege teruglopend kerkbezoek, de kerk onttrokken aan de eredienst. Het gebouw werd gekocht door initiatiefnemers om het te verbouwen, maar de inrichting werd steeds uitgesteld. Dit heeft geleid tot vandalisme, waarbij onder andere ramen zijn ingegoooid. Op dit moment zijn er meerdere kapotte ramen aanwezig in de vierkante toren.

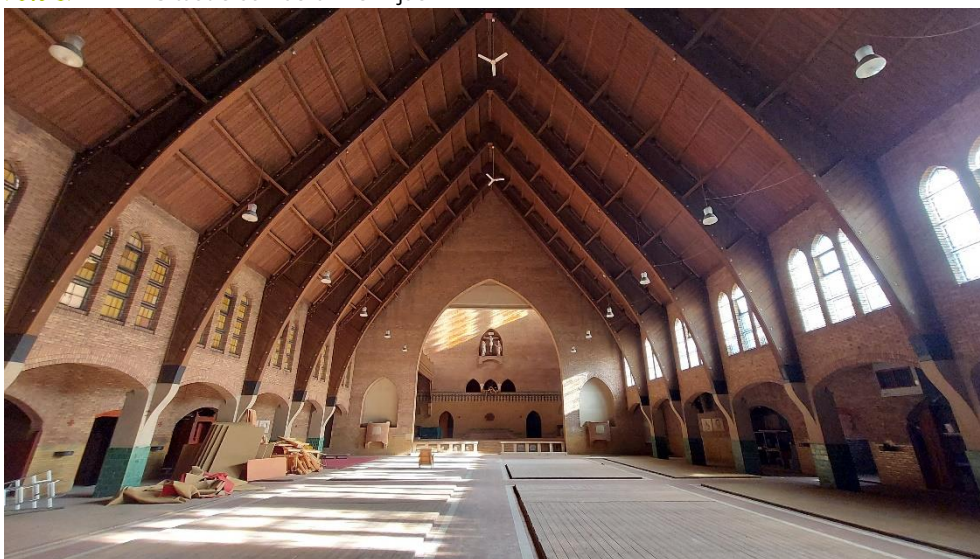
Foto 1. Algemeen beeld van de Sint-Jozefkerk



Foto 2. Vierkante toren met kapotte ruiten gezien vanaf de noordwestzijde



Foto 3. Situatie aan de binnenzijde

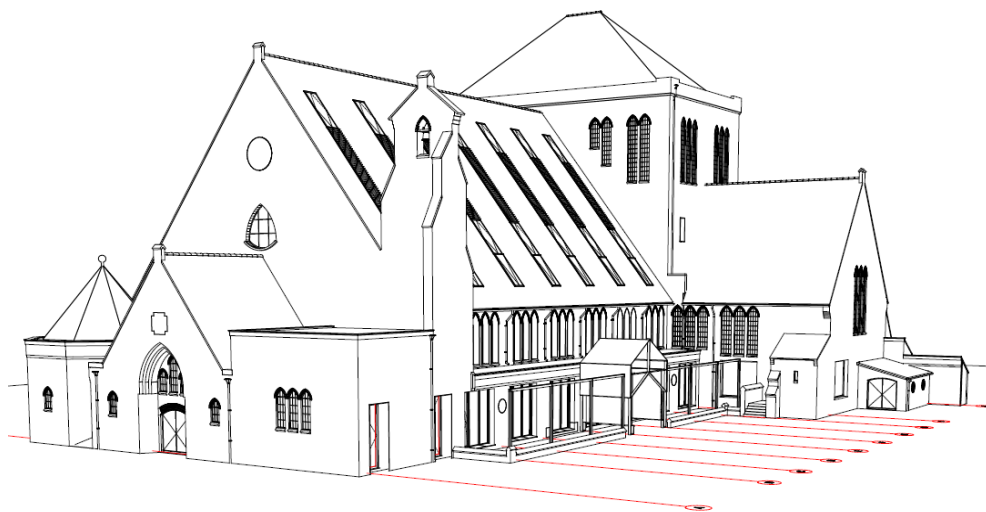


3 Voorgenomen ontwikkelingen

3.1 Planvorming

Houta wil de kerk transformeren tot appartementencomplex met in de kerk dertig woningen. In het huidige ontwerp blijven de contouren van het gebouw zoals deze zijn. In het zuidelijke dak worden langwerpige verticale ramen gemaakt. Aan de zuidelijke gevel komt een nieuwe ingang, waarvoor de bestaande ingang verbouwd wordt. Rondom worden raamkozijnen toegevoegd, maar met name aan de zuid- en oostzijde van het gebouw. Aan de binnenzijde worden wooneenheden en gezamenlijke ruimtes gecreëerd. De zolder van de vierkante toren en de zolder boven de westingang blijven behouden en krijgen geen nieuwe functie. De zolders worden in het kader van onderhoud, isolatie en brandveiligheid mogelijk wel gerenoveerd. Het aangrenzende gebouw van het kinderdagverblijf is geen onderdeel van de planvorming en blijft onveranderd. Op afbeelding 2 is de situatie aan de zuid- en westzijde van het gebouw na afloop van de transformatie weergegeven. Tekeningen met daarop de te slopen onderdelen vindt u in bijlage 1.

Afbeelding 2. Toekomstige situatie Sint-Jozefkerk



3.2 Werkzaamheden

A. Vooruitlopende werkzaamheden (binnen):

- vervangen glas-in-loodramen door houten schotten;
- demonteren en afvoeren van houten vloerdelen op begane grond;
- verwijderen van beschilderde wandtegels;
- opruimen en afvoeren van losse spullen begane grond;
- afbreken en afvoeren overkapping aan buitenzijde oostgevel;
- dicht metselen van enkele openingen in bestaande gevels ter versteviging van de constructie.

B. Sloop-/grondwerk (binnen):

- verwijderen houten luifel/balkon in torencompartiment;
- verwijderen betonvloer in torencompartiment m.u.v. funderingsbalken;
- afdekken vloer met rijplaten;
- grondpalen aanbrengen;
- ontgraven liftput.

C. Ruwbouw (binnen):

- liftput aanbrengen;
- graafwerk sleuven kabels en leidingen;
- fundering aanbrengen;
- betonvloeren en kalkzandsteenwanden aanbrengen verdiepingen;
- wanden afwerken verdiepingen;
- kabels en leidingen aanbrengen verdiepingen;
- dekvloeren gieten verdiepingen.

D. Gevelwerkzaamheden (buiten):

- steiger toren zetten;
- steiger schip zetten;
- kozijnopeningen aanbrengen;
- metselwerk en voegwerk herstellen;
- kozijnen monteren;
- zonwering zuidzijde aanbrengen;
- glas-in-loodramen terugzetten;
- daken en goten herstellen;
- dakopeningen maken en afwerken;
- bliksemafleiding aanbrengen.

E. Plat dak (buiten):

- bestaande dakbedekking verwijderen;
- sparingen en installaties aanbrengen;
- isolatie en dakbedekking aanbrengen;
- dak afwerken;
- zonnepanelen aanbrengen.

F. Fijne afbouw (binnen):

- timmer-, stuc-, tegel- en schilderwerk;
- deuren en kozijnen monteren;
- installaties monteren.

G. Afbouw algemene ruimtes (binnen):

- balustrades aanbrengen;
- hoofdtrap aanbrengen;
- timmer-, stuc-, tegel- en schilderwerk;
- deuren en kozijnen monteren;
- installaties monteren;
- personen- en plateauliften monteren.

H. Terreininrichting (buiten):

- buitenberging aanbrengen;
- grondwerk;
- straatwerk;
- beplanting aanbrengen.



3.3 Toelichting op werkzaamheden

De werkzaamheden die in paragraaf 3.2 bij onderdeel 'A. Vooruitlopende werkzaamheden' staan genoemd, leiden niet tot verstoring van beschermde soorten of aantasting van hun verblijfplaatsen. Maar dit geldt alleen als op juiste wijze wordt gewerkt. Cobra Groeninzicht heeft een ecologisch werkplan opgesteld dat de juiste werkwijze beschrijft en welke redenering hieraan ten grondslag ligt. Het ecologisch werkplan is te vinden in bijlage 2.

3.4 Planning

Volgens de voorlopige planning starten de vooruitlopende werkzaamheden (onderdeel A in paragraaf 3.2) in de periode november 2020 – april 2021, zolang aan de voorschriften uit het ecologisch werkplan (zie paragraaf 3.3 en bijlage 2) wordt voldaan. De andere werkzaamheden vinden volgens de voorlopige planning plaats tussen medio april 2021 en medio december 2021.

4 Wettelijk belang

4.1 Toetsingskader

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 is als gevolg van de ontwikkeling ten aanzien van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis sprake van het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (artikel 3.5 lid 4 Wnb) en van het opzettelijk verstoren van dieren (artikel 3.5 lid 2 Wnb). Ten aanzien van gierzwaluw en huismus is sprake van het opzettelijk beschadigen of vernielen van nesten (artikel 3.1 lid 2 Wnb) en van het opzettelijk storen van vogels (artikel 3.1 lid 4 Wnb). Hierdoor wordt de ontheffingsaanvraag getoetst aan de belangen zoals deze in artikel 3.8 lid 5 sub b Wnb (ten aanzien van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis) en artikel 3.3 lid 4 sub b Wnb (ten aanzien van gierzwaluw en huismus) van de Wnb staan beschreven.

4.2 Wettelijke belangen

De ontheffing ten aanzien van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis wordt aangevraagd in het belang van 'de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' (artikel 3.8 lid 5, sub b, 3° Wnb). De ontheffing ten aanzien van gierzwaluw en huismus wordt aangevraagd in het belang van 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid' (artikel 3.3 lid 4, sub b, 1° Wnb).

4.3 Motivatie wettelijke belangen

Volksgezondheid

Het beoogde plan betreft dertig appartementen, waarvan er 24 bestemd zijn voor ouderen met dementie en maximaal zes voor jongvolwassenen met een ontwikkelstoornis. 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.

Volksgezondheid en openbare veiligheid

Het behoud van de locatie in de huidige staat kan leiden tot vandalisme, drugsgebruik en brandstichting ter plaatse. Er is weinig zicht en (sociale) controle op de kerk. Dit heeft onder andere te maken met de indeling van het gebied. Aan zowel de noord-, zuid- en westzijde staan namelijk bomen die een groot deel van de kerk aan het zicht van omwonenden onttrekken. Aan de westzijde staan geen woningen waardoor sociale controle vanaf deze zijde geheel ontbreekt. Vanuit woningen aan de oostzijde is zicht op slechts een klein deel van de kerk. Dat deel is echter niet openbaar toegankelijk waardoor sociale controle aan die zijde van de kerk minder relevant is.

Er is vanaf het openbaar gebied dus weinig zicht op activiteiten rondom de kerk. Dit alles maakt de locatie gevoelig voor vandalisme, drugsgebruik en brandstichting. Behoud van de locatie kan daarom zorgen voor bedreiging van de volksgezondheid en de openbare veiligheid. In de afgelopen jaren is al sprake geweest van vernieling (waaronder het ingooien van ruiten, zie foto 2) en drugsoverlast in de omgeving van de kerk. Met de realisatie van woningen in de Sint-Jozefkerk wordt ruimschoots voorzien in de behoefte aan (sociale) controle op het gebouw en de omgeving.

Groot openbaar belang

Visie op wonen

In 2019 heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de 'Visie op wonen' opgesteld. Het SGE is een (sub)regionaal samenwerkingsverband tussen negen gemeenten in Zuidoost-Brabant. Het gaat om de gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Belangrijk in de visie 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 huurwoningen en middensegment huur- en koopwoningen om de doorstroming op de woningmarkt op peil te houden. Met de bouw van de zorgwoningen in de Sint-Jozefkerk in het segment sociale huur c.q. middenhuur voorziet het plan in een actuele kwalitatieve behoefte.

Regionaal woningbouwprogramma

In december 2012 heeft de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2012-2021 voor de 21 SRE-gemeenten (SRE is tegenwoordig bekend als Metropoolregio Eindhoven) vastgesteld. Uit dit RWP vloeit voort dat de gemeente in de periode 2010-2021 totaal 1.504 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 is de opgave 25% sociale woningbouw en 75% vrije sectorbouw. Met de bouw van de zorgwoningen in de Sint-Jozefkerk in het segment sociale huur c.q. middenhuur voorziet het plan in een actuele kwantitatieve behoefte.

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. Het toevoegen van dertig wooneenheden voor de beoogde doelgroepen in de Sint-Jozefkerk past in bovenstaande beleidsdoelstellingen.

Duurzaamheid

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 de gemeente streeft naar de realisatie van energiezuinige/-neutrale kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. De gemeente streeft naar een regionale circulaire economie. De gemeente vraagt van ontwikkelende partijen hiermee bij de keuze van materialen en het ontwerp rekening te houden. Gegeven het feit dat het bestaande gebouw kan worden gehandhaafd, voldoet het plan zo veel mogelijk aan de duurzaamheidseisen.

5 Alternatievenafweging

In het kader van de ontheffingsaanvraag moet beoordeeld worden of betere alternatieven beschikbaar zijn voor het plan. Hieronder werken we voor de verschillende potentiële alternatieven uit dat betere alternatieven ontbreken.

Niet uitvoeren van de activiteiten

Bij het niet uitvoeren van de activiteiten blijven verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, gierzwaluw en huismus voor de korte termijn behouden. Maar op de lange termijn zal de kerk meer en meer vervallen, waardoor de geschiktheid als verblijfplaats vermindert en uiteindelijk verloren gaat. Zelfs in de huidige situatie is de kerk niet optimaal geschikt voor vleermuizen, doordat de kerk niet meer verwarmd wordt. Het niet uitvoeren van de activiteit levert dan ook uitsluitend winst voor de korte termijn. Bovendien worden in het kader van de transformatie van de kerk meer verblijfplaatsen voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen gerealiseerd dan momenteel aanwezig zijn. De nieuwe verblijfplaatsen worden vakkundig gekozen en geplaatst naar de behoeften van de betreffende soorten. Het plan beoogt daarmee een verbetering van de situatie voor deze soorten op lange termijn. Het niet uitvoeren van de activiteit is daarom geen gunstig alternatief voor de beschermde natuurwaarden.

Het niet uitvoeren van de activiteiten is ook geen gunstig alternatief voor de volksgezondheid en openbare veiligheid. Zoals benoemd in hoofdstuk 4 is deze locatie gevoelig voor vandalisme, drugsgebruik en brandstichting. Op een prominente locatie als deze, in de dorpskern van Geldrop, is het ongewenst om een ongebruikte en steeds verder in verval rakende kerk te laten staan. Transformeren van de kerk is daarom noodzakelijk.

Het niet uitvoeren van de activiteiten zou er tot slot ook voor zorgen dat de locatie geen functie heeft, terwijl de locatie bij ontwikkeling een bijdrage levert aan de algemene behoefte die er landelijk en regionaal is aan (zorg)woningen (zie ook paragraaf 4.3).

Alternatieve locatie

Het projectgebied betreft een gebouw in de dorpskern van Geldrop. Hier kan een leegstaande en aan de eredienst onttrokken kerk worden getransformeerd tot een gebouw met dertig (zorg)woningen. De kerk staat al ongeveer tien jaar leeg. De ligging in de dorpskern van Geldrop in combinatie met de al zeer lang leegstaande kerk maakt de locatie zeer geschikt voor het creëren van (zorg)woonruimte.

In de omgeving van de dorpskern zijn geen andere locaties die geschikt zouden zijn als alternatief. Er moet dan in onbebouwd gebied worden gebouwd. In dat geval moet eerst een andere locatie worden gevonden, om vervolgens de locatie te ontwikkelen voor het creëren van woonruimte. Dit is onlogisch en niet efficiënt. Dit sluit ook niet aan bij het duurzaamheidsbeleid van gemeente Geldrop-Mierlo (zie ook paragraaf 4.3). Bovendien is de ontwikkeling van onbebouwde locaties in de meeste gevallen nog schadelijker voor de aanwezige (al dan niet beschermde) natuurwaarden. Andere locaties in de dorpskern van Geldrop zijn daarmee niet geschikter dan de Sint-Jozefkerk en vormen geen gunstig alternatief.



Alternatieve werkwijze en planning

Met het transformeren van de kerk zal altijd sprake zijn van aantasting van verblijfplaatsen en verstoring van gewone dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, gierzwaluw en huismus door de werkzaamheden (met uitzondering van de vooruitlopende werkzaamheden zoals beschreven bij onderdeel A in paragraaf 3.2 en 3.3). 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.

Ook ten aanzien van belangen van sociale aard is transformatie van de kerk noodzakelijk. Zonder transformatie is het niet mogelijk om de kerk als (zorg)woonlocatie te ontwikkelen. De kerk kan in zijn huidige staat niet functioneren als woonlocatie.

Op de zolders van de kerk zijn enkele verblijfplaatsen van gewone grootoorvleermuis aanwezig. Na de transformatie van de kerk komen de hier aanwezige verblijfplaatsen opnieuw en in verbeterde vorm beschikbaar (zie ook paragraaf 7.1 over het waarborgen van de functionaliteit). Kleine aanpassingen zijn hier wel een vereiste, gezien de staat waarin de zolders zich bevinden. Hetzelfde principe geldt voor de nestplaatsen van huismussen; de oorspronkelijke nestlocaties komen na transformatie van de kerk weer beschikbaar. Bij de inrichting van de kerk wordt dus rekening gehouden met de aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten.

6 Ecologisch onderzoek

6.1 Aanwezigheid soorten

6.1.1 Verkennend ecologisch onderzoek

BNL advies heeft in maart 2020 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. 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. De volledige rapportage vindt u in bijlage 3.

6.1.2 Soortgericht onderzoek

Cobra Groeninzicht heeft in de periode mei t/m oktober 2020 een soortgericht onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Het onderdeel vleermuizen is onderzocht door middel van visuele inspecties van (mogelijke) verblijfplaatsen en onderzoek met batdetector volgens de richtlijnen uit het Vleermuisprotocol 2017. De aanwezigheid van gierzwaluwen en huismussen is onderzocht door het waarnemen van in- en uitvliegende dieren bij een (mogelijke) nestplaats volgens de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12 die voor gierzwaluw en huismus beschikbaar zijn. De volledige rapportage van het soortgericht onderzoek (inclusief foto's en kaartmateriaal) vindt u in bijlage 3. Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten.

Vleermuizen

Uit het soortgericht onderzoek blijkt dat er zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis in de kerk aanwezig zijn. De meeste verblijfplaatsen bevinden zich aan de binnenzijde van de kerk, maar de toegang tot paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen bevinden zich aan de buitenzijde. Naar schatting gaat het om één zomerverblijfplaats, twee paarverblijfplaatsen en verschillende winterverblijfplaatsen van circa vijftien gewone dwergvleermuizen. Voor gewone grootoorvleermuis gaat het naar schatting om drie zomerverblijfplaatsen die ook goed als paar- en winterverblijfplaats in gebruik kunnen zijn. Verder zijn de binnenzijde en de directe omgeving van de kerk een belangrijk onderdeel van het foerageergebied van de gewone dwergvleermuizen en gewone grootoorvleermuizen die zich in de kerk ophouden. De openingen door kapotte ruiten in de vierkante toren zijn essentieel voor deze soorten om de verblijfplaatsen te bereiken. Er zijn geen kraamverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Er zijn ook geen verblijfplaatsen aanwezig van andere soorten dan gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis.

Gierzwaluw

Er is één nest van gierzwaluw aanwezig onder een dakpan aan de westzijde van de kerk en één nest onder een dakje bij het naastgelegen kinderdagverblijf. Het dakje van het kinderdagverblijf ligt buiten het projectgebied. In het projectgebied zijn verder geen essentiële foerageer- en schuilplaatsen voor deze soort aanwezig.

Huismus

Er zijn vijf nesten van huismussen aanwezig onder dakpannen aan de zuidzijde van de kerk. In het projectgebied zijn verder geen essentiële foerageer- en schuilplaatsen voor deze soort aanwezig vanwege het ontbreken van voldoende dekking.

6.2 Effecten korte termijn

Door het uitvoeren van werkzaamheden in en aan de kerk gaan de aangetoonde zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis en de daaraan gerelateerde foerageerfuncties in de kerk verloren of worden tijdelijk ongeschikt. Daarmee vindt voor beide soorten overtreding plaats van artikel 3.5 lid 4 Wnb. De werkzaamheden leiden ook tot verstoring van deze soorten omdat zij op een bepaald moment noodgedwongen een alternatieve verblijfplaats of veranderde verblijfplaats moeten innemen. Er zijn immers jaarrond vleermuizen aanwezig in de kerk. Dit kan stress veroorzaken. Daarmee is voor beide soorten sprake van overtreding van artikel 3.5 lid 2 Wnb. Door het uitvoeren van werkzaamheden in en aan de kerk gaat de aangetoonde nestplaats van gierzwaluw verloren en worden de aangetoonde nestplaatsen van huismus tijdelijk ongeschikt. Daarmee vindt voor beide soorten overtreding plaats van artikel 3.1 lid 2 Wnb.

Door het treffen van soortspecifieke maatregelen (zie ook hoofdstuk 7 'Beschermsmaatregelen') worden zowel tijdens als na de werkzaamheden geen negatieve effecten op gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, gierzwaluw en huismus verwacht. Door het tijdig aanbieden van voldoende alternatieve verblijfplaatsen en het opnieuw beschikbaar maken van bestaande verblijfplaatsen, zal het aanbod aan verblijfplaatsen voor de betreffende populaties niet afnemen. Gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, gierzwaluw en huismus komen veel voor in de omgeving van bebouwing, waardoor hun leefwijze sterk is afgestemd op het leven in de omgeving van mensen. Daarom valt te verwachten dat ze ook in de nieuwe situatie in het projectgebied kunnen verblijven als soortspecifieke voorzieningen in de nieuwe situatie worden opgenomen en bestaande verblijfplaatsen weer beschikbaar komen.

6.3 Effecten lange termijn

Gewone dwergvleermuis

Gewone dwergvleermuis is in Nederland de meest algemene soort en komt verspreid over heel Nederland voor. De soort is jaarrond in Nederland aanwezig en is geen bedreigde soort. Wanneer er bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden in en aan de kerk geen beschermingsmaatregelen zouden worden genomen, kan de verspreiding van gewone dwergvleermuis op lokaal niveau afnemen. Maar op populatieniveau zal dit nauwelijks impact hebben, temeer omdat er geen kraam- en massawinterverblijfplaatsen verdwijnen. In Geldrop en omgeving staat veel bebouwing die ook geschikt is als verblijfplaats voor deze soort. Bij het treffen van beschermingsmaatregelen (zie hoofdstuk 7) worden zowel tijdens als na de werkzaamheden in het geheel geen negatieve effecten op de lokale staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis verwacht.

Gewone grootoorvleermuis

Gewone grootoorvleermuis komt verspreid over heel Nederland voor, maar nergens in grote aantallen. De soort is in oost- en zuidoost Nederland echter geen zeldzaamheid. De soort is jaarrond in Nederland aanwezig. Na een afname van de aantallen overwinterende gewone grootoorvleermuizen in de tweede helft van de vorige eeuw, is de trend nu weer stabiel. Van gewone grootoorvleermuis is bekend dat deze zich opportunistisch gedraagt in zijn keuze van verblijfplaatsen. De soort lijkt relatief snel nieuwe winterverblijfplaatsen te kunnen vinden.

Wanneer er bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden in en aan de kerk geen beschermingsmaatregelen zouden worden genomen, kan de verspreiding van gewone grootoorvleermuis op lokaal niveau afnemen. Maar op populatieniveau zal dit nauwelijks impact hebben, temeer omdat er geen kraam- en massawinterverblijfplaatsen verdwijnen. In Geldrop en omgeving staat veel bebouwing die ook geschikt is als verblijfplaats voor deze soort. Bij het treffen van beschermingsmaatregelen (zie hoofdstuk 7) worden zowel tijdens als na de werkzaamheden in het geheel geen negatieve effecten op de lokale staat van instandhouding van gewone grootoorvleermuis verwacht.

Gierzwaluw

Gierzwaluw broedt verspreid over heel Nederland. In de laatste twaalf jaar is er geen sprake van een significante aantalsverandering. De staat van instandhouding van gierzwaluw als broedvogel in Nederland is gunstig. In ons land zijn nesten van gierzwaluwen uitsluitend te vinden in allerlei menselijke bebouwing: onder dakpannen, in kieren en gaten in muren maar ook in nestkasten. Als het noodzakelijk is, zijn gierzwaluwen in staat om nieuwe nestplekken te accepteren.

Wanneer er bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden in en aan de kerk geen beschermingsmaatregelen zouden worden genomen, kan de verspreiding van gierzwaluw op lokaal niveau afnemen. Maar op populatieniveau zal dit nauwelijks impact hebben, temeer omdat het gaat om een enkele nestplaats. In Geldrop en omgeving staat veel bebouwing die ook geschikt is als nestplaats voor deze soort. Bij het treffen van beschermingsmaatregelen (zie hoofdstuk 7) worden zowel tijdens als na de werkzaamheden in het geheel geen negatieve effecten op de lokale staat van instandhouding van gierzwaluw verwacht.

Huismus

Huismus broedt verspreid over geheel Nederland. De staat van instandhouding van huismus als broedvogel in Nederland is matig ongunstig. Er is dan ook een significante afname in het aantal broedvogels zichtbaar over de periode 1990 – 2018. Maar sinds het jaar 2000 lijkt er sprake te zijn van een stabilisatie in het aantal broedparen. Nesten van huismussen zijn in de regel te vinden in of tegen allerlei menselijke bebouwing: onder dakpannen, in neststenen en in kieren en gaten in muren. Huismussen zijn in staat om nieuwe nestplekken te accepteren.

Wanneer er bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden in en aan de kerk geen beschermingsmaatregelen zouden worden genomen, kan de verspreiding van huismus op lokaal niveau afnemen. Maar op populatieniveau zal dit nauwelijks impact hebben, temeer omdat het gaat om een relatief klein aantal nestplaatsen dat bovendien na afloop van de werkzaamheden weer beschikbaar is. Bovendien staat in de directe omgeving van de kerk en elders in Geldrop veel bebouwing die ook geschikt is als nestplaats voor deze soort. Bij het treffen van beschermingsmaatregelen (zie hoofdstuk 7) worden zowel tijdens als na de werkzaamheden in het geheel geen negatieve effecten op de lokale staat van instandhouding van huismus verwacht.

7

Beschermingsmaatregelen

Ten aanzien van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, gierzwaluw en huismus worden maatregelen genomen om de functionaliteit van het leefgebied en de staat van instandhouding te ondersteunen. Verder worden maatregelen genomen om aan de zorgplicht te voldoen.

7.1 Waarborging functionaliteit

In het kader van de beschermingsmaatregelen worden drie onderdelen onderscheiden:

- voorzieningen die voorafgaand aan de werkzaamheden moeten worden aangebracht om de betreffende soorten een verblijfplaats te bieden voor de duur van de werkzaamheden (en eventueel daarna);
- maatregelen die voorafgaand aan en/of tijdens de daadwerkelijke werkzaamheden moeten worden genomen om negatieve effecten te voorkomen;
- voorzieningen die gelijktijdig met het uitvoeren van de werkzaamheden moeten worden aangebracht om de betreffende soorten een verblijfplaats te bieden in de nieuwe situatie.

7.1.1 Vooraf aangebrachte voorzieningen

Voorafgaand aan de werkzaamheden heeft Cobra Groeninzicht vleermuis- en vogelkasten in de omgeving van het projectgebied aangebracht om de functionaliteit van het gebied voor gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, gierzwaluw en huismus te garanderen. De locatie en situering van deze voorzieningen zijn gedetailleerd weergegeven in de rapportage van het soortgericht onderzoek (zie bijlage 3). Hieronder volgt een toelichting over de locatiekeuze, aantallen voorzieningen en gewenningsperioden.

Vleermuiskasten

Locatiekeuze vleermuiskasten

De vleermuiskasten zijn aangebracht op 26 augustus en 10 september 2020. De vleermuiskasten hangen aan verschillende gebouwen (binnen een straal van maximaal 160 m vanaf de kerk), op verschillende hoogtes (ten minste 3 m boven de grond) en met de invliegopening naar verschillende windrichtingen. Dit zorgt voor een goede variatie in microklimaat. Het gaat om locaties waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd. De 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. De vleermuiskasten blijven permanent aanwezig.

Aantal vleermuiskasten

Het gaat in totaal om negen vleermuiskasten. Dit aantal is gebaseerd op het aantal beschikbare en tegelijk kansrijke locaties (*expert judgement*) voor vleermuiskasten in de directe omgeving van de kerk. Het aanbieden van meer dan negen vleermuiskasten heeft geen meerwaarde, omdat dan gekozen moest worden voor niet-kansrijke locaties.

Bovendien zijn in de directe omgeving van de kerk ook 'van nature' geschikte alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar, waaronder overhangende gevelpannen, daklijsten en open stootvoegen bij gebouwen. Dit alles maakt dat er ruimschoots voldoende alternatieve zomer-, paar en milde winterverblijfplaatsen beschikbaar zijn. Ten aanzien van winterverblijfplaatsen van gewone grootoorvleermuis en gewone dwergvleermuis worden gelijktijdig aan de werkzaamheden, maar vóór het aanbreken van het volgende winterseizoen, voorzieningen gemaakt om de functionaliteit van deze functie te garanderen (daarover meer in paragraaf 7.1.3). In de voor gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis beschikbare kennisdocumenten van BIJ12 wordt geen concrete mitigatiefactor voor het aantal te vervangen oorspronkelijke verblijfplaatsen genoemd.

Gewenningsperiode vleermuiskasten

Voor vervangende verblijfplaatsen voor gewone grootoorvleermuis geldt een gewenningsperiode van één maand gedurende het actieve seizoen (half april – half oktober). Voor gewone dwergvleermuis geldt voor zomerverblijfplaatsen een gewenningsperiode van drie maanden in het actieve seizoen (april – oktober) en voor paarverblijfplaatsen een gewenningsperiode van zes maanden voorafgaand aan de start van de paarperiode (half augustus). De gewenningsperioden voor de genoemde verblijfplaatsen zijn hiermee inmiddels doorlopen, behalve voor de zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis. Die loopt af aan het einde van april 2021. In de laatste maand van de gewenningsperiode kan al gestart worden met het langzamerhand ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaatsen.

Gierzwaluwkasten

Locatiekeuze gierzwaluwkasten

De gierzwaluwkasten zijn aangebracht op 10 september 2020. Ze hangen aan twee gebouwen (binnen een straal van maximaal 100 m vanaf de kerk), op verschillende hoogtes (ten minste 3 m boven de grond) en met de invliegopening naar het noorden om oververhitting te voorkomen. Het gaat om locaties waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd. De gierzwaluwkasten zijn geschikt om te dienen als nestlocatie en blijven permanent aanwezig.

Aantal gierzwaluwkasten

Het gaat in totaal om acht gierzwaluwkasten in twee clusters van vier. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal beschikbare en tegelijk kansrijke locaties (*expert judgement*) voor gierzwaluwkasten in de directe omgeving van de kerk. In het voor gierzwaluw beschikbare kennisdocumenten van BIJ12 wordt geen vermenigvuldigingsfactor voor het aantal te vervangen oorspronkelijke verblijfplaatsen genoemd. Door het aanbieden van acht kasten ter vervangen van één oorspronkelijke nestplaats stellen wij vast dat er ruimschoots voldoende alternatieve nestgelegenheid beschikbaar is.

Gewenningsperiode gierzwaluwkasten

Voor vervangende verblijfplaatsen voor gierzwaluw geldt dat deze voor de aanvang van de werkzaamheden en voor terugkomst van gierzwaluwen uit hun overwinteringsgebied (eind april) beschikbaar moeten zijn. Deze gewenningsperiode is inmiddels doorlopen.

Huismuskasten

Locatiekeuze huismuskasten

De huismuskasten zijn aangebracht op 10 september 2020. Ze hangen aan twee gebouwen (binnen een straal van maximaal 100 m vanaf de kerk), op verschillende hoogtes (ten minste 3 m boven de grond) en met de invliegopening naar het oosten om oververhitting te voorkomen. Het gaat om locaties waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd. De huismuskasten zijn geschikt om te dienen als nestlocatie en blijven permanent aanwezig.

Aantal huismuskasten

Het gaat in totaal om acht huismuskasten in twee clusters van vier. Deze aantallen zijn gebaseerd op het aantal beschikbare en tegelijk kansrijke locaties (*expert judgement*) voor huismuskasten in de directe omgeving van de kerk. In het voor huismus beschikbare kennisdocumenten van BIJ12 wordt een mitigatiefactor 2 voor het aantal te vervangen oorspronkelijke verblijfplaatsen genoemd. Behalve een nestkast, kan een vervangende nestplaats ook een al voor de betreffende functie aanwezige geschikte, maar nog niet in gebruik zijnde plek zijn. Het soortgericht onderzoek heeft aangetoond dat in de directe omgeving van kerk relatief veel geschikte nestlocaties zijn, namelijk onder daken van woningen. Bij ten minste zes van deze woningen is er sprake van slechts één nest per woning, terwijl een woning ruimte biedt voor ten minste twee of drie nesten. Dit betekent dat bovenop de acht nieuwe huismuskasten er 'van nature' nog ten minste zes tot twaalf ongebruikte nestlocaties van huismus beschikbaar zijn. Dit alles maakt dat er ruimschoots voldoende alternatieve nestlocaties beschikbaar zijn voor de momenteel onder het dak van de kerk verblijvende huismussen.

Gewenningsperiode huismuskasten

Voor vervangende verblijfplaatsen voor huismus geldt dat deze ten minste drie maanden voor de start van de werkzaamheden en voor de broedperiode (maart-augustus) beschikbaar moeten zijn. Deze gewenningsperiode is inmiddels doorlopen.

7.1.2 Ongeschikt maken (tijdelijk) op te heffen verblijfplaatsen

Ongeschikt maken vleermuisverblijfplaatsen

Om de kans op het doden of verstoren van gewone dwergvleermuizen en gewone grootoorvleermuizen tijdens de werkzaamheden zo klein mogelijk te houden, wordt de kerk eerst ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Zo hebben eventuele aanwezige vleermuizen de mogelijkheid om weg te vliegen en een andere verblijfplaats te vinden. Om vleermuizen te stimuleren te verhuizen, worden zogeheten '*exclusion flaps*' aangebracht bij de in-/uitvliegopeningen in kapotte ramen van de kerk. Vleermuizen kunnen de kerk hierdoor wel verlaten, maar er niet meer terugkeren. Hierdoor worden de verblijfplaatsen ongeschikt, zodat vleermuizen na uitvliegen een andere verblijfplaats zoeken.

De verblijfplaatsen kunnen als zomer- en paar- en winterverblijfplaats in gebruik zijn. Hierdoor kunnen jaarrond gewone dwergvleermuizen en gewone grootoorvleermuizen in en bij de kerk aanwezig zijn en daarmee is er altijd sprake van een kwetsbare periode. Het minst kwetsbare deel binnen de kwetsbare periode is tussen half april en half mei voor gewone dwergvleermuis en tussen eind maart en eind april voor gewone grootoorvleermuis. Daarom wordt het ongeschikt maken van de kerk uitgevoerd in de periode tussen half april en eind april 2021.

Het ongeschikt maken vindt overdag plaats bij gunstige weersomstandigheden (droog, dagtemperatuur van circa 10°C, weinig wind en in een vorstvrije periode) en wordt uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen. In de nacht twee avonden na het ongeschikt maken vindt middels een veldbezoek een controle plaats door een vleermuisdeskundige, om na te gaan of zich alsnog vleermuizen in de kerk bevinden. Als geen vleermuizen worden aangetroffen, worden de werkzaamheden zo spoedig mogelijk opgestart.

Ongeschikt maken nestplaats gierzwaluw

Voorafgaand aan het broedseizoen van gierzwaluw wordt de nestplaats ongeschikt gemaakt. Dit om te voorkomen dat er tijdens de werkzaamheden aan de kerk een bewoond nesten aanwezig is. Het ongeschikt maken vindt plaats door de kapotte dakpan waardoor gierzwaluwen de nestplaats bereiken te vervangen door een nieuwe dakpan.

Het ongeschikt maken vindt plaats vóór half april 2021 en wordt uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van gierzwaluwen.

Tijdelijk ongeschikt maken nestplaatsen huismus

Voorafgaand aan het broedseizoen van huismus worden de nestplaatsen tijdelijk ongeschikt gemaakt. Dit om te voorkomen dat er tijdens de werkzaamheden aan de kerk bewoonde nesten aanwezig zijn. Het ongeschikt maken gebeurt door de toegang tot de nestruiimte te versperren met behulp van vogelwerende borstels. Deze borstels worden voor de zekerheid niet alleen ter hoogte van de aangetroffen nestplaatsen aangebracht, maar over de hele lengte van de zuidzijde van het dak. Het ongeschikt maken vindt overdag plaats, vóór maart 2021 en bij gunstige weersomstandigheden (droog, weinig wind en in een vorstvrije periode). Dit wordt uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van huismussen.

7.1.3 Verbeteren zolder boven westingang

De zolder boven de westingang van de kerk wordt verbeterd als verblijfplaats voor de reeds aanwezige gewone grootoorvleermuis. Ook wordt er een vervangende winterverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis gecreëerd. De werkzaamheden op deze zolder starten zo snel mogelijk na het ongeschikt maken van de kerk voor vleermuizen in april 2021 en na het aanbrengen van technische installaties. Vóór het aanbreken van de eerstvolgende winterrustperiode van gewone grootoorvleermuis en gewone dwergvleermuis is de verbeterde zolder weer beschikbaar voor vleermuizen, dat wil zeggen: uiterlijk half oktober 2021.

Voor gewone grootoorvleermuis

De aanpassing ten gunste van gewone grootoorvleermuis houden in het:

- aanbrengen van een in- en uitvliegopening (*chiroptière*) in de dakconstructie;
- aanbrengen van extra schuilmogelijkheden in de vorm van twee vleermuiskasten;
- afsluiten van toegang tot de benedenverdieping.

In- en uitvliegopening (*chiroptière*)

Er wordt gekozen voor maatwerk in de vorm van een zogenaamde *chiroptière* (zie afbeelding 3) in de noordelijke dakhelft van de zolder boven de westingang (zie foto 4). Een *chiroptière* is een speciaal voor vleermuizen ontworpen opening in de dakconstructie waardoor (met name) grootoorvleermuizen kunnen in- en uitvliegen. De noordelijke dakhelft is hiervoor het meest geschikt. Deze zijde ligt het dichtst bij beschuttingbiedende bomenrijen ten noordwesten van de kerk. Beschutting in de nabijheid van in- en uitvliegplaatsen is voor gewone grootoorvleermuizen van groot belang. Bovendien ligt de noordzijde niet op de overheersende windrichting (zuidwest), wat gunstig is voor het veilig in- en uitvliegen.

Afbeelding 3. Schematisch voorbeeld (links) en dwarsdoorsnede (rechts) van een (voorbeeld)chiroptière

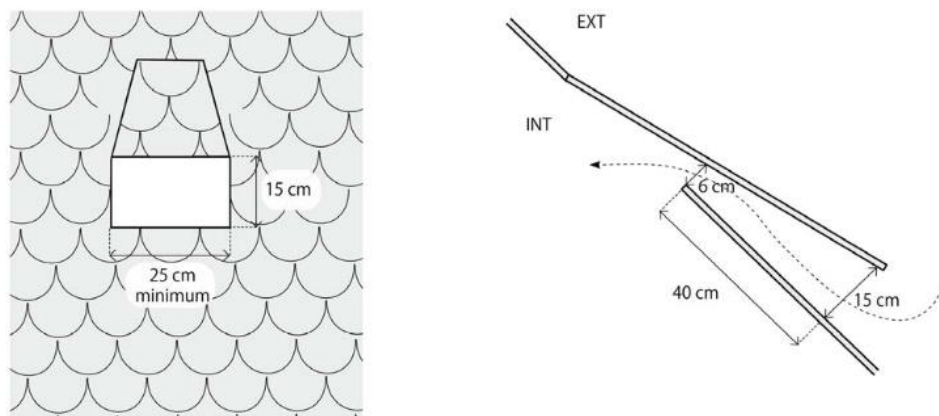


Foto 4. Beoogde locatie van de chiroptière (binnen geel kader) in het dak van de zolder boven de westingang



Vleermuiskasten

Er worden twee op maat gemaakte vleermuiskasten voor gewone grootoorvleermuizen aangebracht op de zolder boven de westingang. Deze kasten hebben een afmeting van circa 1 x 1 m en zijn meerlaags. De ruimte tussen de lamellen bedraagt 2,5 cm. De kasten worden op verschillende hoogtes opgehangen om variatie in microklimaat aan te bieden. De vleermuiskasten zijn geschikt als winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaats voor gewone grootoorvleermuizen en mogelijk andere op zolders voorkomende vleermuissoorten, waaronder laatvlieger en de veel zeldzamere maar (nog) niet in het projectgebied aangetroffen grijze grootoorvleermuis.

Afsluiten van toegang tot benedenverdieping

De toegang vanaf de zolder tot de benedenverdieping wordt afgesloten met een luik dat op slot gaat. Dit moet voorkomen dat vleermuizen op de benedenverdieping terechtkomen. Ook voorkomt het luik dat onbevoegden de zolder betreden en zo de vleermuizen verstoren of verblijfplaatsen aantasten. De houder van de sleutel is op de hoogte van de aanwezigheid van vleermuizen op de zolder en stemt de toegang (alleen voor jaarlijks onderhoud en bij calamiteiten) van derden tot de zolder vooraf af met een daarvoor aangewezen vleermuisdeskundige. De vleermuisdeskundige bepaalt wanneer en onder welke voorwaarden de zolder betreden mag worden en is in principe aanwezig bij het bezoek. Hij of zij combineert dit eventueel met het controleren en schoonmaken van de vleermuiskasten, zodat het aantal storingsmomenten tot een minimum wordt beperkt.

Voor gewone dwergvleermuis

De aanpassingen ten gunste van gewone dwergvleermuis houden in:

- aanbrengen van een in- en uitvliegopening (entreesteen) in de westgevel;
- aanbrengen van een via de westgevel bereikbare winterverblijfplaats op zolder;
- afsluiten van toegang tot de benedenverdieping.

In- en uitvliegopening (entreesteen)

Er wordt gekozen voor een zogenaamde entreesteen (zie foto 5 en afbeelding 4 en 5) in de westelijke gevel van de zolder boven de westingang. Een entreesteen is een speciaal voor vleermuizen ontworpen opening in de gevel waardoor gewone dwergvleermuizen kunnen in- en uitvliegen. De westgevel is vrij van obstakels en directe verlichting en is daardoor goed aan te vliegen voor gewone dwergvleermuizen. De in- en uitvliegopening ligt relatief dichtbij beschuttingbiedende bomenrijen ten noordwesten van de kerk. Beschutting in de nabijheid van in- en uitvliegplaatsen is voor gewone dwergvleermuis van groot belang. De entreesteen wordt op tenminste 3 m boven de grond aangebracht.

Foto 5. Voorbeeld van een entreesteen in een gevel (bron: Vivara Pro)



Winterverblijfplaats

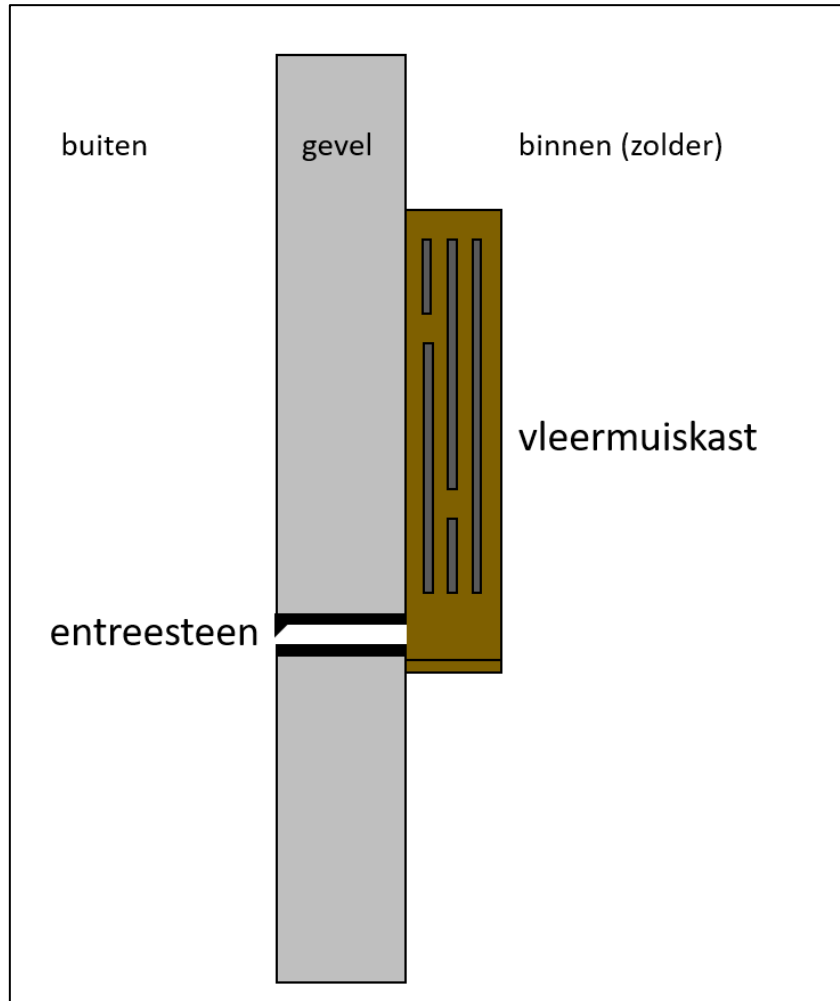
Aan de binnenmuur van de westgevel wordt een grote vleermuiskast geplaatst. Deze kast hangt dus op de zolder boven de westingang, maar is alleen voor vleermuizen bereikbaar via de entreesteen in de westgevel (zie afbeelding 4 en 5). In vergelijking met bijvoorbeeld gewone grootoorvleermuis is gewone dwergvleermuis minder wendbaar in de lucht en is dus gebaat bij een eenvoudig aan te vliegen verblijfplaats, zoals een entreesteen. Een *chiroptière* is niet erg geschikt voor gewone dwergvleermuis. Na de entreesteen te hebben gepasseerd, komen vleermuizen via een doorgang in de vleermuiskast uit. De vleermuiskast is gemaakt van dik hout en bestaat uit meerdere lagen met een tussenruimte van 2 cm. De kast heeft een afmeting van 2,0 x 1,5 m (bxh).

Er wordt gekozen voor een grote afmeting en dik hout omdat dit een isolerende werking heeft. Gewone dwergvleermuis heeft namelijk een voorkeur voor winterverblijfplaatsen die langzaam op de buitentemperatuur reageren, zoals ook in de oorspronkelijke winterverblijfplaats het geval is. Deze eigenschap is met dit systeem gewaarborgd, omdat de kast een isolerende werking heeft én deze op een afgesloten zolderruimte hangt. Voor de afvoer van uitwerpselen zijn gaten met een diameter van 0,5 x 0,5 cm aan de verder afgesloten onderzijde van de kast aanwezig. De onderzijde van de kast is via een schuifstelsel afneembaar voor het periodiek controleren en schoonmaken. De vleermuiskast is behalve als winterverblijfplaats ook geschikt als kraam-, zomer- en/of paarverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis en mogelijk andere typisch gebouwbewonende vleermuissoorten zoals laatvlieger. Voor winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis wordt in de literatuur geen gewenningsperiode genoemd. Dit vanwege het feit dat er geen standaardoplossingen bekend zijn en het daarom maatwerk is.

Afsluiten van toegang tot benedenverdieping

Zie de uitleg van deze maatregel in de toelichting bij gewone grootoorvleermuis in paragraaf 7.1.3.

Afbeelding 4. Schematische dwarsdoorsnede van beoogde (winter)verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis in vleermuiskast op de zolder boven de westingang (ter verduidelijking zijn de verhoudingen niet realistisch weergegeven)



Afbeelding 5. Schematische weergave van de positionering van beoogde (winter)verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis in vleermuiskast op de zolder boven de westingang. Links: westingang met entreesteen als rood vlak en positie van de vleermuiskast aan binnenzijde van de gevel als gele stippellijn. Rechts: positie van de vleermuiskast gezien vanaf de zolder.



7.1.4 Verbeteren zolder in kerktoeren

De zolder bovenin de kerktoeren wordt verbeterd als verblijfplaats voor gewone grootoorvleermuis. De werkzaamheden op deze zolder starten zo snel mogelijk na het ongeschikt maken van de kerk voor vleermuizen in april 2021. Vóór het aanbreken van de winterrustperiode van gewone grootoorvleermuis is de verbeterde zolder weer beschikbaar voor vleermuizen, dat wil zeggen: uiterlijk half oktober 2021. De aanpassingen ten gunste van gewone grootoorvleermuis houden in:

- aanbrengen van een verbeterde en extra in- en uitvliegopening;
- aanbrengen van extra schuilmogelijkheden in de vorm van twee vleermuiskasten.

Verbeterde en extra in- en uitvliegopening

De bestaande in- en uitvliegopening door het luik op de zolder van de kerktoeren (zie foto 6) wordt verbeterd. Het oude gaas wordt verwijderd en vervangen door een houten plank met een 4,5 cm hoge doorgang. Uit praktijkvoorbeelden blijkt dat 4,5 cm groot genoeg is voor gewone grootoorvleermuizen om te passeren, maar niet groot genoeg voor kauwen en duiven. Kauwen en duiven op de zolder zijn namelijk ongunstig voor vleermuisverblijfplaatsen. Een tweede in- en uitvliegopening wordt aan de noordzijde van het luik gemaakt en heeft een lengte van 40 cm en een hoogte van 4,5 cm.

Vleermuiskasten

Er worden twee op maat gemaakte vleermuiskasten voor gewone grootoorvleermuizen aangebracht op de zolder boven de kerktoeren. Deze kasten hebben een afmeting van circa 1 x 1 m en zijn meerlaags. De ruimte tussen de lamellen bedraagt 2,5 cm. De kasten worden op verschillende hoogtes opgehangen om variatie in microklimaat aan te bieden. De vleermuiskasten zijn geschikt als winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen voor gewone grootoorvleermuizen en mogelijk andere op zolders voorkomende vleermuissoorten, waaronder laatvlieger en de veel zeldzamere maar (nog) niet in het projectgebied aangetroffen grijze grootoorvleermuis.

Foto 6. Luik naar de zolder van de kerktoeren met bestaande in- en uitvliegopening (voor de foto is de deur kort opengezet, deze is normaal dicht)



7.1.5 Beschikbaar maken zolder boven noordingang

De zolder boven de noordingang van de kerk (zie afbeelding 6) wordt bereikbaar en daarmee beschikbaar gemaakt als verblijfplaats voor onder andere gewone grootoorvleermuis. De werkzaamheden op deze zolder starten zo snel mogelijk na het ongeschikt maken van de kerk voor vleermuizen in april 2021. Vóór het aanbreken van de winterrustperiode van gewone grootoorvleermuis is de zolder beschikbaar voor vleermuizen, dat wil zeggen: uiterlijk half oktober 2021.

Nieuwe in- en uitvliegopening

Er wordt in- en uitvliegopening aangebracht in de gevel van de zolder boven de noordingang (zie afbeelding 6). De opening heeft een lengte van 40 cm en een hoogte van 4,5 cm (zie paragraaf 7.1.4 voor toelichting van de maatvoering). Deze zijde ligt tegen een beschuttingbiedende bomenrij ten noorden van de kerk (zie paragraaf 7.1.3 voor toelichting over het belang van beschutting).

Afbeelding 6. Zolder boven de noordingang van de kerk (binnen gele kader) met beoogde locatie van de in- en uitvliegopening voor gewone grootoorvleermuis (rode vlak).



7.1.6 Opnieuw beschikbaar maken huismusnestplaatsen

De oorspronkelijke nestplaatsen van huismussen komen na afronding van de werkzaamheden weer beschikbaar voor huismussen. Er worden namelijk geen ingrijpende veranderingen uitgevoerd aan het dakbeschot of de dakbedekking ter hoogte van de nestplaatsen. Vóór het aanbreken van het volgende broedseizoen van huismus (dat wil zeggen: uiterlijk begin maart 2022) worden de eerder aangebrachte vogelwerende borstels verwijderd en zijn de nestplaatsen weer als vanouds beschikbaar. In de tussentijd zijn de eerder aangebrachte huismuskasten en reeds beschikbare andere nestplaatsen aanwezig ter overbrugging.

7.1.7 Aanbrengen gierzwaluwpannen

Er worden acht gierzwaluwpannen (zie afbeelding 7 en foto 7) aangebracht, hoog op het dak aan de noordzijde van de kerk. Omdat gierzwaluw een koloniebroeder is, worden de pannen aangebracht in twee clusters van vier. De schaduwrijke noordzijde van het dak is geschikt omdat de kans op oververhitting hier het kleinst is. Bovendien is er een voldoende vrije uitvliegruimte, omdat er geen bomen of andere obstakels direct bij de nieuwe nestplaatsen aanwezig zijn. Vóór het aanbreken van het volgende broedseizoen van gierzwaluw zijn de nieuwe nestplaatsen beschikbaar, dat wil zeggen: uiterlijk half april 2022.

Afbeelding 7. Beoogde locaties van gierzwaluwpannen (bij gele sterren) aan de noordzijde van de kerk



Foto 7. Voorbeelden van gierzwaluwpannen



7.1.8 Werken volgens ecologisch werkplan

Cobra Groeninzicht stelt een ecologisch werkplan op waarin staat omschreven welke maatregelen worden getroffen om effecten op beschermde soorten te voorkomen tijdens de werkzaamheden. Ook staat erin hoe te handelen als deze effecten toch optreden. Er is onder andere in vermeld:

- in welke periode gewerkt moet worden;
- welke activiteiten op welke locatie(s) en op welk moment plaatsvinden;
- welke maatregelen worden genomen en wat daarmee wordt gerealiseerd voor de beschermde soorten die in het projectgebied aanwezig zijn of worden verwacht;
- wanneer begeleiding door een ecooloog noodzakelijk is;
- wie die ecooloog is en wat hij exact gaat doen.

7.2 Waarborging staat van instandhouding

Door het waarborgen van de functionaliteit (zie paragraaf 7.1), wordt ook de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, gierzwaluw en huismus gewaarborgd.

7.3 Zorgplicht

Ongeschikt maken overige nestplaatsen

Voorafgaand aan het broedseizoen van overige niet-jaarrond beschermde vogels zoals kauw, houtduif en merel worden de kerk en de directe omgeving ongeschikt gemaakt voor nestelende vogels. Dit om te voorkomen dat er tijdens de werkzaamheden aan de kerk bewoonde nesten aanwezig zijn. Het ongeschikt maken gebeurt door mogelijke nestplaatsen te versperren met vogelwerende borstels of gaas. Het ongeschikt maken vindt plaats vóór 15 maart 2021 en wordt uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van broedvogels. Het ontoegankelijk maken van de binnenzijde van de kerk (waar in het verleden een houtduif heeft gebroed) is geen optie, aangezien de kerk tijdens de winterrustperiode nog in- en uitvliegbaar moet zijn voor vleermuizen.

Behouden groeiplaatsen muurplanten

Aan de noordzijde en in mindere mate aan de zuidzijde van de kerk zijn tongvaren en muurvaren aanwezig op gevels en stenen muurtjes. Deze soorten staan niet vermeld op de lijst van nationaal of Europees beschermde soorten, maar er geldt wel de zorgplicht. In dat kader wordt ervoor gekozen om de muurplanten daar waar mogelijk te behouden. Concreet betekent dit dat muurplanten worden behouden, behalve op plekken waar loszittende of ontbrekende bakstenen terug moeten worden geplaatst. Op plaatsen waar geen herstelwerkzaamheden nodig zijn, worden dus geen muurplanten verwijderd. Bovendien worden op ruime afstand van muurplanten geen gevels gereinigd.

8 Literatuurlijst

Kennisdocumenten

- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone grootoorvleermuis *Plecotus auritus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Huismus *Passer domesticus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.

Algemene literatuur

- Agentschap voor Natuur en Bos, 2009. Vademecum Inrichten van (kerk)zolders voor vleermuizen. Agentschap voor Natuur en Bos, Brussel.
- Dietz, C., O. von Helvesen, D. Nill & P.H.C. Lina, 2011. Vleermuizen: alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika: biologie, kenmerken en bedreigingen. Tirion Natuur, Utrecht.
- Limpens, H., J. Regelink & R. Koelman 2010. Vleermuizen en planologie. Zoogdiervereniging, Nijmegen.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Beleidsstukken

- Gemeente Geldrop-Mierlo, 2020. Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 | "Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis". Raadhus Advies.
- Regioraad, 2012. Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2012-2021.
- Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), 2019. Stedelijk gebied! Visie op wonen.

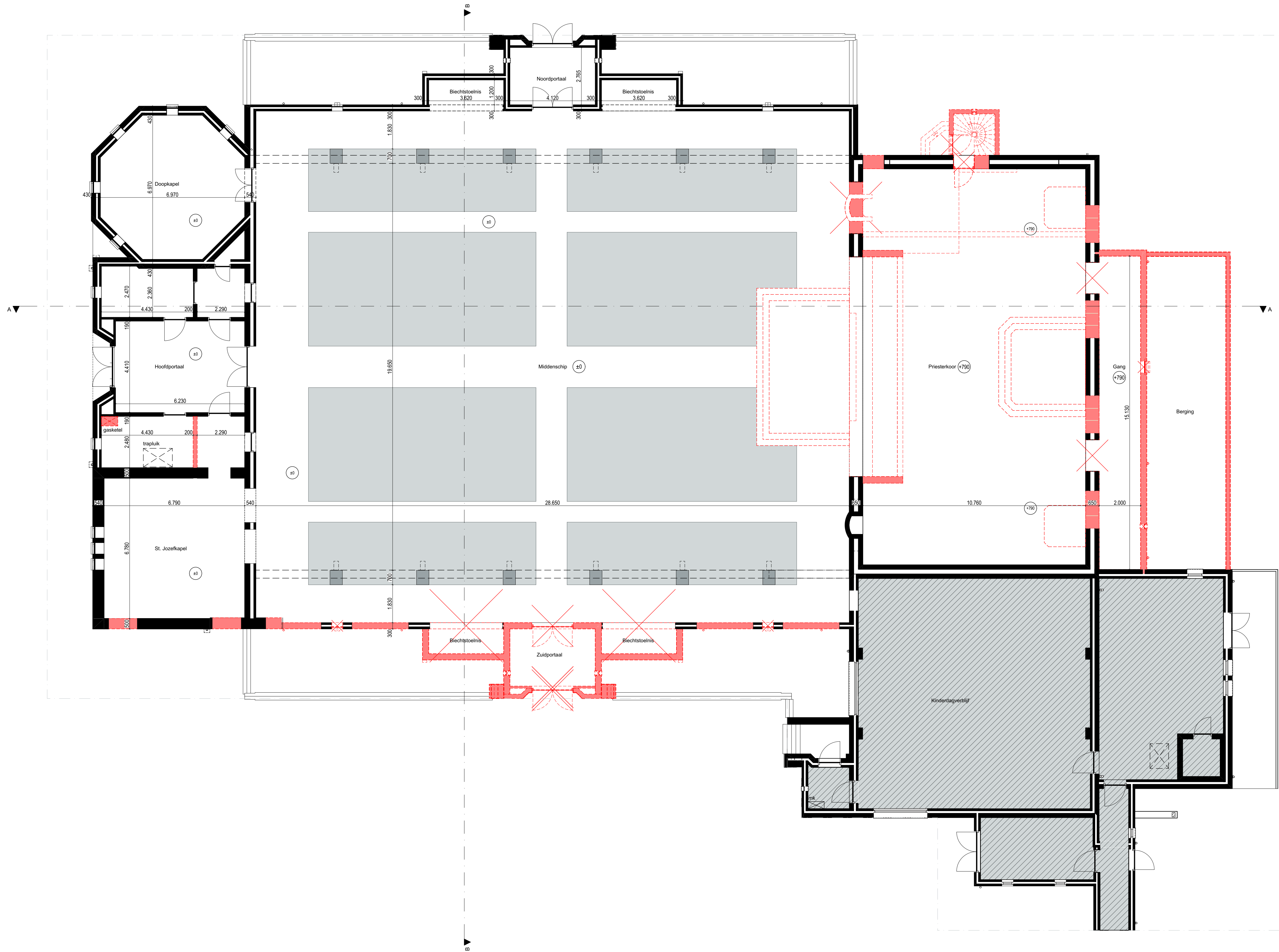
Geraadpleegde websites

- www.vleermuis.net (soorteninformatie)
- www.bij12.nl (kennisdocumenten beschermde soorten)
- www.zoogdiervereniging.nl (soorteninformatie)
- www.sovon.nl (soorteninformatie)

Bijlage 1

Tekeningen met te slopen onderdelen



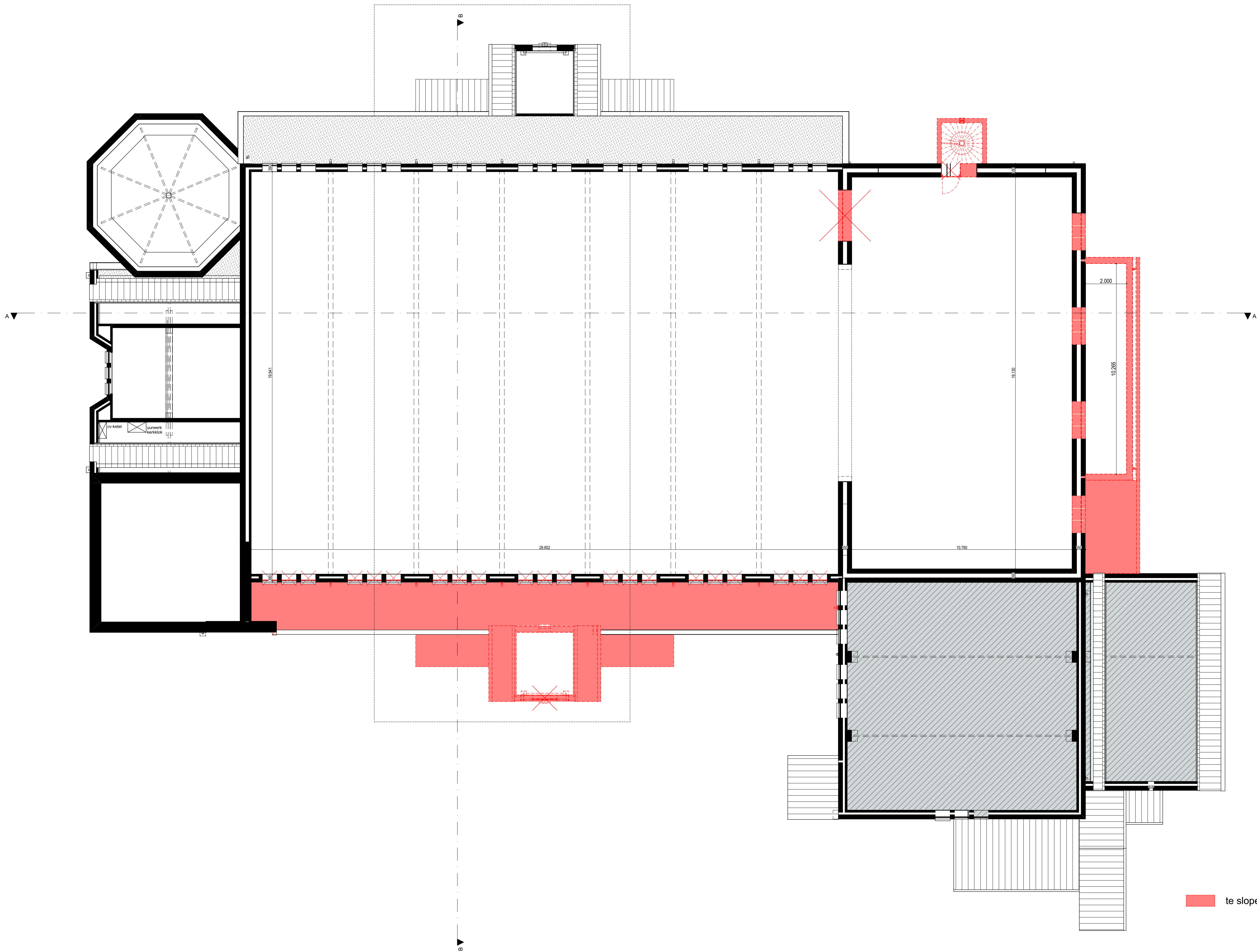


Plattegrond begane grond - sloop

te slopen onderdelen

Alle maten en aantallen in het werk te controleren

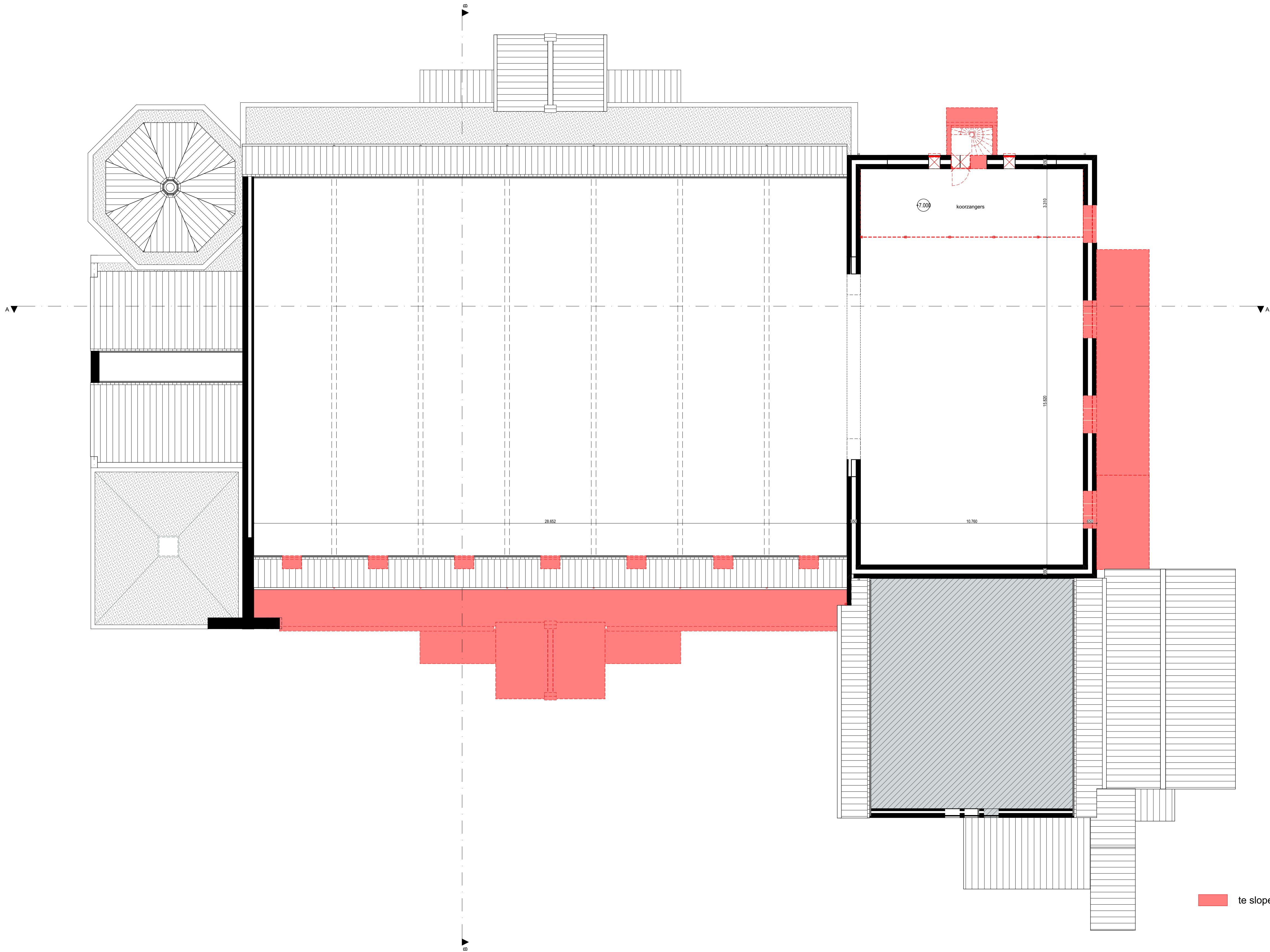
project: Transformatie Sint-Jozefkerk		Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop		Rein van Wylick tel. 06-21565985	
i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.				Harrie van Helmond tel. 06-12963964	
titel: begane grond - sloop		schaal: 1:100	datum: 01-04-2020	fase: DO	
		getek: SVG/JR	gewijz: -	status: Definitief	
		form: A1, 594x841		proj.nr: 07252	S-101



Plattegrond 1e verdieping - sloop

Alle maten en aantallen in het werk te controleren

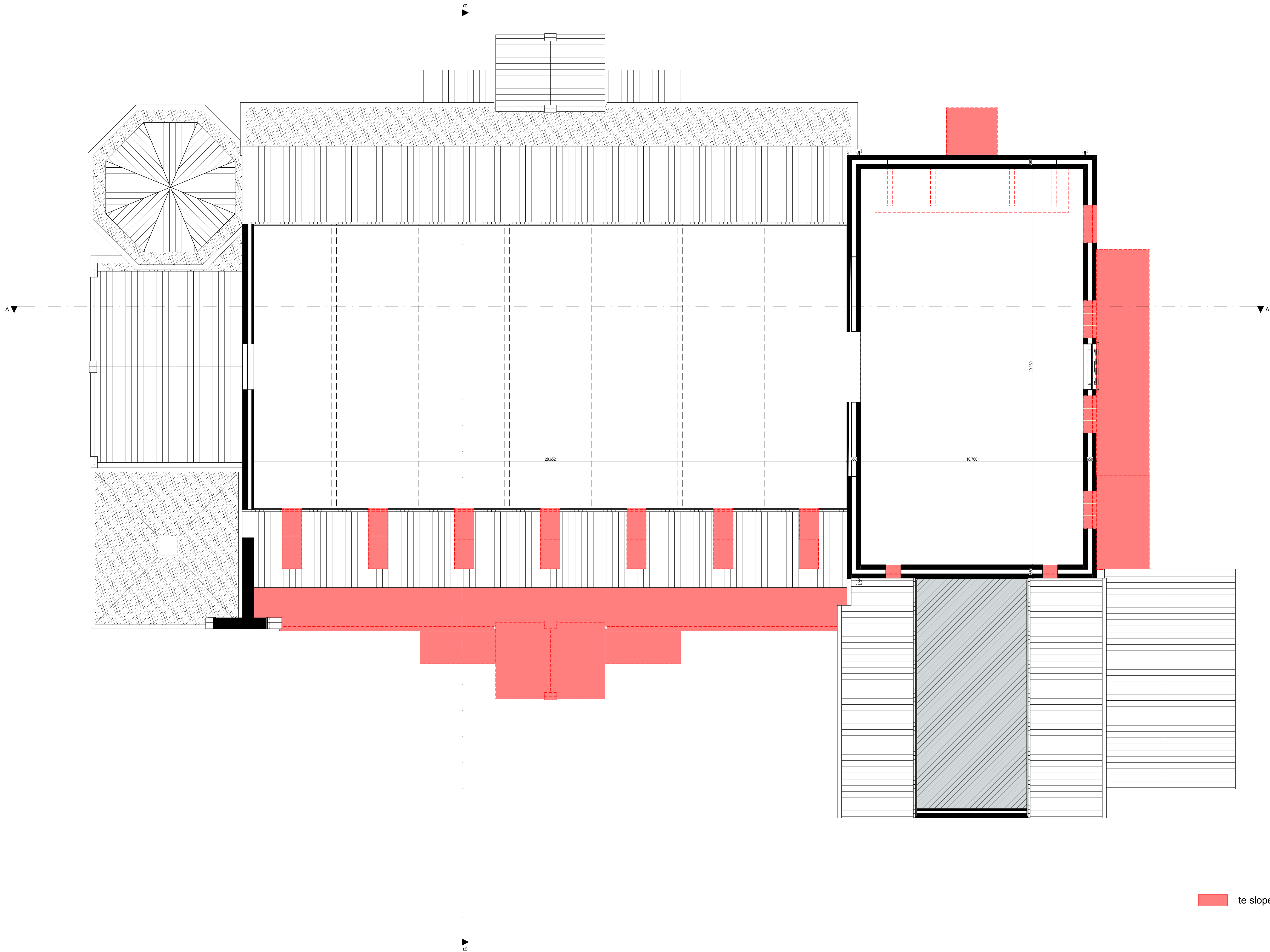
project: Transformatie Sint-Jozefkerk		Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop		Rein van Wylick tel. 06-21565985	
i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.				Harrie van Helmond tel. 06-12963964	
vanwylick@planet.nl					
titel: 1e verdieping - sloop	schaal: 1:100	datum: 01-04-2020	fase: DO		
	getek: SvG/JR	gewijz: -	status: Definitief		
	form: A1, 594x841		proj.nr: 07252	S-102	



Plattegrond 2e verdieping - sloop

Alle maten en aantallen in het werk te controleren

project: Transformatie Sint-Jozefkerk		Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop		Rein van Wylick tel. 06-21565985	
i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.				Harrie van Helmond tel. 06-12963964	
vanwylick@planet.nl					
titel: 2e verdieping - sloop	schaal: 1:100	datum: 01-04-2020	fase: DO		
	getek: SVG/JR	gewijz: -	status: Definitief		
	form: A1, 594x841		prijs nr: 07252	S-103	

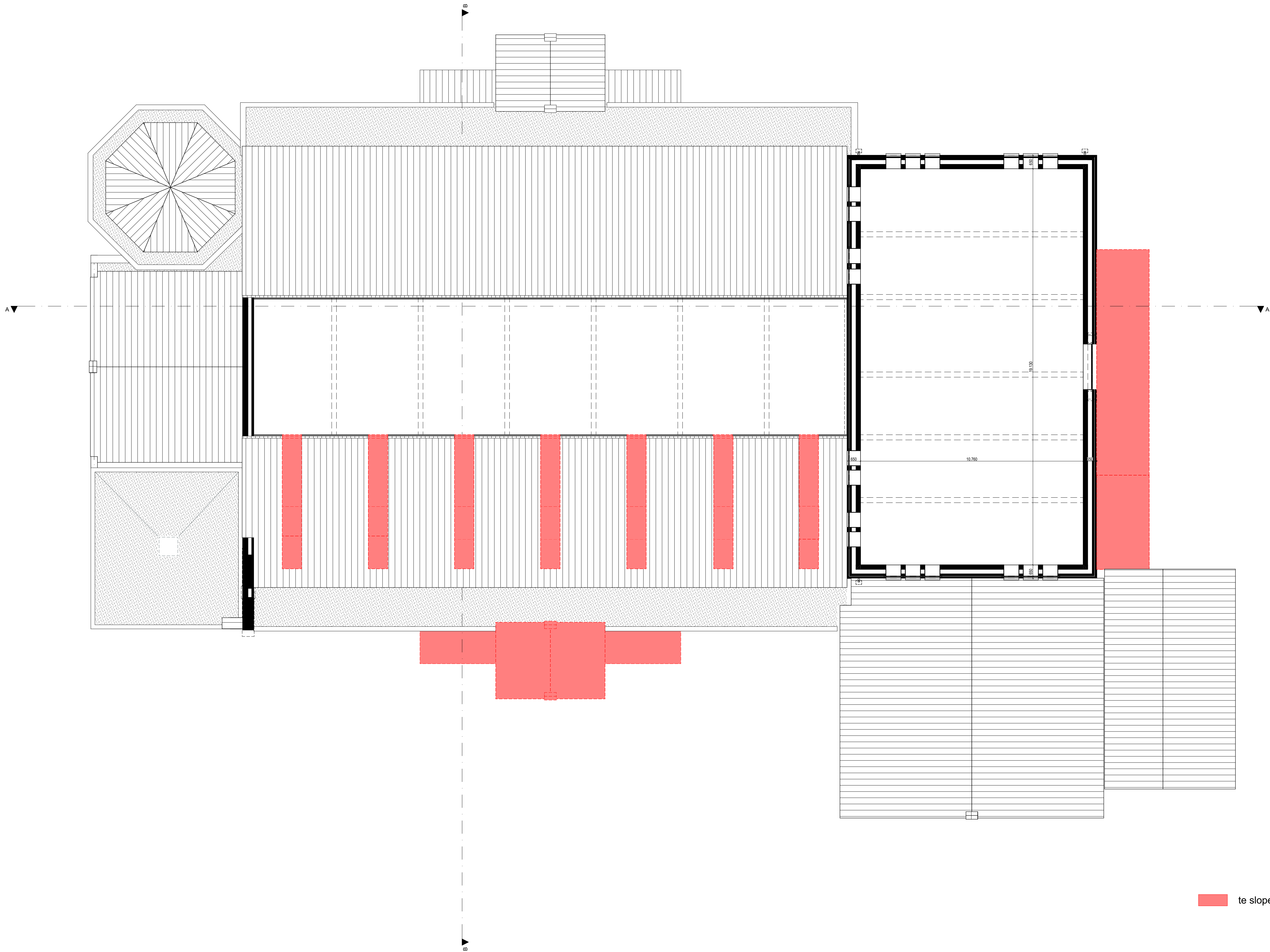


te slopen onderdelen

Plattegrond 3e verdieping - sloop

Alle maten en aantallen in het werk te controleren

project: Transformatie Sint-Jozefkerk		Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop		Rein van Wylick tel. 06-21565985	
i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.				Harrie van Helmond tel. 06-12963964	
				vanwylick@planet.nl	
titel: 3e verdieping - sloop	schaal: 1:100	datum: 01-04-2020	fase: DO		
	getek: SvG/JR	gewijz: -	status: Definitief		
	form: A1, 594x841		proj.nr: 07252	S-104	

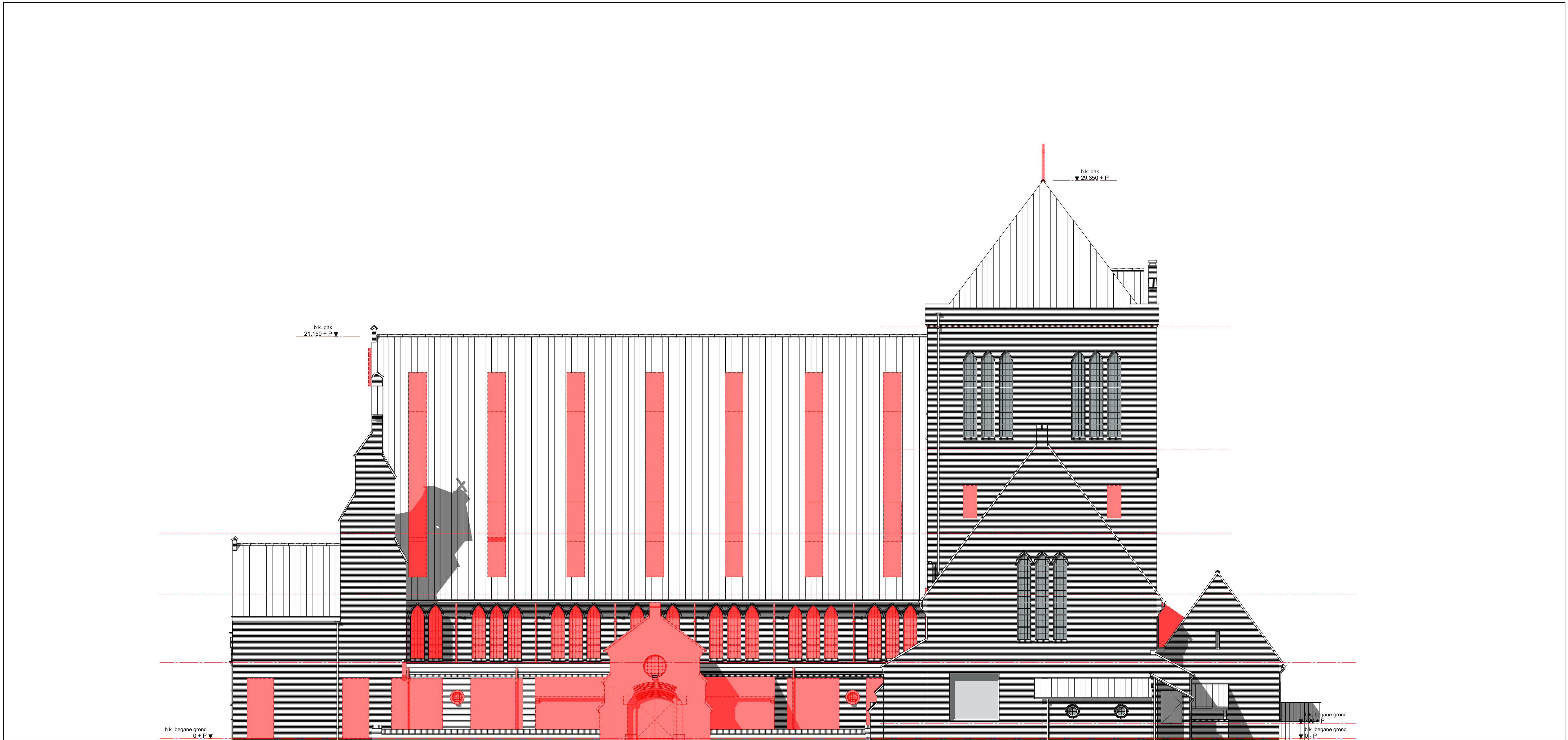


te slopen onderdelen

Plattegrond 4e verdieping - sloop

Alle maten en aantallen in het werk te controleren

				Rein van Wylick tel. 06-21565985 Harrie van Helmond tel. 06-12963964 vanwylick@planet.nl	
project: Transformatie Sint-Jozefkerk		Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.			
titel: 4e verdieping - sloop	schaal: 1:100	datum: 01-04-2020	fase: DO		
	getek: SvG/JR	gewijz: -	status: Definitief		
	form: A1, 594x841		proj.nr: 07252	S-105	

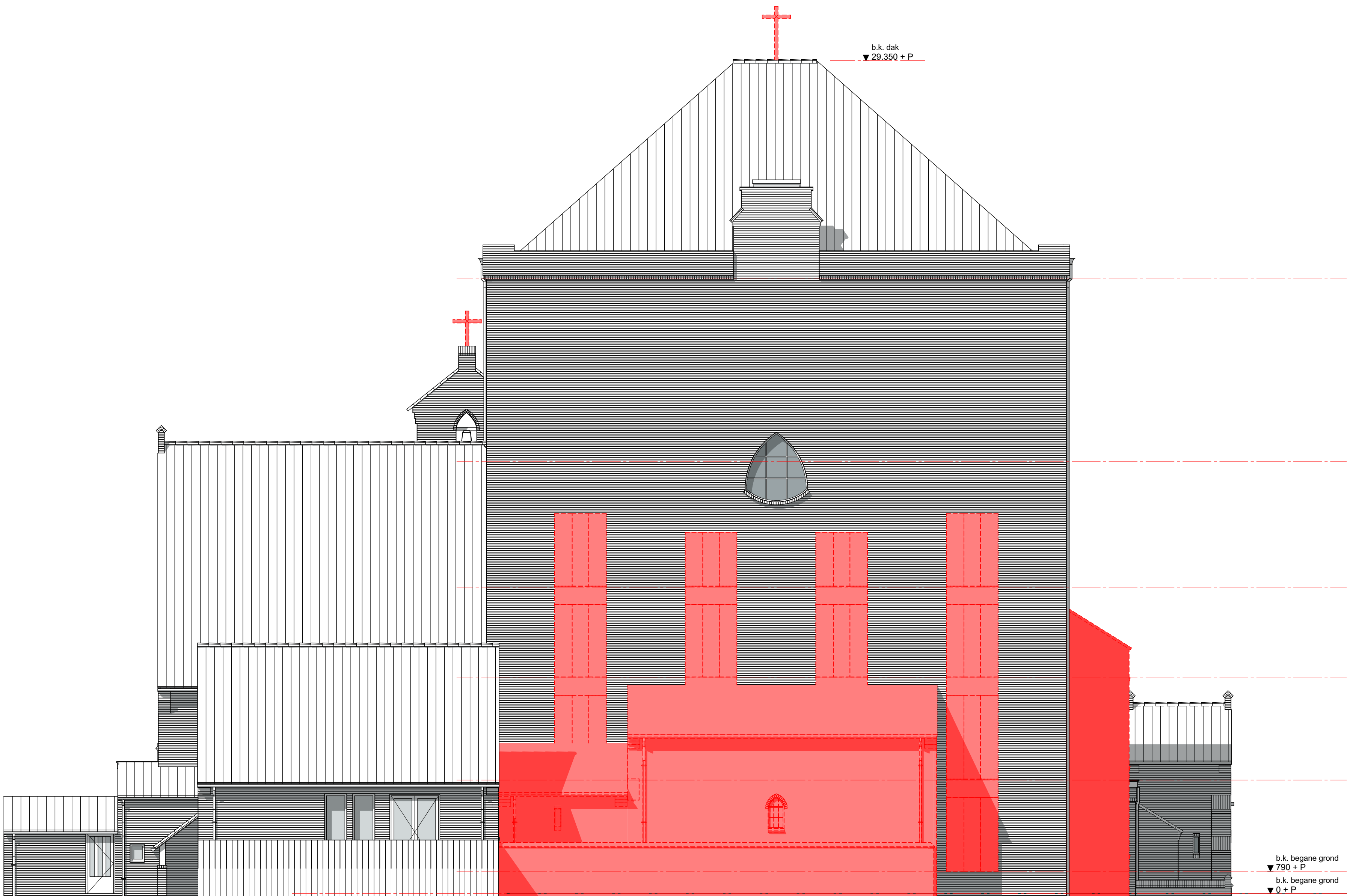


Zuidgevel - sloop

te slopen onderdelen

Alle maten en aantallen in het werk te controleren

project: Transformatie Sint-Jozefkerk		Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop		Rein van Wylick tel. 06-21565985	
i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.				Harrie van Helmond tel. 06-12963964	
vanwylick@planet.nl					
titel: Zuidgevel - sloop	schaal: 1:100	datum: 01-04-2020	fase: DO		
	getek: SvG/JR	gewijz: -	status: Definitief		
	form: A1, 594x841		proj.nr: 07252	S-201	

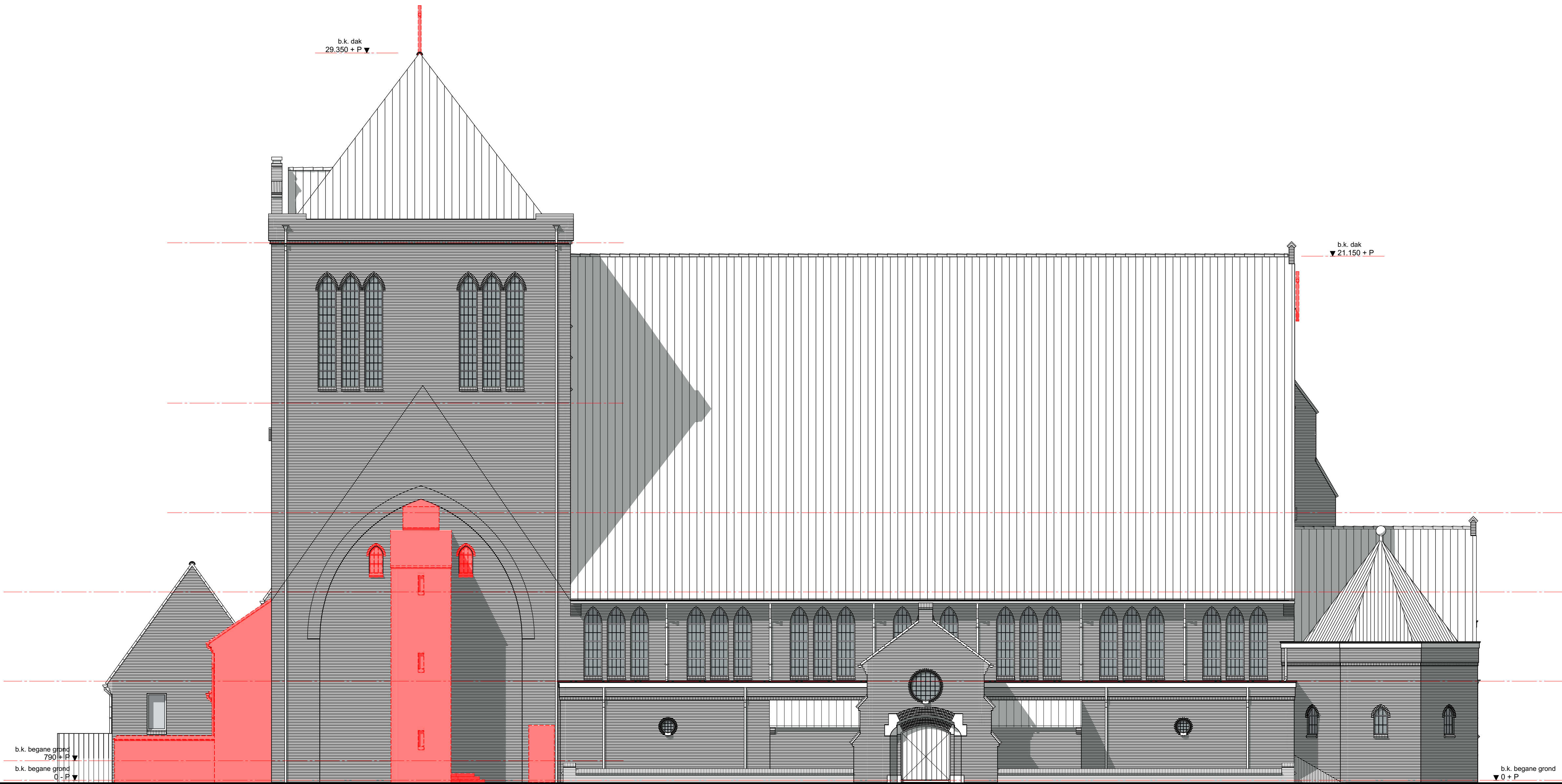


Oostgevel - sloop

te slopen onderdelen

Alle maten en aantallen in het werk te controleren

			Rein van Wylick tel. 06-21565985 Harrie van Helmond tel. 06-12963964 vanwylick@planet.nl	
project: Transformatie Sint-Jozefkerk Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.				
titel: Oostgevel - sloop	schaal: 1:100	datum: 01-04-2020	fase: DO	
	getek: SvG/JR	gewijz: -	status: Definitief	
	form: A1, 594x841		proj.nr: 07252	S-202

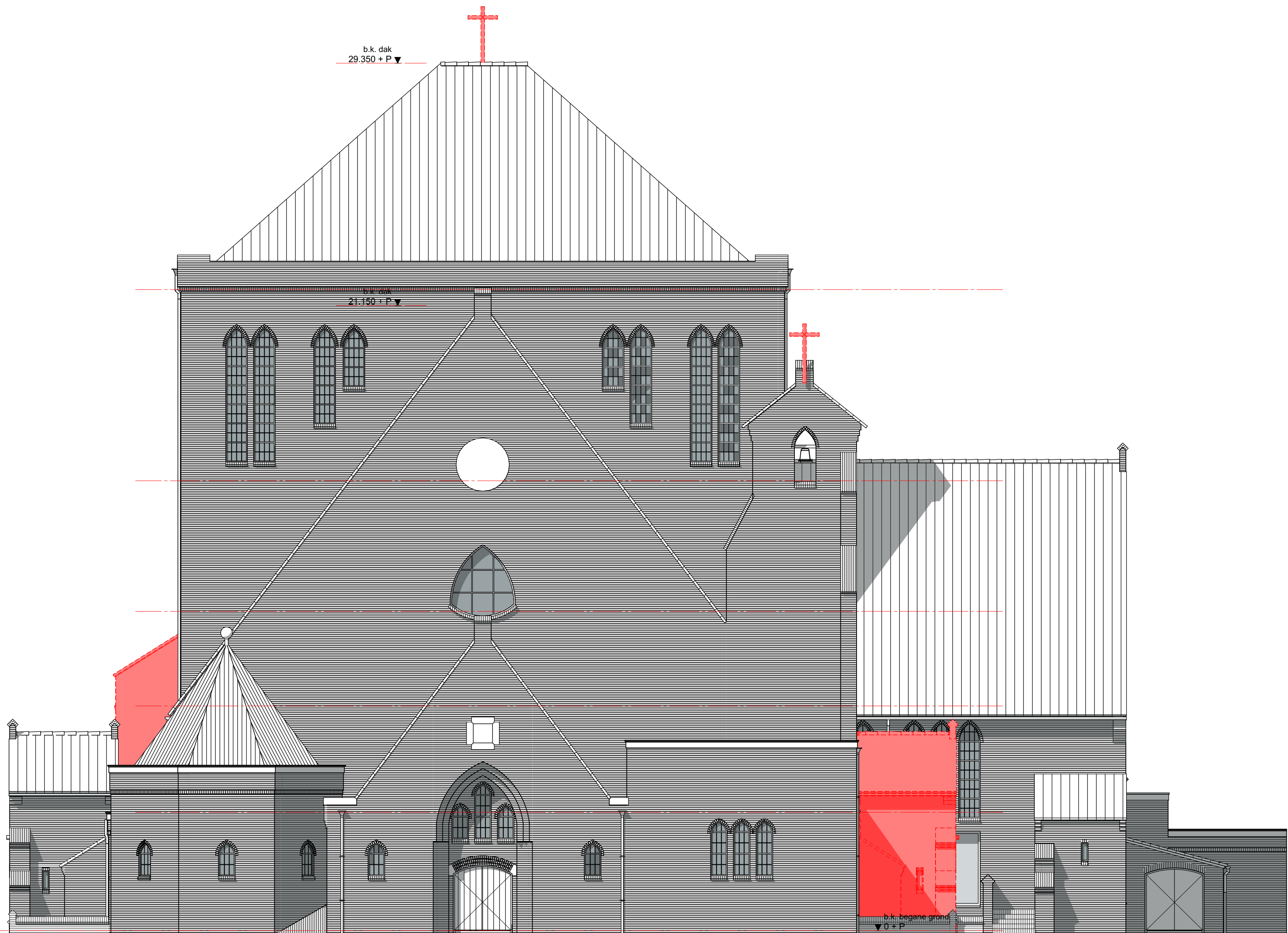


Noordgevel - sloop

te slopen onderdelen

Alle maten en aantallen in het werk te controleren

				Rein van Wylick tel. 06-21565985 Harrie van Helmond tel. 06-12963964 vanwylick@planet.nl	
project: Transformatie Sint-Jozefkerk		Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.			
titel: Noordgevel - sloop	schaal: 1:100	datum: 01-04-2020	fase: DO		
	getek: SVG/JR	gewijz: -	status: Definitief		
	form: A1, 594x841		proj.nr: 07252	S-203	

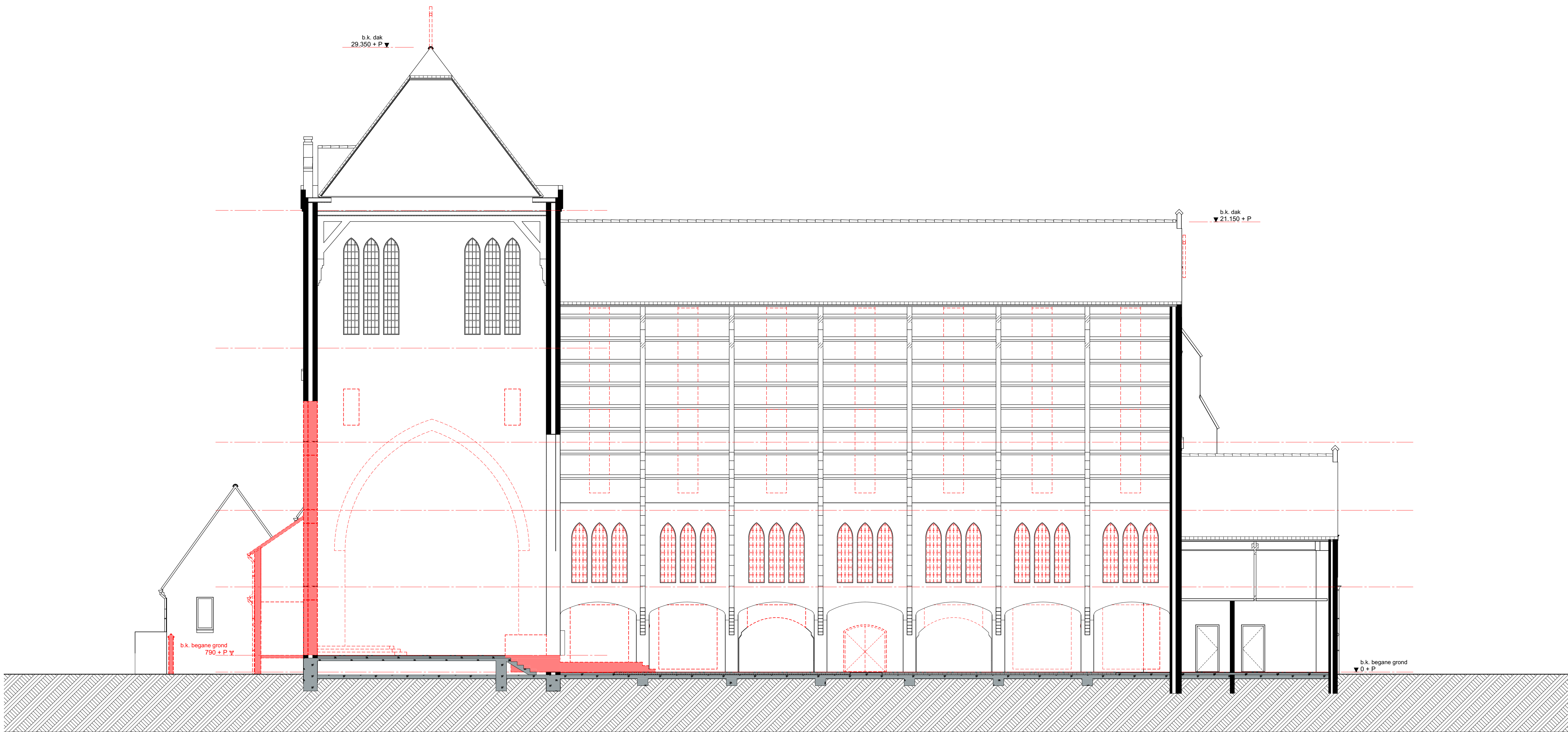


Westgevel - sloop

te slopen onderdelen

Alle maten en aantallen in het werk te controleren

project: Transformatie Sint-Jozefkerk		Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop		Rein van Wylick tel. 06-21565985 Harrie van Helmond tel. 06-12963964 vanwylick@planet.nl	
i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.					
titel: Westgevel - sloop	schaal: 1:100	datum: 01-04-2020	fase: DO		
	getek: SvG/JR	gewijz: -	status: Definitief		
	form: A1, 594x841		proj.nr: 07252	S-204	



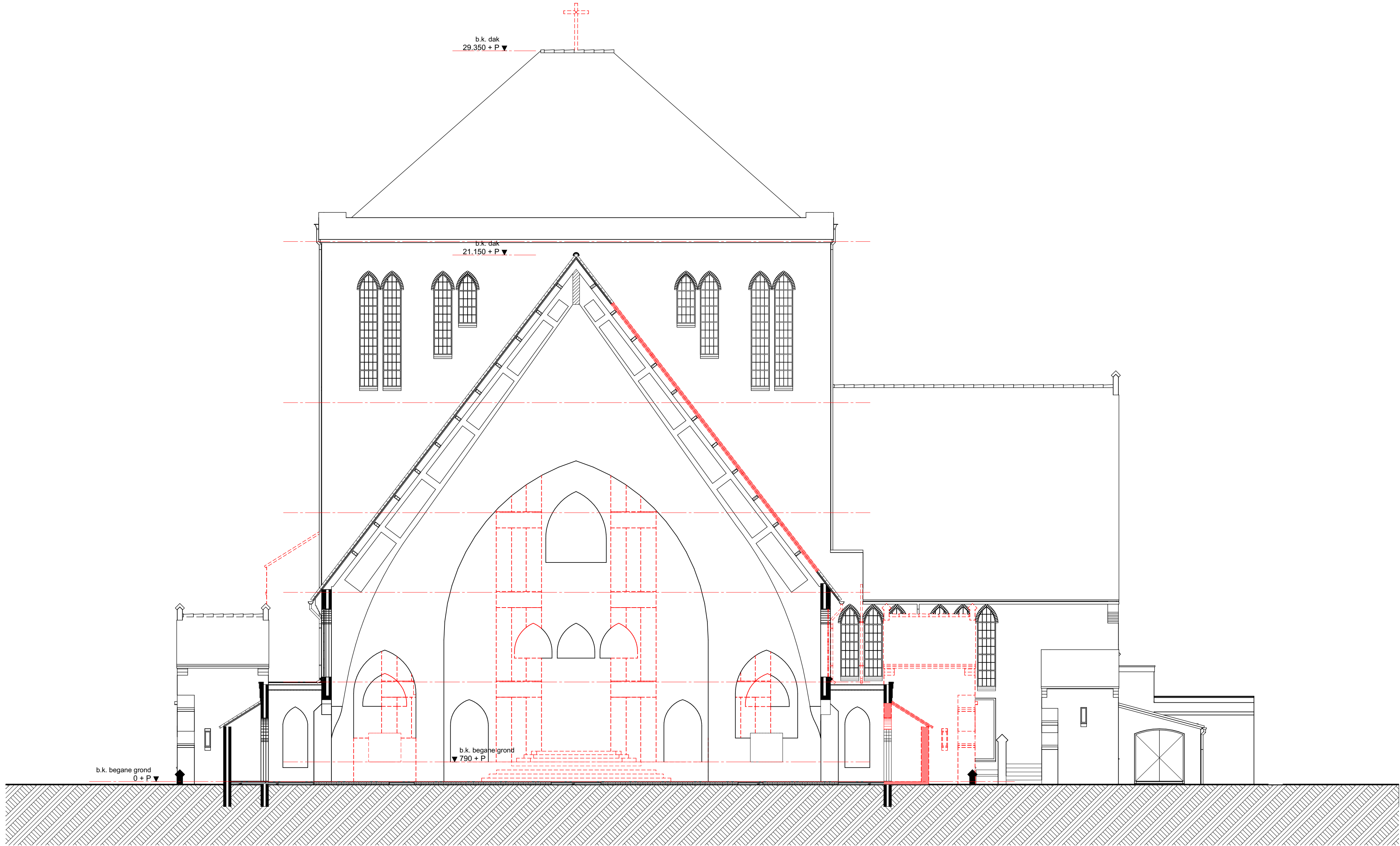
Doorsnede A-A - sloop

te slopen onderdelen



Alle maten en aantallen in het werk te controleren

project: Transformatie Sint-Jozefkerk		Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop		Rein van Wylick tel. 06-21565985	
i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.				Harrie van Helmond tel. 06-12963964	
vanwylick@planet.nl					
titel: Doorsnede A-A - sloop	schaal: 1:100, 1:250	datum: 01-04-2020	fase: DO		
	getek: SvG/JR	gewijz: -	status: Definitief		
	form: A1, 594x841		proj.nr: 07252	S-301	



Doorsnede B-B - sloop

te slopen onderdelen



Alle maten en aantallen in het werk te controleren

project: Transformatie Sint-Jozefkerk		Sint Jozefplein 2 5666 RN Geldrop		Rein van Wylick tel. 06-21565985	
i.o.v. Haagdijk Projectontwikkeling b.v. i.s.m. Houta Projectontwikkeling b.v.				Harrie van Helmond tel. 06-12963964	
titel: Doorsnede B-B - sloop		schaal: 1:100, 1:250	datum: 01-04-2020	fase: DO	
		getek: SvG/JR	gewijz: -	status: Definitief	
		form: A1, 594x841		proj.nr: 07252	S-302

Bijlage 2

Ecologisch werkplan voor vooruitlopende werkzaamheden



Project 303321 v1.0

Ecologisch werkplan transformatie Sint-Jozefkerk in Geldrop deel 1

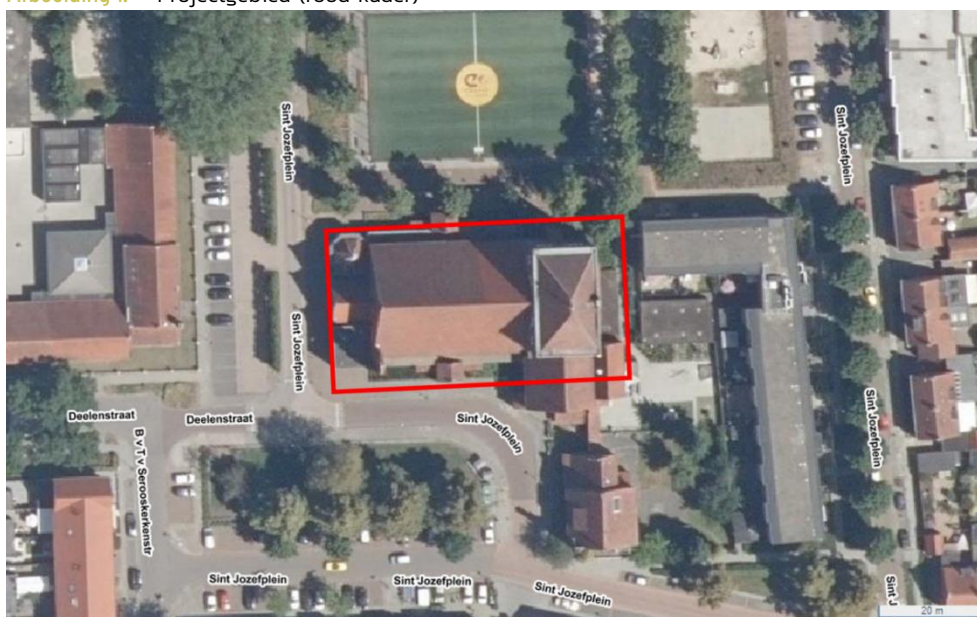
Opdrachtgever

Houta
De heer R. van der Burgt
Industriepark 11
5663 PG GELDROP

Inleiding

In opdracht van Houta heeft Cobra Groeninzicht een ecologisch werkplan opgesteld voor werkzaamheden aan de Sint-Jozefkerk aan het Sint Jozefplein in Geldrop (zie afbeelding 1). Het gaat om de transformatie van het kerkgebouw naar appartementencomplex. Jasper Verhaar heeft dit werkplan opgesteld.

Afbeelding 1. Projectgebied (rood kader)



Aanleiding en doel

Uit een natuuronderzoek dat Cobra Groeninzicht in 2020 heeft uitgevoerd (Rapport 303066 F&F Houta Natuuronderzoek Sint-Jozefkerk Geldrop v1) blijkt dat op verschillende plaatsen in de kerk verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen, gewone grootoorvleermuizen, huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn. Deze soorten en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd onder de Wet natuurbescherming (Wnb). De verblijfplaatsen kunnen met de voorgenomen werkzaamheden niet behouden blijven of worden tijdelijk ongeschikt. Voor die handelingen wordt eerst een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) aangevraagd.

Er staan ook werkzaamheden op de planning die – mits op de juiste wijze uitgevoerd – niet leiden tot verstoring van de bovengenoemde soorten en dus vooruitlopend op de ontheffing alvast kunnen worden uitgevoerd. Dit ecologisch werkplan beschrijft de juiste wijze van uitvoering. Doel van deze werkwijze is te komen tot zorgvuldig handelen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Locaties verblijfplaatsen van beschermde soorten

Vleermuizen

Verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen en mogelijk ook gewone grootoorvleermuizen bevinden zich in smalle kieren tussen de stenen gevels en houten balken vanaf enkele meters boven de grond. Foto 1 laat een voorbeeldlocatie zien. Er zijn erg veel van dit soort plekken in de kerk aanwezig. Op de zolders van de kerk zijn ook verblijfplaatsen van gewone grootoorvleermuizen aanwezig. Vleermuizen gebruiken kapotte ruiten om de kerk in- en uit te vliegen.

Huismussen

Nestplaatsen van huismussen bevinden zich onder de eerste paar rijen dakpannen aan de zuidzijde van de kerk. Op foto 2 is de locatie van de nestplaatsen aangeduid. Elders bij de kerk zijn geen nestplaatsen van huismussen aanwezig.

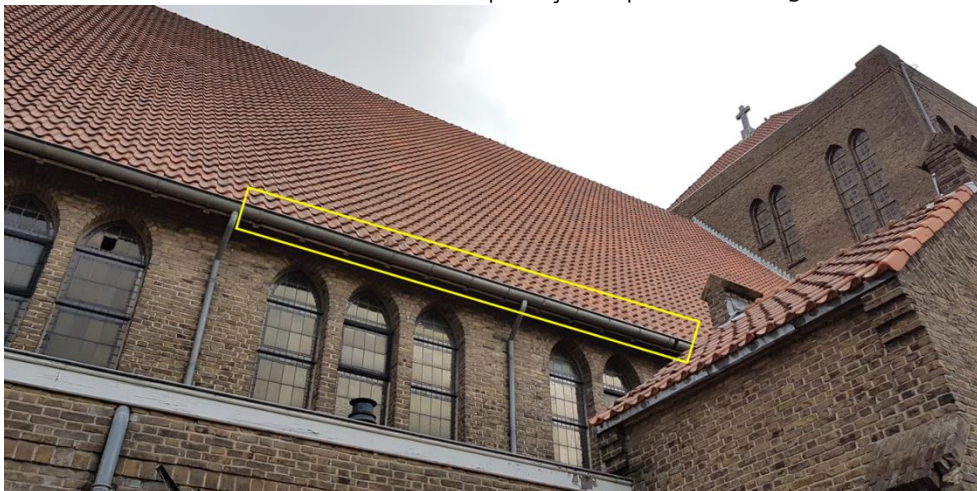
Gierzwaluwen

Er zijn twee gierzwaluwnesten aanwezig bij de kerk. Maar er vinden geen activiteiten plaats in de nabijheid van deze nesten. Bovendien vinden de activiteiten plaats in de periode dat gierzwaluwen niet in Nederland aanwezig zijn. De voorgenomen activiteiten veroorzaken dan ook geen risico's voor gierzwaluwen. Daarom laten wij deze soort voorlopig buiten beschouwing.

Foto 1. Voorbeeld van een van de verblijfplaatsen van vleermuizen tussen stenen gevel en houten balken (binnen gele kaders) aan de binnenzijde van de Sint-Jozefkerk



Foto 2. Locatie van huismusnesten aan de zuidzijde van de Sint-Jozefkerk. De nesten bevinden zich onder de onderste paar rijen dakpannen (binnen gele kader).





Uitgangspunten en planning

Voorgenomen activiteiten

De volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- vervangen van glas-in-loodramen;
- demonteren en afvoeren van houten vloerdelen op begane grond;
- verwijderen van beschilderde wandtegels;
- opruimen en afvoeren van losse spullen op begane grond;
- afbreken en afvoeren overkapping aan buitenzijde bij oostgevel;
- dicht metselen van enkele openingen in bestaande gevels ter versteviging van de constructie (zie bijlage 1).

Planning

De hierboven genoemde activiteiten worden uitgevoerd in de periode november 2020 – april 2021.

Storingsfactoren voor beschermde soorten

Vleermuizen

De in de kerk en op de kerkzolders aanwezige vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn erg gevoelig voor verstoring in de voorgenomen werkperiode. Verstoring moet altijd voorkomen worden. De te vermijden (relevante) storingsfactoren voor vleermuizen zijn:

- kunstlicht nabij een verblijfplaats;
- aanhoudend (hoog) geluid nabij een verblijfplaats;
- plotseling hard geluid nabij een verblijfplaats;
- trillingen nabij een verblijfplaats;
- versperring van een verblijfplaats;
- versperring van een vliegroute;
- klimaatverandering (temperatuur/vocht/tocht) in een verblijfplaats;
- aanwezigheid van mensen nabij een verblijfplaats;
- nachtelijke aanwezigheid van mensen in de kerk.

Huismussen

De nabij de kerk aanwezige huismussen met nestplaatsen boven de dakgoot zijn erg gevoelig voor verstoring in de voorgenomen werkperiode. Met name voor zonsopgang, na zonsondergang en tijdens perioden met vorst. Verstoring moet altijd voorkomen worden. De te vermijden (relevante) storingsfactoren voor huismussen zijn:

- aanhoudend (hoog) geluid nabij een verblijfplaats;
- plotseling hard geluid nabij een verblijfplaats;
- trillingen nabij een verblijfplaats;
- versperring van een verblijfplaats;
- aanwezigheid van mensen nabij een verblijfplaats.

Voorschriften werkwijze

Algemene voorschriften:

- Laat buitendeuren tussendoor dicht en sluit ze zachtjes.
- Zet geen radio aan en praat, zing of fluit niet luidruchtig in de kerk.
- Werk bij daglicht en zonder permanente kunstverlichting.
- Betreed geen zolders, trappenhuis en afgesloten ruimtes in de kerk.
- Meld direct bij de ecologisch toezichthouder als u vleermuizen aantreft.
- Stel werkzaamheden voorlopig uit als niet aan de voorschriften uit dit ecologisch werkpunt kan worden voldaan of als hierover twijfel bestaat.



Vervangen van glas-in-loodramen

Glas-in-loodramen die kapot zijn, mogen voorlopig niet worden vervangen of afgedicht. De openingen worden namelijk door vleermuizen gebruikt om de kerk in en uit te vliegen. Dus alleen glad-in-loodramen die volledig intact zijn, mogen worden vervangen. Vervang een raam direct door het nieuwe raam of door een houten schot dat goed afsluit. Dit om tocht in de kerk te voorkomen. Werk aan de zuidgevels van de kerk alleen met een hoogwerker of kleine rolsteiger. Aan het einde van de werkdag moet deze bij de gevel vandaan staan, zodat de huismusnesten vrij aan te vliegen zijn.

Demonteren en afvoeren van houten vloerdelen op begane grond

Demonteer houten vloerdelen handmatig. Als houten vloerdelen voor transport op maat moeten worden gezaagd, doe het zaagwerk dan buiten de kerk. Verzamel eerst zo veel mogelijk houten vloerdelen in de kerk en voer deze in één keer af naar buiten. Dit om buitendeuren zo veel mogelijk dicht te houden in verband met tocht.

Verwijderen van beschilderde wandtegels

Het uitgangspunt is dat de te verwijderen wandtegels intact blijven en dat er daarom geen grof hak- en zaagwerk aan te pas komt. Verzamel eerst zo veel mogelijk verwijderde wandtegels en voer deze in één keer af naar buiten. Dit om buitendeuren zo veel mogelijk dicht te houden in verband met tocht.

Opruimen en afvoeren van losse spullen op begane grond

Verzamel eerst zo veel mogelijk losse spullen en voer deze in één keer af naar buiten. Dit om buitendeuren zo veel mogelijk dicht te houden in verband met tocht. Werk vanuit hygiënisch oogpunt met handschoenen. Dit om te voorkomen dat eventuele vleermuiskeutels op de spullen worden aangeraakt.

Afbreken en afvoeren overkapping aan buitenzijde bij oostgevel

Onder de overkapping of daar vlakbij zijn geen verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig. Het afbreken en afvoeren van materialen heeft dan ook geen directe risico's voor vleermuizen of vogels. Voorkom echter dat sloopwerkzaamheden doordreunen in de gevels van het kerkgebouw.

Dichtmetselen van enkele openingen in bestaande gevels ter versteviging van de constructie

In of achter de dicht te metselen openingen (zie bijlage 1) zijn geen verblijfplaatsen of vliegroutes van vleermuizen aangetoond tijdens het nader onderzoek. In het verleden is bij een van de openingen wel een oud nest van houtduif aangetroffen. Het dichtmetselen van de openingen mag daarom alleen worden uitgevoerd als er op dat moment geen bewoonde vogelnesten in de openingen zijn vastgesteld.

Verantwoordelijkheid

Verantwoordelijkheid voor het zorgvuldig omgaan met beschermde soorten en hun verblijfplaatsen – en daarmee het werken volgens dit ecologisch werkplan – ligt bij zowel de initiatiefnemer als bij de onderaannemers en het uitvoerend personeel. Als de voorschriften uit dit ecologisch werkplan niet worden opgevolgd, dan kan dit leiden tot overtreding van verbodspalingen van de Wnb. Overtreding van de Wnb is een economisch delict. Het bevoegd gezag, in dit geval Provincie Noord-Brabant, kan het werk acuut stilleggen bij (het vermoeden van) overtreding van verbodsbepalingen. Vervolgens moeten er mogelijk maatregelen getroffen worden voordat het werk hervat mag worden. De Provincie is ook bevoegd om hoge geldboetes op te leggen.



Aanpassingen in uitvoeringswijze

Als tijdens de uitvoering moet worden afgeweken van de uitvoering van de beschreven werkzaamheden, moet dit in overleg met de opdrachtgever worden besloten. Alle afwijkingen moeten gedurende de werkzaamheden worden geregistreerd en gerapporteerd in een verslag. Een ecooloog van Cobra moet worden ingeschakeld om vast te stellen of de aanpassingen mogelijk zijn of dat deze van invloed zijn op beschermde soorten en hun verblijfplaatsen. Contactinformatie vindt u verderop in dit document.

Calamiteiten

Ondanks het uitvoerige natuuronderzoek en de getroffen maatregelen kan het voorkomen dat er op onverwachte plekken nieuwe verblijfplaatsen zijn ontstaan waarbij vleermuizen worden aangetroffen. Zowel de uitvoerder als de opdrachtgever hebben een taak om hier zorgvuldig mee om te gaan. De handelswijze is in dit geval als volgt:

- De uitvoerder meldt bij de opdrachtgever dat er een onverwachte verblijfplaats is aangetroffen.
- De uitvoerder stopt direct de activiteiten bij de verblijfplaats om verdere schade te voorkomen.
- De opdrachtgever neemt direct contact op met een ecooloog van Cobra. Deze bepaalt de vervolgstappen in het kader van zorgvuldig handelen.

Communicatie en evaluatie

Het onderdeel beschermde soorten en Wet natuurbescherming en daarmee het bestaan en inhoud van dit werkplan moet besproken worden bij het startoverleg en tijdens periodieke uitvoerdersvergaderingen. Daarnaast is het verstandig de opdracht af te sluiten met een evaluatie ter verbetering van de werkprocessen ten aanzien van het onderdeel beschermde soorten en Wet natuurbescherming.

Aandachtspunten voor startoverleg

- Wat is de aanleiding van dit ecologisch werkplan?
- Welke maatregelen moeten getroffen worden en wie is daarvoor verantwoordelijk?
- Wat zijn de gevolgen van het niet uitvoeren van de maatregelen en niet respecteren van randvoorwaarden?
- Wanneer en met wie moet er gecommuniceerd worden?

Aandachtspunten periodieke uitvoerdersvergaderingen

- Worden de soortspecifieke maatregelen conform contract/plan van aanpak uitgevoerd?
- Functioneren de getroffen maatregelen naar behoren?
- Wordt aantoonbaar invulling gegeven aan zorgvuldig handelen?
- Welke wijzigingen worden vastgelegd in het werk?

Aandachtspunten eindevaluatie

- Zijn er verbeterpunten voor het ecologisch werkplan?
- Zijn er verbeterpunten voor het zorgvuldig handelen?
- Is er aantoonbaar voldoende en juiste deskundigheid ingezet?
- Is de informatie-uitwisseling naar wens verlopen, wat zijn verbeterpunten?



Deskundigheid betrokken medewerkers

De Wet natuurbescherming vereist dat voldoende deskundigheid wordt ingezet bij het beoordelen en herkennen van risico's voor beschermde soorten (in dit geval vleermuizen en huismussen) zoals beschreven in dit ecologisch werkplan.

Projectleider

De projectleider moet ten minste:

- kennis hebben van werktechnieken;
- tot op aanvaardbare hoogte kennis hebben van de Wet natuurbescherming en kaders ruimtelijke ontwikkelingen;
- kennis hebben over de voorschriften zoals opgenomen in dit ecologisch werkplan;
- het werk van het uitvoerend personeel ten aanzien van onderwerpen uit dit werkplan kunnen beoordelen.

Opzichter/uitvoerder

De opzichter of uitvoerder moet ten minste:

- vleermuizen en huismussen kunnen herkennen;
- aangeleverde informatie over vleermuizen en huismussen kunnen interpreteren;
- kennis hebben over de voorschriften zoals opgenomen in dit ecologisch werkplan;
- op uitvoeringsgebied bescherming van verblijfplaatsen kunnen organiseren, instructie kunnen geven over zorgvuldig handelen en uitvoerend personeel kunnen aansturen.

Uitvoerend personeel

Het uitvoerend personeel moet:

- invulling kunnen geven aan zorgvuldig handelen;
- vleermuizen en huismussen kunnen herkennen;
- kennis hebben over de voorschriften zoals opgenomen in dit ecologisch werkplan;
- goed kunnen terugkoppelen met de opzichter of uitvoerder.



Contactinformatie

Opsteller ecologisch werkplan

Cobra Groeninzicht

Contactpersoon ecologie:

Jasper Verhaar

jasper.verhaar@cobra-groeninzicht.nl

T. 088 – 262 72 09

Tweede contactpersoon ecologie:

Dennis Slotboom

dennis.slotboom@cobra-groeninzicht.nl

T. 088 – 262 72 06

Opdrachtgever werkzaamheden

Houta

Contactpersoon:

Richard van der Burgt

r.v.d.burgt@houta.nl

T. 06 – 13 91 00 52

Tweede contactpersoon:

Martijn van Gerven

m.v.gerven@houta.nl

T. 06 – 14 24 66 49

Uitvoerende partij werkzaamheden

Houta Bouw b.v.

Projectleider:

Martijn van Gerven

m.v.gerven@houta.nl

T. 06 – 14 24 66 49

Hoofduitvoerder:

Nader te bepalen. Vul hieronder te zijner tijd de contactgegevens handmatig in.



Hebt u na het lezen van dit werkplan nog vragen?

Neem dan contact op met Jasper Verhaar op telefoonnummer 088-262 72 09.

Uw veelzijdig specialist,



Joost Verhagen
Directeur

Vianen (NB), 9 november 2020



Contactgegevens

info@Cobra-groeninzicht.nl
www.Cobra-groeninzicht.nl
T. 088 – 262 72 00

Adres

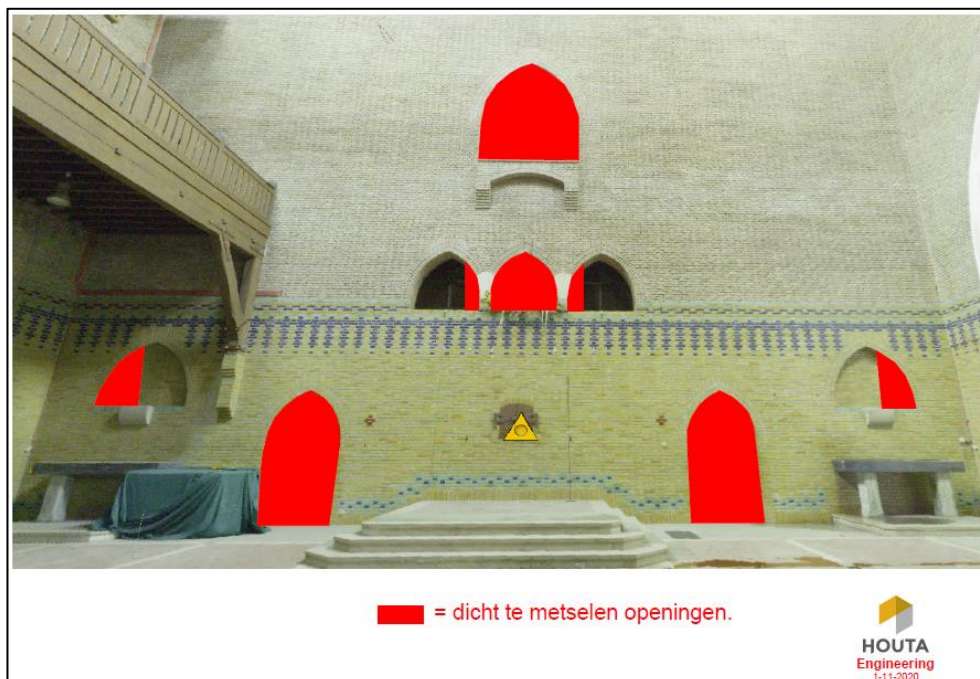
Cobra Groeninzicht
Franssenstraat 66
5434 SJ Vianen (NB)

Bedrijfsgegevens

KvK Eindhoven 17232157
Btw-nr. NL 8199.70.220.B01
IBAN NL90 INGB 0008 5217 90

Bijlage 1

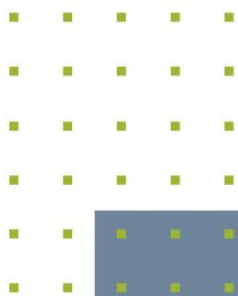
Schematische weergave dicht te metselen openingen



Bijlage 3

Rapport nader onderzoek vleermuizen,
gierzwaluw en huismus

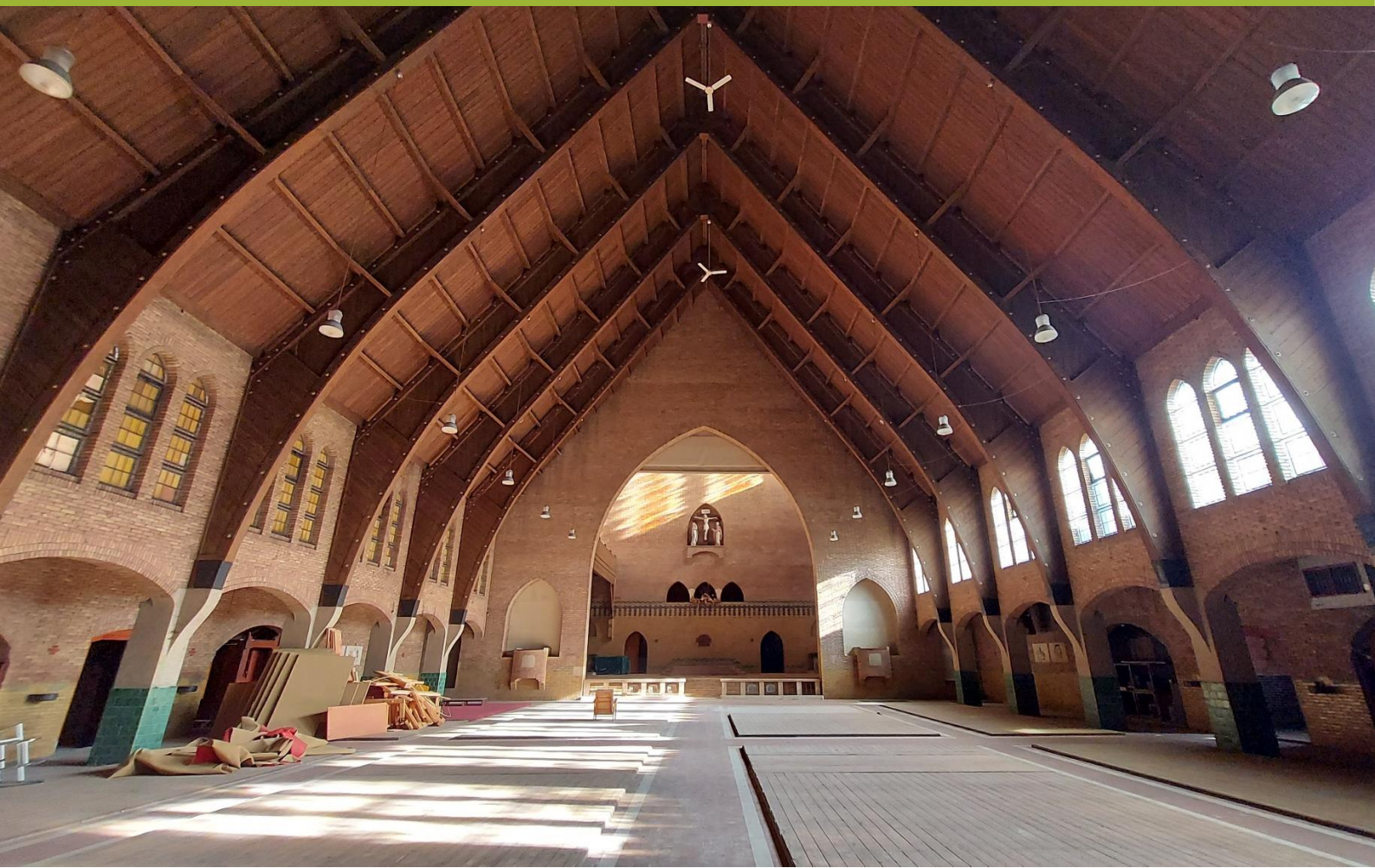




Onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus

Sint-Jozefkerk Geldrop

Rapport: 303066



Ons groene
inzicht
brengt
uw groen
in zicht!

. . .

Colofon

Opdrachtgever

Houta
De heer R. van der Burgt
Industriepark 11
5663 PG Geldrop



Dossiergegevens

Dossiernummer:	303066
Uw referentie:	PO780
Status rapport:	v2.0
Datum rapport:	9 november 2020
Citeertitel:	Verhaar J., 2020. Onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus Sint-Jozefkerk, Geldrop, 303066, Cobra Groeninzicht Vianen (NB)

Projectteam

Projectverantwoordelijke:	Jasper Verhaar
Vakspecialisten:	Jasper Verhaar (adviseur/veldecoloog/vleermuisdeskundige) Dennis Slotboom (adviseur/veldecoloog/vleermuisdeskundige) Dries van Tuijn (veldecoloog/vleermuisdeskundige)
Kwaliteitscontrole:	Dennis Slotboom
Redactie:	Gerdien Jacobs



Contactgegevens

info@Cobra-groeninzicht.nl
www.Cobra-groeninzicht.nl
T. 088 – 262 72 00

Adres

Cobra Groeninzicht
Franssenstraat 66
5434 SJ Vianen (NB)

Bedrijfsgegevens

KvK Eindhoven 17232157
Btw-nr. NL 8199.70.220.B01
IBAN NL90 INGB 0008 5217 90

Inhoud

Samenvatting	2
1 Inleiding	4
2 Situatie en planvorming	5
2.1 Projectgebied	5
2.2 De situatie	5
2.3 Planvorming	7
3 Werkwijze	8
3.1 Vleermuizen	8
3.2 Gierzwaluw	8
3.3 Huismus	8
3.4 Overzicht onderzoeksinspanning	9
4 Resultaten	10
4.1 Resultaten vleermuizen	10
4.1.1 Waargenomen soorten	10
4.1.2 Geen kraamverblijfplaatsen	10
4.1.3 Overige verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis	10
4.1.4 Overige verblijfplaatsen gewone grootoorvleermuis	11
4.1.5 Vliegroute en foerageergebied	13
4.2 Resultaten gierzwaluw	13
4.3 Resultaten huismus	13
5 Conclusie en advies	15
5.1 Onderzoeksvragen	15
5.2 Advies	16
6 Verklarende woordenlijst	17
7 Literatuurlijst	18
Bijlage 1. CV's betrokken ecologen	
Bijlage 2. Rapport Quickscan flora en fauna – BNL advies	
Bijlage 3. Waarnemingen vleermuizen	
Bijlage 4. Waarnemingen gierzwaluw	
Bijlage 5. Waarnemingen huismus	
Bijlage 6. Overzicht alternatieve verblijfplaatsen	

Samenvatting

In opdracht van Houta heeft Cobra Groeninzicht een natuuronderzoek uitgevoerd bij de Sint-Jozefkerk in Geldrop. Het gaat om een gericht onderzoek naar verblijfplaatsen van verschillende soorten vleermuizen en van gierzwaluwen en huismussen. Deze soorten zijn in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. De kerk wordt verbouwd en getransformeerd naar appartementencomplex. Daarbij konden negatieve effecten op genoemde soorten op voorhand niet uitgesloten worden. U wilt weten hoe u moet handelen binnen het kader van de Wnb.

Werkwijze

Wij hebben het rapport van de in maart 2020 door BNL advies uitgevoerde quickscan flora en fauna geraadpleegd om de aanpak van het onderzoek te bepalen. Vervolgens hebben wij op zes momenten onderzoek met de batdetector en op vijf momenten een visuele inspectie naar vleermuizen uitgevoerd. Wij hebben hierbij de richtlijnen uit het Vleermuisprotocol 2017 als leidraad gebruikt. Voor gierzwaluw en huismus hebben wij het projectgebied op respectievelijk drie en twee momenten bezocht. De richtlijnen uit het Kennisdocument Gierzwaluw en het Kennisdocument Huismus van BIJ12 waren hierbij bepalend voor de werkwijze.

Resultaten

Tijdens het onderzoek hebben wij zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis aangetroffen, voornamelijk binnen in de kerk. Er zijn één nestplaats van gierzwaluw en vijf nestplaatsen van huismussen aanwezig onder de dakpannen van de kerk.

Conclusie

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.

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.

Er zijn plannen in ontwikkeling voor het geschikt(er) maken van drie zolderruimtes en mogelijk ook een kelderruimte 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.

1

Inleiding

In opdracht van Houta hebben wij een onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluw en huismus uitgevoerd bij de Sint-Jozefkerk aan het Sint Jozefplein in Geldrop. Dennis Slotboom, Dries van Tuijn en Jasper Verhaar hebben het veldwerk uitgevoerd in de periode april t/m oktober 2020. Jasper Verhaar heeft het rapport opgesteld en Dennis Slotboom heeft het inhoudelijk gecontroleerd. De cv's van de betrokken ecologen vindt u in bijlage 1.

Aanleiding en doel

Dit onderzoek moet uitgevoerd worden in verband met het voornemen de kerk te transformeren naar een appartementencomplex met dertig zorgwoningen. Uit een in 2020 door BNL advies uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie bijlage 2) is gebleken dat vleermuizen, huismussen en mogelijk ook gierzwaluwen verblijfplaatsen hebben in de kerk. Wij hebben onderzocht welke soorten vleermuizen op welke manier gebruikmaken van de kerk. Ook van huismus en gierzwaluw hebben wij onderzocht (of en) waar zich verblijfplaatsen bevinden. U wilt namelijk weten hoe u moet handelen binnen het kader van de Wet natuurbescherming.

Onderzoeksvragen

Wij beantwoorden met dit onderzoek de volgende vragen:

- Zijn vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen aanwezig in het projectgebied?
- Wat is de waarde van de kerk voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen?
- Welke vervolgstappen zijn noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming?

Hebt u na het lezen van dit rapport nog vragen?

Neem dan contact op met Jasper Verhaar op telefoonnummer 088-262 72 00.

Uw veelzijdig specialist,



Joost Verhagen
Directeur

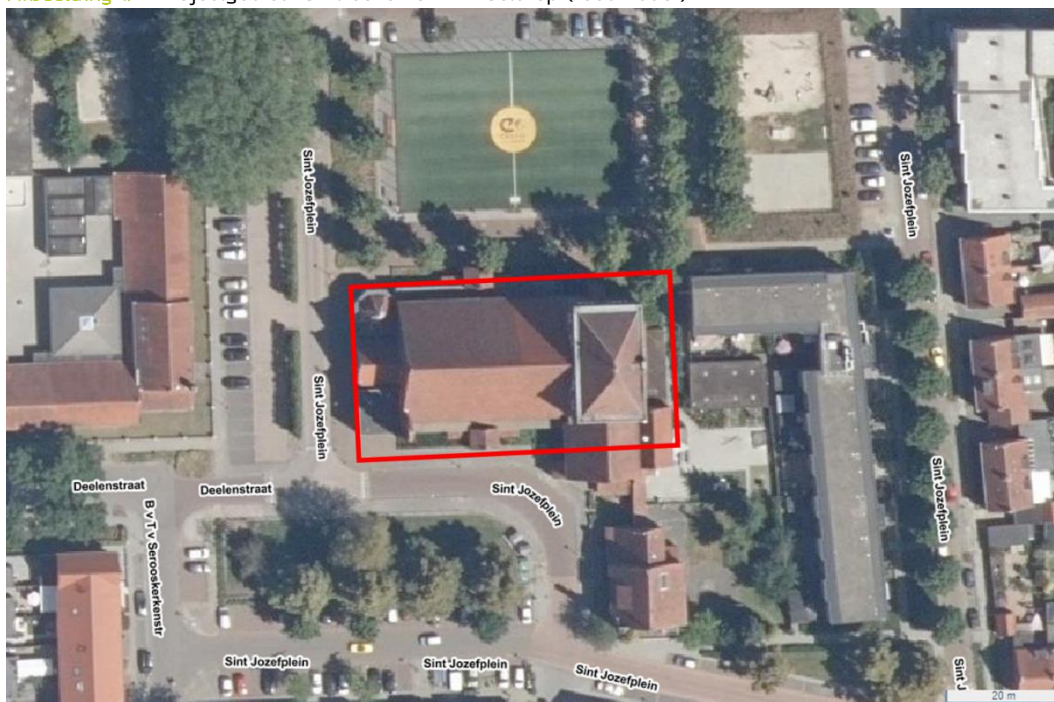
Vianen (NB), 9 november 2020

2 Situatie en planvorming

2.1 Projectgebied

Het projectgebied betreft de Sint-Jozefkerk aan het Sint Jozefplein in Geldrop. Op afbeelding 1 is de kerk aangeduid.

Afbeelding 1. Projectgebied 'Sint-Jozefkerk' in Geldrop (rood kader)



2.2 De situatie

Gebouw

De Sint-Jozefkerk is een voormalig Rooms-Katholiek kerkgebouw. Het is een driebeukige bakstenen kruiskerk met een vierkante toren. Bovenin de toren is een zolder aanwezig die niet van binnenuit bereikbaar is. Boven de westingang is ook een zolder aanwezig. In de kerk zelf is geen zolder aanwezig. De westgevel wordt geflankeerd door een klokkentorentje. De binnenzijde van de kerk is nagenoeg leeg, op enkele meubelstukken na. Op foto 1 t/m 5 is de situatie afgebeeld.

Historie

De kerk werd in 1932 gebouwd en is geklasseerd als Rijksmonument. In 2010 werd, vanwege teruglopend kerkbezoek, de kerk onttrokken aan de eredienst. Het gebouw werd gekocht door initiatiefnemers om het te verbouwen, maar inrichting werd keer op keer uitgesteld. Dit heeft geleid tot vandalisme, waarbij onder andere ramen zijn ingegooid. Op dit moment zijn er meerdere kapotte ramen aanwezig in de vierkante toren.

Foto 1. Algemeen beeld van de Sint-Jozefkerk



Foto 2. Kerktoeren met kapotte ruiten gezien vanaf de noordwestzijde



Foto 3. Situatie aan de binnenzijde

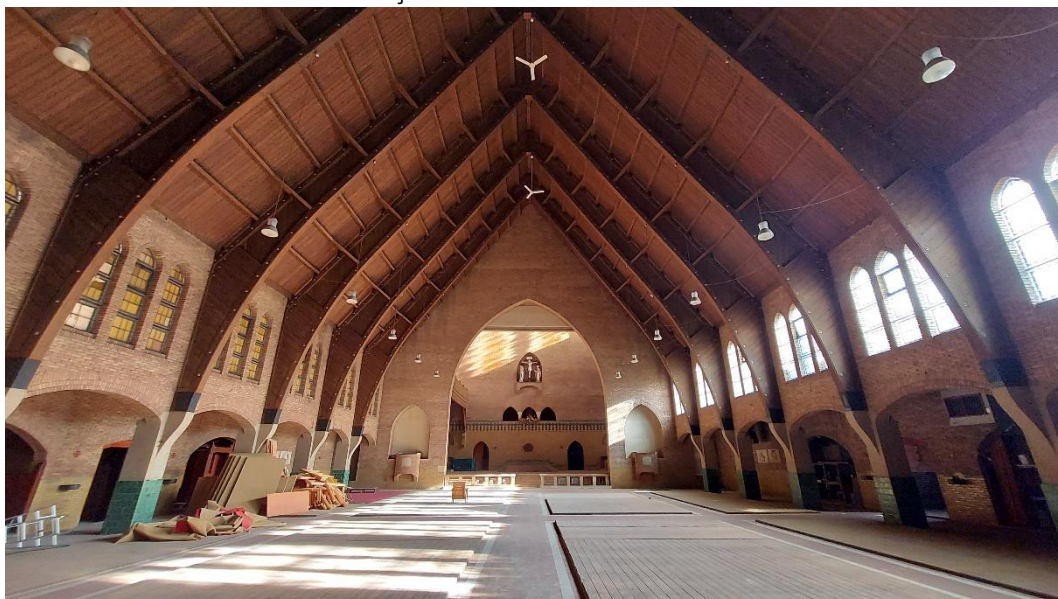


Foto 4. Situatie op de zolder van de kerktoren



Foto 5. Situatie op de zolder boven de westingang



2.3 Planvorming

Houta is voornemens de kerk te transformeren tot appartementencomplex met in de kerk dertig woningen. In het huidige ontwerp blijven de contouren van het gebouw zoals deze zijn. In het zuidelijke dak worden langwerpige verticale ramen gemaakt. Aan de zuidelijke gevel komt een nieuwe ingang, waarvoor de bestaande ingang verbouwd zal worden. Rondom worden raamkozijnen toegevoegd, maar met name aan de zuid- en oostzijde van het gebouw. Aan de binnenzijde worden wooneenheden en gezamenlijke ruimtes gecreëerd. De zolder van de vierkante toren en de zolder boven de westingang blijven behouden en krijgen geen nieuwe functie. De zolders worden in het kader van onderhoud, isolatie en brandveiligheid mogelijk wel gerenoveerd. Het aangrenzende gebouw van het kinderdagverblijf is geen onderdeel van de planvorming en blijft onveranderd. In de voorlopige planning worden kleinschalige vooruitlopende werkzaamheden in de winter van 2020 opgestart en is de hele transformatie in de winter van 2021/2022 afgerond.

3 Werkwijze

3.1 Vleermuizen

Onderzoek met batdetector

Wij hebben met behulp van batdetectors bepaald of vleermuizen in en bij de kerk aanwezig zijn en wat voor gedrag zij vertonen. Het gedrag geeft inzicht in de functionaliteit van het projectgebied voor vleermuizen. Wij hebben gelet op het in- en uitvliegen van potentiële verblijfplaatsen, foeragegedrag, langsvliegen en het uiten van sociale roepen. Wij zijn ervan uitgegaan dat in het projectgebied verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuizen aanwezig kunnen zijn. Wij hebben zes gerichte veldbezoeken met de batdetector uitgevoerd. Om het aantal onderzoeksronden te bepalen, zijn de richtlijnen uit het Vleermuisprotocol leidend. Dit protocol is ontwikkeld door het Netwerk Groene Bureaus en goedgekeurd door zoogdiervereniging VZZ, Gegevens Autoriteit Natuur (GAN) en het Ministerie van LNV.

Visuele inspectie binnenzijde kerk

Wij hebben aan de binnenzijde van de kerk met behulp van een zaklamp en verrekijker gezocht naar vleermuizen of sporen van vleermuizen zoals uitwerpselen, urinestrepen en prooiresten. Hierbij hebben wij de zolder boven de westingang op vier momenten overdag geïnspecteerd, namelijk op 27 mei 2020, 13 augustus 2020, 26 augustus 2020 en 14 september 2020. De zolder in de kerktoren hebben wij op 9 oktober 2020 overdag geïnspecteerd. De vanaf de grond te bekijken kieren en spleten in de kerk hebben wij vlak voor of vlak na het onderzoek met de batdetector geïnspecteerd. Wij hebben ook gebruikgemaakt van de inspectie die tijdens de quickscan flora en fauna door BNL advies is uitgevoerd op 13 maart 2020.

3.2 Gierzwaluw

Wij hebben door visuele waarnemingen bepaald of en waar zich locaties van nesten en rustplaatsen van gierzwaluwen bevinden. Hierbij hebben wij gelet op vluchten van gierzwaluwen op dakgoot-/nokhoogte en het in- en uitvliegen van waarschijnlijke nestplaatsen. Wij hebben drie gerichte veldbezoeken uitgevoerd. Om het aantal onderzoeksronden te bepalen, volgen wij de richtlijnen uit het Kennisdocument Gierzwaluw.

3.3 Huismus

Wij hebben door visuele waarnemingen bepaald of en waar zich locaties van nesten en schuilplaatsen bevinden en of de directe omgeving daarvan deel uitmaakt van de functionele leefomgeving van huismussen. Wij hebben hierbij gelet op aanwezigheid van huismussen op de dakranden en in bosschages in en nabij het projectgebied. Wij hebben twee gerichte veldbezoeken uitgevoerd. Om het aantal onderzoeksronden te bepalen, volgen wij de richtlijnen uit het Kennisdocument Huismus.

3.4 Overzicht onderzoeksinspanning

Een overzicht van het uitgevoerde veldwerk en de omstandigheden hierbij vindt u in tabel 1. Voor vleermuizen zijn alleen de veldbezoeken met behulp van een batdetector in dit overzicht opgenomen.

Tabel 1. Overzicht van uitgevoerde veldbezoeken

Vleermuizen	Bezoek 1	Bezoek 2	Bezoek 3	Bezoek 4	Bezoek 5	Bezoek 6
Datum	27-05-2020	29-06-2020	15-07-2020	13-08-2020	01-09-2020	14-09-2020
Start-/eindtijd	21.30 – 0.00 uur	2.20 – 5.20 uur	21.45 – 0.15 uur	0.00 – 2.00 uur	0.00 – 2.00 uur	19.45 – 22.30 uur
Onderzoeker(s)	Jasper Verhaar Dries van Tuijn	Jasper Verhaar Dries van Tuijn	Jasper Verhaar Dennis Slotboom	Jasper Verhaar	Dries van Tuijn	Jasper Verhaar
Temperatuur (gemiddeld)	16°C	14°C	15°C	24°C	12°C	24°C
Windkracht	3 Bft	2 Bft	2 Bft	2 Bft	0 Bft	1 Bft
Windrichting	NO	ZW	NW	O	O	O
Bewolking	Onbewolkt	Half bewolkt	Bewolkt	Half bewolkt	Half bewolkt	Onbewolkt
Gierzwaluw	Bezoek 1	Bezoek 2	Bezoek 3			
Datum	27-05-2020	10-06-2020	15-07-2020			
Start-/eindtijd	19.30 – 21.30 uur	19.30 – 21.30 uur	7.30 – 8.30 uur*			
Onderzoeker(s)	Jasper Verhaar Dries van Tuijn	Jasper Verhaar	Dries van Tuijn			
Temperatuur (gemiddeld)	18°C	17°C	15°C			
Windkracht	3 Bft	2 Bft	2 Bft			
Windrichting	N	N	NW			
Huismus	Bezoek 1	Bezoek 2				
Datum	30-04-2020	11-05-2020				
Start-/eindtijd	9.15 – 11.15 uur	7.00 – 8.00 uur				
Onderzoeker(s)	Jasper Verhaar	Jasper Verhaar				
Temperatuur (gemiddeld)	12°C	9°C				
Windkracht	4 Bft	3 Bft				
Windrichting	ZW	NO				

* In het Kennisdocument Gierzwaluw van BIJ12 wordt aanbevolen om drie avondbezoeken af te leggen in de periode 15 mei – 15 juli, waarvan één veldbezoek in de periode 20 juni – 7 juli. Dit omdat de kans op het treffen van gierzwaluwen bij nesten met jongen in die periode het grootst is. Vanwege ongunstige weersomstandigheden op de door ons geplande veldmomenten hebben wij het derde veldbezoek echter op 15 juli 2020 in de ochtend moeten uitvoeren. Desondanks zagen wij op dat moment genoeg aanleiding om alsnog nestindicerend gedrag van gierzwaluwen waar te kunnen nemen. Daags voorafgaand aan en op 15 juli 2020 waren er 's ochtends op een referentielocatie op 30 km afstand van het projectgebied namelijk ook meerdere gierzwaluwen bij bekende nestlocaties invliegend door ons waargenomen. Bovendien valt 15 juli 2020 binnen de aanbevolen periode én zijn op dat moment (en tijdens de twee voorgaande veldbezoeken) door ons ook daadwerkelijk nestgerelateerde waarnemingen van gierzwaluwen gedaan in het projectgebied (zie paragraaf 4.2 Resultaten gierzwaluw). Dit alles maakt dat wij de aan-/afwezigheid van broedende gierzwaluwen in het projectgebied voldoende aannemelijk hebben gemaakt.

4 Resultaten

4.1 Resultaten vleermuizen

4.1.1 Waargenomen soorten

Tijdens het onderzoek met de batdetector en tijdens onze visuele inspecties hebben wij gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis waargenomen. De waarnemingen zijn per veldbezoek schematisch weergegeven op de kaarten in bijlage 3.

4.1.2 Geen kraamverblijfplaatsen

Wij hebben geen kraamverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen tijdens het onderzoek met de batdetector of tijdens de visuele inspecties. Aanwezigheid van kraamverblijfplaatsen is dan ook uitgesloten.

4.1.3 Overige verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

Tijdens de visuele inspectie op 13 augustus 2020 hebben wij één zomerverblijfplaats met daarin één gewone dwergvleermuis aangetroffen. Dit exemplaar zat tussen een houten balk en de binnenmuur (zie foto 6).

Tijdens de quickscan door BNL advies op 13 maart 2020 is deze plek ook aangewezen als winterverblijfplaats. Op dat moment waren er op verschillende plekken tussen de houten balken en de binnenmuren circa vijftien gewone dwergvleermuizen zichtbaar. De aanwezigheid van gewone dwergvleermuizen op dat moment van het jaar wijst op een winterverblijfplaats. Bovendien hebben wij op 29 juni 2020 en 13 augustus 2020 laat in de nacht zwermende vleermuizen waargenomen bij het glas-in-loodkozijn hoog aan de oostgevel van de kerktoeren. Het ging in beide gevallen om circa vijf exemplaren. Van gewone dwergvleermuis is bekend dat deze tijdens zomernachten zwermend gedrag vertonen bij plekken die later in het jaar als winterverblijfplaats in gebruik worden genomen.

Verder zijn er vermoedelijk twee paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig aan de buitenzijde van de kerk. Tijdens het onderzoek met de batdetector hebben wij aan de noordzijde van de kerk namelijk twee balsterritoria van gewone dwergvleermuis aangetroffen aan de hand van roepende mannetjes. De aanwezigheid van paarterritoria betekent zeer waarschijnlijk ook dat daadwerkelijke paarverblijfplaatsen aanwezig zijn. Het is niet vast te stellen om welke plekken het precies gaat, omdat wij alleen baltsroepen hebben gehoord van rondvliegende vleermuizen en niet vanuit een verblijfplaats bij de kerkgevel. Het is van gewone dwergvleermuis bekend dat de baltsroepen voornamelijk tijdens het vliegen worden geuit, maar wel in de buurt van een paarverblijfplaats. Het is aannemelijk dat de paarverblijfplaatsen zich bevinden achter kieren bij de dakgoot.

Tenslotte hebben wij tijdens het onderzoek met de batdetector één zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen in een gebouw naast de kerk.

Foto 6. Gewone dwergvleermuis (binnen gele cirkel) in zomer- en winterverblijfplaats in de kerk



4.1.4 Overige verblijfplaatsen gewone grootoorvleermuis

Tijdens de visuele inspecties hebben wij op drie plekken verblijfplaatsen van steeds één gewone grootoorvleermuis aangetroffen. Het gaat om een vermoedelijk tijdelijke verblijfplaats achter een tegen de wand staand schilderij bij de noordingang (waargenomen op 13 augustus 2020, zie foto 7), twee vaste verblijfplaatsen op de zolder boven de westingang (13 augustus, 24 augustus en 14 september 2020, zie foto 8 en 9) en een vaste verblijfplaats op de zolder van de kerktoeren (9 oktober 2020, zie foto 10). Van de vaste verblijfplaatsen staat vast dat het om zomerverblijfplaatsen gaat. De kans is groot dat er ook ten minste één als paarverblijfplaats wordt gebruikt. Tijdens het onderzoek met de batdetector op 1 september 2020 hebben wij namelijk sociale interactie tussen gewone grootoorvleermuizen waargenomen in de kerk. Er vlogen drie exemplaren luid roepend achter elkaar aan. Van gewone grootoorvleermuis is bekend dat dergelijk sociaal gedrag wijst op de aanwezigheid van een paarverblijfplaats. Bovendien hebben wij de visuele waarnemingen van gewone grootoorvleermuis gedaan vlak voor en tijdens de paarperiode. Van gewone grootoorvleermuis is bekend dat zomer- en paarverblijfplaatsen ook in de winter in gebruik kunnen zijn. Daarom is de aanwezigheid van drie winterverblijfplaatsen van deze soort aannemelijk.

Foto 7. Gewone grootoorvleermuis achter schilderij bij de noordingang (13 augustus 2020)



Foto 8. Gewone grootoorvleermuis (binnen gele cirkel) in zomer-, paar- en/of winterverblijfplaats op de zolder boven de westingang (13 augustus 2020)



Foto 9. Gewone grootoorvleermuis (binnen gele cirkel) in zomer-, paar- en/of winterverblijfplaats op de zolder boven de westingang (14 september 2020)



Foto 10. Gewone grootoorvleermuis in zomer-, paar- en/of winterverblijfplaats op de zolder van de kerktoren (9 oktober 2020)



4.1.5 Vliegroute en foerageergebied

Vliegroute

Het is aannemelijk dat gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis hun verblijfplaatsen in de kerk verlaten en bereiken via de kapotte ruiten in de vierkante toren. De kapotte ruiten zijn daarmee van groot belang voor de geschiktheid van de kerk als verblijfplaats voor deze soorten.

Foerageergebied

De mogelijkheid voor gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis om te foerageren in en rondom de kerk draagt bij aan de geschiktheid van de kerk als verblijfplaats.

In de kerk

Tijdens alle veldbezoeken met de batdetector zijn er enkele gewone dwergvleermuizen foeragerend aanwezig in de kerk. Tijdens vier van de zes veldbezoeken hebben wij ook een gewone grootoorvleermuis foeragerend in de kerk aangetroffen. Beide soorten zijn niet voortdurend foeragerend actief binnen de kerk. Gemiddeld genomen vindt foerageergedrag in de kerk namelijk plaats tussen ongeveer 0.00 en 4.00 uur en dan voornamelijk op hoogte in de grote ruimte en in het torendeel. De tijdsduur wijst erop dat deze exemplaren ook buiten de kerk foerageren of tussendoor 's nachts een verblijfplaats opzoeken.

Rondom de kerk

Tijdens alle veldbezoeken met de batdetector zijn er vrijwel constant enkele gewone dwergvleermuizen foeragerend rondom de kerk aanwezig. Ook zijn er nu en dan foeragerende laatvliegers en rosse vleermuizen aanwezig. Maar alleen gewone dwergvleermuis toont daadwerkelijk binding met de kerk. Namelijk door het dicht langs de gevels jagen op insecten, maar niet gedurende lange aaneengesloten perioden. De laatvliegers en rosse vleermuizen foerageren voornamelijk boven open terrein en boven bomen in de omgeving van de kerk. Wij hebben geen foeragerende gewone grootoorvleermuizen waargenomen buiten de kerk. Echter, gewone grootoorvleermuizen zijn moeilijk waarneembaar omdat hun roepen zeer zacht zijn. Vanwege de aanwezigheid van deze soort in de kerk, kan aangenomen worden dat deze soort ook buiten de kerk foerageert.

4.2 Resultaten gierzwaluw

Wij hebben tijdens alle gerichte veldbezoeken gierzwaluwen waargenomen in en in de nabijheid van het projectgebied. Het gaat om zowel hoog- als laagvliegende exemplaren en om exemplaren die de kerk gebruiken als nestplaats. Er bevindt zich één nest onder het dak van de kerk en één nest onder een dakje bij het naastgelegen kinderdagverblijf. Het dakje van het kinderdagverblijf ligt buiten het projectgebied. Beide nesten bevinden zich onder de dakpannen. De locaties van de nestplaatsen zijn weergegeven op de kaart in bijlage 4 en op foto 11 en 12. Buiten deze twee nestlocaties om hebben wij in de directe nabijheid van het projectgebied geen gierzwaluwnesten aangetroffen.

4.3 Resultaten huismus

Wij hebben tijdens alle gerichte veldbezoeken huismussen waargenomen in en in de nabijheid van het projectgebied. Het gaat om huismussen die af- en aanvliegen naar een nestplaats en om huismussen die zich ophouden in struiken in de omgeving. Er bevinden zich vijf nesten onder het dak aan de zuidzijde van de kerk. Tijdens de quickscan door BNL advies op 13 maart 2020 zijn ook enkele huismusnesten aangetroffen bij dezelfde dakgoot. In de directe omgeving bevinden zich meer nesten van huismussen. Overige schuil- en foerageerlocaties van huismussen zijn niet in het projectgebied aanwezig vanwege het ontbreken van voldoende

dekking, maar wel vlak buiten het projectgebied. De locaties van onze waarnemingen zijn weergegeven op de kaarten in bijlage 5. Op foto 13 zijn de nestlocaties bij de kerk te zien.

Foto 11. Nestlocatie van gierzwaluw onder het dak van de kerk



Foto 12. Nestlocatie van gierzwaluw onder het dakje bij het kinderdagverblijf



Foto 13. Globale locatie van de vijf huismusnesten aan de zuidzijde van de kerk



5 Conclusie en advies

5.1 Onderzoeksvragen

Zijn vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen aanwezig in het projectgebied?

Wij hebben vier soorten vleermuizen in en in de nabijheid van het projectgebied waargenomen. Het gaat om gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Alle waargenomen vleermuizen hebben wij met voldoende zekerheid op soortniveau kunnen determineren op basis van visuele waarnemingen en/of geluidsanalyse. Wij hebben ook gierzwaluwen en huismussen waargenomen in het projectgebied.

Wat is de waarde van de kerk voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen?

Vleermuizen

Er bevinden zich zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis in de kerk. De meeste verblijfplaatsen bevinden zich aan de binnenzijde, maar de toegang tot paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen bevinden zich aan de buitenzijde van de kerk. Naar schatting gaat het om één zomerverblijfplaats, twee paarverblijfplaatsen en verschillende winterverblijfplaatsen van circa vijftien gewone dwergvleermuizen. Voor gewone grootoorvleermuis gaat het naar schatting om drie zomerverblijfplaatsen die ook goed als paar- en winterverblijfplaats in gebruik kunnen zijn. Verder zijn de binnenzijde en de directe omgeving van de kerk onderdeel van het foerageergebied van de gewone dwergvleermuizen en gewone grootoorvleermuizen die zich in de kerk ophouden. De openingen door kapotte ruiten in de vierkante toren zijn essentieel voor deze soorten om de verblijfplaatsen te bereiken. Er zijn geen kraamverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Er zijn ook geen verblijfplaatsen van laatvlieger of rosse vleermuis aanwezig.

Gierzwaluw en huismus

Er is één nest van gierzwaluw aanwezig onder een dakpan aan de westzijde van de kerk. Er zijn vijf nesten van huismussen aanwezig onder dakpannen aan de zuidzijde van de kerk. In het projectgebied zijn verder geen essentiële foerageer- en schuilplaatsen voor deze soorten aanwezig.

Welke vervolgstappen zijn noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming?

Gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis

Voor gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis zijn specifieke maatregelen nodig. Door het uitvoeren van werkzaamheden in en aan de kerk gaan de aangetoonde zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen en de daaraan gerelateerde foerageerfuncties in de kerk namelijk verloren of worden tijdelijk ongeschikt. Daarmee vindt overtreding plaats van artikel 3.5 lid 4 Wnb. De werkzaamheden leiden ook tot verstoring van deze soorten omdat zij op een bepaald moment noodgedwongen een alternatieve verblijfplaats of veranderde verblijfplaats moeten innemen. Er zijn immers jaarrond vleermuizen aanwezig in de kerk. Dit kan stress veroorzaken. Daarmee is sprake van overtreding van artikel 3.5 lid 2 Wnb. Specifieke maatregelen zijn nodig, zodat een voldoende aantal geschikte verblijfplaatsen beschikbaar zijn en vleermuizen zo min mogelijk worden verstoord. Het overtreden van de verbodsbepalingen is echter niet te voorkomen en daarom is een ontheffing in het kader van de Wnb nodig. In paragraaf 5.2 lichten we dit verder toe.

Gierzwaluw en huismus

Voor gierzwaluwen en huismussen zijn specifieke maatregelen nodig. Door het uitvoeren van werkzaamheden in en aan de kerk gaan de aangetoonde nestplaatsen namelijk verloren of worden tijdelijk ongeschikt. Daarmee vindt overtreding plaats van artikel 3.1 lid 2 Wnb. Specifieke maatregelen zijn nodig, zodat een voldoende aantal geschikte verblijfplaatsen beschikbaar zijn voorafgaand aan het broedseizoen van deze soorten. Het overtreden van de verbodsbepalingen is echter niet te voorkomen en daarom is voor zowel gierzwaluw als huismus een ontheffing in het kader van de Wnb nodig. In paragraaf 5.2 lichten we dit verder toe.

5.2 Advies

Ontheffing Wnb aanvragen

U bent verplicht een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij Provincie Noord-Brabant. Houd er rekening mee dat de behandeling van een ontheffingsaanvraag dertien tot twintig weken kan duren. Bovendien bent u leges verschuldigd. Wij nemen het opstellen van de ontheffingsaanvraag en het benodigde activiteitenplan u graag uit handen.

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 O2 van Vivara Pro), acht platte tweelaagse houten vleermuiskasten (type VK MP O2), acht gierzwaluwkasten (NK GZ O8) en acht huismuskasten (type NK MU O8) 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

Er zijn plannen in ontwikkeling voor het geschikt(er) maken van drie zolderruimtes en mogelijk ook een kelderruimte 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.

6 Verklarende woordenlijst

Foerageergebied

Het gebied of netwerk van gebieden waarin een soort zich van voedsel voorziet.

Nader onderzoek

Een nader onderzoek is een diepgaande beoordeling naar de functionaliteit van bijvoorbeeld rust- en verblijfplaatsen, de functionaliteit van biotopen voor beschermde soorten en het bepalen van welke soorten op welke manier gebruik maken van het projectgebied. Een quickscan geeft een eerste inschatting. Het nader onderzoek maakt de inschatting concreet.

Ontheffing

Onder bepaalde voorwaarden mogen soms de verbodsbepalingen uit de Wnb geschonden worden als daarvoor een ontheffing wordt afgegeven. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

Projectgebied

Het gebied waarin werkzaamheden worden verricht en wat geldt als grens voor het uitvoeren van de beoordelingen in het kader van nader onderzoek. De beoordeling van natuurwaarden en het voorkomen van beschermde soorten houdt echter niet op bij de projectgrens. In het nader onderzoek vormt het projectgebied en de omgeving het onderzoeksgebied.

Quickscan Natuur

In onze quickscan toetsen wij een voorgenomen ontwikkeling aan de Wet natuurbescherming. De twee hoofdvragen zijn: Zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd met de Wet natuurbescherming (Wnb) of met provinciaal beleid? En welke vervolgstappen zijn nodig voordat met de uitvoering gestart kan worden? Met dit rapport heeft de initiatiefnemer een bewijsstuk in handen dat een ecologische quickscan is verricht.

Verblijfplaats

Een verblijfplaats is een onderdeel van het leefgebied van een soort en is essentieel voor het functioneren van de soort. Per soort is de beschrijving van een verblijfplaats verschillend. Voor een vis is dit bijvoorbeeld een ondiep gedeelte van een sloot, voor een vogel een nest en voor een vleermuis een boomholte of een spouwmuur.

Vleermuisprotocol 2017

Het Vleermuisprotocol 2017 beschrijft het onderzoek dat nodig is om de kans op aanwezigheid van vleermuizen vast te stellen voor ruimtelijke orderingsprocedures.

Vliegroute

Een vliegroute is een doorgaans lijnvormige en beschutte groenstructuur die door vleermuizen wordt gebruikt om zich tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Het kan per vleermuissoort verschillen welke eisen worden gesteld aan een vliegroute. Denk hierbij aan hoogte, dichtheid, structuur en blootstelling aan licht en wind.

Wet natuurbescherming (verbodsbepalingen)

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos regelt.

7

Literatuurlijst

Kennisdocumenten

- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone grootoorvleermuis *Plecotus auritus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Huismus *Passer domesticus*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Rosse vleermuis *Nyctalus noctula*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*, versie 1.0. Publicatie: BIJ12, Utrecht.

Algemene literatuur

- Dietz, C., O. von Helversen, D. Nill & P.H.C. Lina, 2011. Vleermuizen: alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika: biologie, kenmerken en bedreigingen. Tirion Natuur, Utrecht.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Limpens, H., J. Regelink & R. Koelman 2010. Vleermuizen en planologie. Zoogdiervereniging, Nijmegen.

Geraadpleegde websites

- www.vleermuis.net (soorteninformatie)
- www.bij12.nl (kennisdocumenten beschermde soorten)
- www.zoogdiervereniging.nl (soorteninformatie)

Bijlage 1

Cv's betrokken ecologen

Naam: Dennis Slotboom BSc

Functie: Veldecoloog, projectleider, kwaliteitscontroleur

Relevante opleidingen:

- HBO Natuur en landschapsinrichting, Larenstein, Velp, met specialisatie in natuurbeheer, vegetatiekunde en landschapsecologie
- Vleermuizen en Planologie, cursus van de Zoogdiervereniging
- Gecertificeerd niveau 3 gedragscode bestendig beheer groenvoorzieningen
- European Tree Technician, specialist bomen

Ervaring:

Dennis werkt sinds 2008 bij Cobra adviseurs als specialist natuur & ecologie. Sinds 2008 heeft Dennis ruime ervaring opgedaan in het uitvoeren van quickscans en, sinds 2011, in het uitvoeren van vleermuisonderzoek. Sinds 2009 verzorgt Dennis de ecologische begeleiding van opdrachtgevers bij de voorbereiding van projecten. Samen bespreekt Dennis met de opdrachtgevers de te nemen stappen in het kader van de Wet natuurbescherming en verzorgt offertes, onderzoek en ontheffingsaanvragen.

Meer informatie over Dennis is op te vragen bij Cobra Groeninzicht.

Naam: Jasper Verhaar MSc

Functie: Veldecoloog, projectleider, kwaliteitscontroleur

Relevante opleidingen:

- HBO Aquatische Ecotechnologie / Watermanagement, HZ University of Applied Sciences (cum laude)
- Minor Bachelor of Biodiversity, Unitec Institute of Technology New Zealand
- MSc Biology & Science Communication and Society, Universiteit Leiden (cum laude)
- Gecertificeerd niveau 4 gedragscode ruimtelijke ontwikkelingen
- Vleermuizen en Planologie, cursus van de Zoogdiervereniging

Ervaring:

Jasper is sinds 2016 werkzaam bij Cobra adviseurs als specialist bomen, water & ecologie. Jasper is vanaf het begin betrokken bij het uitvoeren en rapporteren van quickscans, vleermuisonderzoek en onderzoek naar andere beschermde soorten waaronder steenuil, buizerd, rugstreeppad en marterachtigen. Jasper voert momenteel opdrachten uit voor gemeenten, waterschappen en projectontwikkelaars en voert voor deze partijen de gesprekken in de offertefase, voert veldwerk uit en rond samen met de opdrachtgever een project af.

Meer informatie over Jasper is op te vragen bij Cobra Groeninzicht.



Naam: Dries van Tuijn

Functie: Veldecoloog, specialist verblijfplaatsen beschermde soorten

Relevante opleidingen:

- MBO niveau 4 Bos en Natuurbeheer bij MBCS Velp
- Cursus Wet natuurbescherming niveau 1 bij IPC Groen
- Cursus Wet natuurbescherming niveau 2 bij IPC Groen

Ervaring:

Dries is zelfstandig ondernemer en heeft zich gespecialiseerd als veldecoloog met als specialisatie het opsporen van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Daarnaast voert Dries sinds 2013 zelfstandig quickscans uit en nader onderzoek naar vleermuizen, vogels en kleine zoogdieren. Als docent van de opleiding 'Wet natuurbescherming Zorgvuldig handelen niveau 1 en 2' en als gastdocent van de opleiding 'Faunacontroleur' beschikt Dries over actuele kennis van de huidige natuurwetgeving en de praktische invulling daarvan.

Meer informatie over Dries is op te vragen bij Cobra Groeninzicht.

Bijlage 2

Quicksan flora en fauna - BNL advies





21-3-2020

QuickScan flora en fauna

Sint-Jozefkerk, Geldrop

BNL advies



Tuin- en landschapsarchitectuur en ecologisch advies



R.J.L. Bijvelds (Rik)
ECOLOOG BNL ADVIES

*Verkennd onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en
verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna, op en rondom de
locatie:*

Sint-Jozefkerk, Geldrop

Colofon:

Opgesteld door:	BNL advies De Koekoeksbloem 27 5428 PE Venhorst T: 06 18 90 46 06 E: info@bnladvies.nl W: www.bnladvies.nl
Opdrachtgever:	HOUTA Dhr. R. van der Burght Industriepark 11 5660 AC Geldrop
Status:	definitief
Versie:	20024.QFF01
Datum:	21-3-2020
Auteur:	Ing. R.J.L. Bijvelds (Rik)



Inhoud

Colofon:	1
1. Inleiding	3
2. De ontwikkeling	4
2.1 De kerk	4
2.2 Vooronderzoek	5
3. Bevindingen	6
3.1 Huismussen	6
3.1.1 De kerk.....	6
3.1.2 De aangrenzende schuurtjes.....	7
3.2 Vleermuizen	7
3.2.1 De kerk, buitenzijde	7
3.2.2 De kerk, binnenzijde.....	8
3.3 Overige bevindingen.....	9
3.4 Beplantingen.....	10
3.4.1 Klimplanten	10
3.4.2 Muurvarens	10
4. Conclusie	12

1. Inleiding

Op verzoek van dhr. R. van der Burght van HOUTA, is op vrijdag 13 maart 2020 een quickscan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. De ecologische quickscan bestaat uit een veldonderzoek op locatie en bijbehorende verslaglegging.

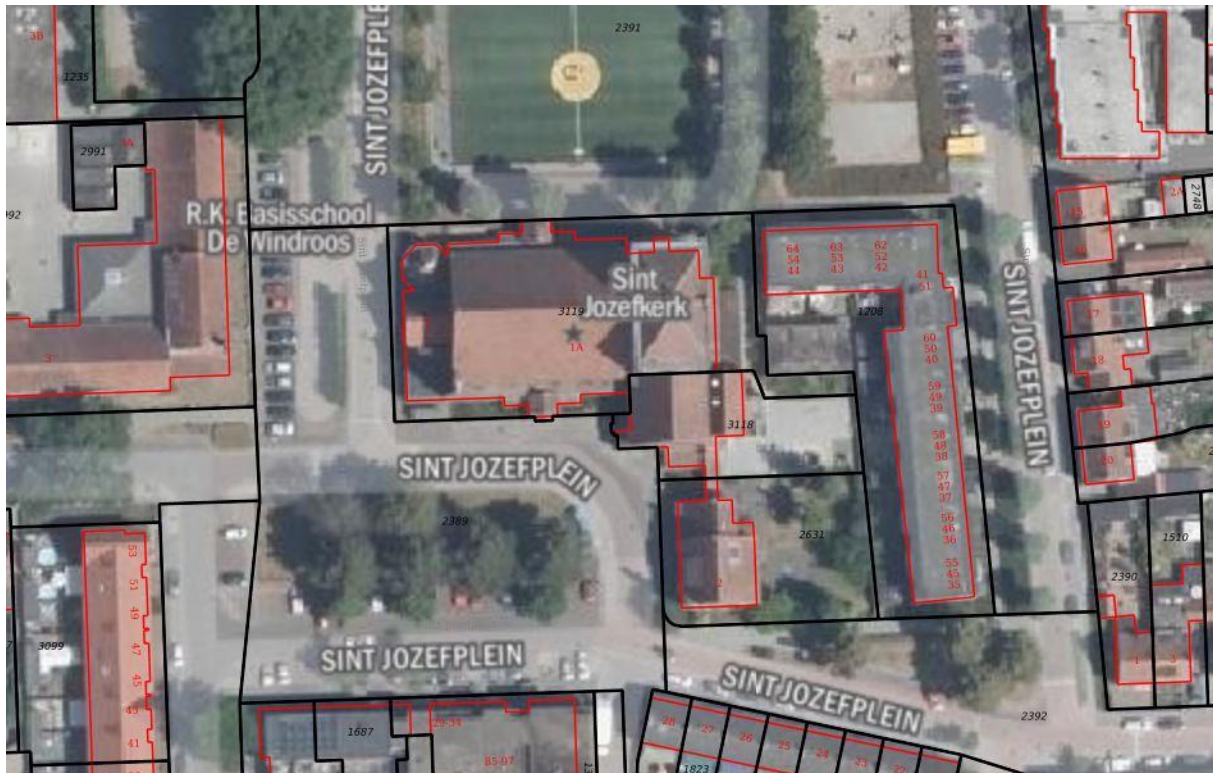
Doel van deze quickscan is het verkrijgen van informatie over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en dan voornamelijk de aanwezigheid van tijdelijke of vaste rust- en verblijfplaatsen. Deze informatie is nodig ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden aan de Sint-Jozefkerk in Geldrop.

De werkzaamheden betreffen een gedeeltelijke sloop, renovatie, en verbouwing/transformatie van de voormalige St. Jozefkerk naar zorginstelling met appartementen.

De quickscan richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en -beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

2. De ontwikkeling

Tijdens het veldbezoek is een quickscan uitgevoerd op de projectlocatie en is gezocht naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de daarbij behorende vaste rust- en verblijfplaatsen. Het kavel met nummer 3119, welke bezocht en onderzocht is, staat afgebeeld in afbeelding 1.



Afbeelding 1: Het te verbouwen woonhuis en renoveren schuur op kavelnummer 173. Bron: Kadviewer.map5 21-03-2020

De werkzaamheden betreffen een gedeeltelijke sloop, renovatie, en verbouwing/ transformatie van de voormalige St. Jozefkerk naar zorginstelling met appartementen.

2.1 De kerk

De Sint-Jozefkerk is een voormalig Rooms-Katholiek kerkgebouw, gelegen aan Sint-Jozefplein 2 te Geldrop. Nabij de kerk is ook een pastorie, een basisschool en kleuterschool gevestigd. In de bestaande kerk, in een zijvleugel, is momenteel een kinderdagverblijf aanwezig.

Aan de noord-, oost- en westzijde van de bestaande kerk gaan gedeelten gesloopt worden. Verder worden er in de zuidzijde van de kerk en het dak nieuwe ramen aangebracht. Dit betekent dat er delen van de gevel en dak verwijderd gaan worden om ruimte te maken voor de kozijnen.

Verder zullen gedeelten van de kerk gerenoveerd worden welke momenteel in slechte staat zijn en worden in de kerk zelf appartementen gecreëerd voor jongeren die er begeleid zelfstandig wonen en voor ouderen met (beginnende) dementie.

2.2 Vooronderzoek

Voorafgaand aan het bezoek op de projectlocatie is de NDFF (zie tabel 1) geraadpleegd om te bekijken welke soorten aanwezig zijn in het gebied, om daarop de quickscan aan te passen. De projectlocatie valt binnen het kilometerhok 167-381.

Het belangrijkste wat opviel is dat in het gebied diverse soorten zoogdieren en dan vooral vleermuizen waargenomen zijn waar we mee te maken kunnen krijgen. Maar natuurlijk ook de vogelsoorten dienen beschermt te worden en dan vooral bewoonde nesten en jaarrond beschermde nesten/ nestlocaties.

Gezien de leeftijd van de kerk en de leegstand van +- 10 jaar en de oude beplantingen in de directe omgeving en groeiend tegen de kerk, was het dus belangrijk om het gebied goed te inventariseren op aanwezige holtes / mogelijke verblijfplaatsen, voortplantings-, en nestlocaties.

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Zeldzaamheid	Rode Lijst
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Bosmuis	a	TNB
<i>Capreolus capreolus</i>	Ree	a	TNB
<i>Castor fiber</i>	Bever	zzz	GE
<i>Crocidura russula</i>	Huisspitsmuis	a	TNB
<i>Eptesicus serotinus</i>	Laatvlieger	a	KW
<i>Erinaceus europaeus</i>	Egel	a	OG
<i>Lepus europaeus</i>	Haas	a	TNB
<i>Martes foina</i>	Steenmarter	z	TNB
<i>Meles meles</i>	Das	z	TNB
<i>Mustela nivalis</i>	Wezel	z	GE
<i>Mustela putorius</i>	Bunzing	z	TNB
<i>Myodes glareolus</i>	Rosse woelmuis	a	TNB
<i>Neomys fodiens</i>	Waterspitsmuis	z	KW
<i>Nyctalus noctula</i>	Rosse vleermuis	z	KW
<i>Ondatra zibethicus</i>	Muskusrat		
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Konijn	a	GE
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Ruige dwergvleermuis		
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Gewone dwergvleermuis	a	TNB
<i>Plecotus auritus</i>	Gewone grootoorvleermuis	z	TNB
<i>Procyon lotor</i>	Wasbeer		
<i>Rattus norvegicus</i>	Bruine rat	a	TNB
<i>Sciurus vulgaris</i>	Eekhoorn	a	TNB
<i>Sorex minutus</i>	Dwergspitsmuis	a	TNB
<i>Sus scrofa</i>	Wild zwijn	zz	TNB
<i>Talpa europaea</i>	Mol	a	TNB
<i>Tamiasciurus hudsonicus</i>	Amerikaanse rode eekhoorn		E
<i>Vulpes vulpes</i>	Vos	a	TNB

Tabel 1. Lijst voorkomende zoogdieren in directe omgeving projectlocatie. Bron: NDFF verspreidingsatlas.

Datum: 21-03-2020

3. Bevindingen

Het kerk, aangrenzende schuurtjes en omliggende gronden zijn op vrijdag 13-03-2020 visueel geïnspecteerd en gecontroleerd op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten of de nesten/ verblijfslocaties daarvan.

Waar tijdens de quickscan vooral op gelet/ naar gezocht is zijn de volgende soorten: - huismussen

- Huismussen
- Gierzwaluwen
- Vleermuizen
- Vaatplanten

3.1 Huismussen

Gezien de kerk belegd is met dakpannen is het belangrijk om te kijken naar de (mogelijke) aanwezigheid van huismussen. Dit wordt gedaan door te kijken en luisteren naar de aanwezigheid zelf, maar ook de beschermde nesten onder de pannen te zoeken.

3.1.1 De kerk

Wat al snel opviel was de aanwezigheid van huismussen onder de zuidkant van het dak van de kerk. Hier zaten twee huismussen te fluiten (zie afbeelding 2). Dit duidt er vaak op dat zij op deze plek onder de pannen nestelen. Het is dus belangrijk dat dit nader onderzocht wordt, aangezien de nesten van huismussen jaarrond beschermd zijn.



Afbeelding 2: Aanwezige huismus (mannetje) in de dakgoot. Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

3.1.2 De aangrenzende schuurtjes

De aangrenzende schuurtjes zijn door de afwezigheid van dakbeschot/ dakplaten onder de dakpannen niet geschikt voor huismussen (zie afbeelding 3 en 4).



Afbeelding 3 en 4: Golfplaten op balken zonder dakbeschot. Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

3.2 Vleermuizen

Waar ook nadrukkelijk naar gezocht is, is de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Gezien de tijd van het jaar (winter) bevinden de vleermuizen zich (wanneer ze aanwezig zijn), dieper in de gebouwen, in de spouw in de muur of op andere vorstvrije plekken. Vleermuizen hebben in de wintermaanden namelijk een vrij constante temperatuur tussen de 5 en 10 graden nodig.

Vandaar dat het merendeel van de voorkomende soorten vleermuizen in Nederland, overwintert in koele, vorstvrije en vochtige ruimten zoals bunkers, ijskelders, etc. Alleen sommige soorten, zoals de gewone- en ruige dwergvleermuis overwintert vooral in gebouwen, bijvoorbeeld in de spouw of binnen in spleten en kieren.

Tijdens de quickscan is het pand van binnen en buiten gecontroleerd. De bevindingen zijn in het volgende hoofdstuk weergegeven.

3.2.1 De kerk, buitenzijde

Gezien de gaten in het dak, de muren en kapotte ramen (zie afbeelding 5 en 6), is het aannemelijk dat hierdoor vleermuizen naar binnen komen en deze plek gebruiken als vaste- en tijdelijke rust- en verblijfplaats.

Ook zijn er veel plekken waar vleermuizen achter boeiboorden en onder de daken kunnen komen. Er zijn vanaf de buitenzijde zelf geen vleermuizen waargenomen.

In de aangrenzende schuurtjes zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Ook waren hier momenteel de omstandigheden niet goed en zijn er te weinig schuilmogelijkheden om als vaste- of tijdelijke rust- en verblijfplaats aan te duiden.



Afbeelding 5 en 6: Gaten in het dak en in de ramen van de kerk waardoor vleermuizen naar binnen zouden kunnen komen.

Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

3.2.2 De kerk, binnenzijde

Gezien de gaten in het dak en in de ramen hebben we ook de binnenzijde van de kerk bezocht en onderzocht.

Hier was het al snel duidelijk dat we met vleermuizen binnen in de kerk te maken hadden gezien de grote hoeveelheid uitwerpselen welke gevonden zijn (zie afbeelding 7 en 8).



Afbeelding 7 en 8: Uitwerpselen vleermuizen binnen in de kerk, binnen de rode cirkels . Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

Door de sporen te zoeken en te zoeken naar plekken met grotere hoeveelheden uitwerpselen werd de kolonie al snel gevonden. Ze overwinteren momenteel in de kerk tussen een muur en houten balken in (zie afbeelding 9). Er zijn +- 10 - 15 stuks geteld op diverse plekken tussen de balken en de muur. De soort was niet goed te determineren maar naar alle waarschijnlijkheid gaat het om de gewone- of ruige dwergvleermuis.



Afbeelding 9: Aanwezige vleermuizen binnen in de kerk, binnen de rode cirkel . Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

3.3 Overige bevindingen

Binnen in de kerk waren op het moment ook kauwen en een houtduif aanwezig. Er is in het vorige seizoen ook een nest gemaakt op het kruis (zie afbeelding 10). Deze was momenteel niet bewoond, maar dit kan natuurlijk altijd veranderen zolang vogels de kerk in kunnen.



Afbeelding 10: Oud nest op het kruis binnen in de kerk, binnen de rode cirkel . Bron: Rik Bijvelds, 13-03-2020

3.4 Beplantingen

Gezien de geplande werkzaamheden op het terrein en de aanwezige beplantingen tegen de kerk, zijn deze ook in de quickscan meegenomen.

3.4.1 Klimplanten

Tegen de kerk zijn op een aantal plekken Hedera aanwezig (zie afbeelding 11 en 12). Deze beplantingen zijn vaak ideale broedplaatsen voor bijvoorbeeld merels en zanglijsters, maar ook andere kleinere zangvogels zoals de heggenmus, roodborst en winterkoning maken hier graag gebruik van.

Momenteel is er niets in de beplantingen aangetroffen welke de geplande werkzaamheden in de weg kunnen staan, maar dit kan natuurlijk in het broedseizoen veranderen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot en met 15 juli.

Wanneer deze beplantingen zouden gaan verdwijnen of hier direct naast gewerkt gaat worden, is het dus altijd belangrijk om direct voor de geplande werkzaamheden, deze nogmaals te controleren op aanwezige/ bewoonde nesten. Wanneer deze er zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels de nest verlaten hebben. Hiervoor dient bij twijfel te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.



Afbeelding 11 en 12: Aanwezige beplantingen tegen de kerk. Deze plekken kunnen dienen als nestlocatie in het broedseizoen voor verschillende soorten. Bron: R.J.L. Bijvelds 13-03-2020

3.4.2 Muurvarens

Op een aantal plekken, en dan vooral aan de noordzijde van de kerk, zijn muurvarens aangetroffen (zie afbeelding 13 en 14). De soorten welke gevonden zijn, zijn niet wettelijk beschermd maar hier rust wel de zorgplicht op.

De soorten welke gevonden zijn:

- Tongvaren
- Muurvaren



Afbeelding 13 en 14: Tongvaren (links) en muurvaren (rechts) tegen de kerk. Deze soorten hebben een speciaal milieu nodig om te kunnen groeien. Bron: R.J.L. Bijvelds 13-03-2020

De zorgplicht houdt in dat u de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Dit betekent dat bekeken moet worden of de plekken met de aanwezige natuurvarens kan worden ontzien in de werkzaamheden. Ook zal er bekeken moeten worden of de groeiplekken van de varens beschermd en behouden kunnen blijven.

4. Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna, Sint-Jozefkerk in Geldrop, naar voren is gekomen, dient een aanvullend faunaonderzoek en vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de volgende soorten dient naderonderzoek plaats te vinden, voor de werkzaamheden plaats kunnen vinden:

- Huismussen
- Vleermuizen
- Gierzwaluwen

Naderonderzoek huismussen:

- 2 onderzoekmomenten tussen 1 april en 15 mei

Naderonderzoek vleermuizen:

- 3 onderzoekmomenten tussen 15 mei en 15 juli
- 3 onderzoekmomenten tussen 1 augustus en 1 oktober

Naderonderzoek gierzwaluwen:

- 3 onderzoekmomenten tussen 15 mei en 15 juli

Worden de werkzaamheden binnen het broedseizoen (globaal tussen 15 maart / 15 juli) uitgevoerd, dan dient er, zeker in de aanwezige beplantingen tegen de kerk en in de aangrenzende schuurtjes opnieuw bekeken worden of soorten zich niet als nog gevestigd hebben.

Tijdens de werkzaamheden blijft de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, verblijf ik.

Met vriendelijke groet,
Ing. R.J.L. Bijvelds
Ecoloog BNL advies

Bijlage 3

Waarnemingen vleermuizen

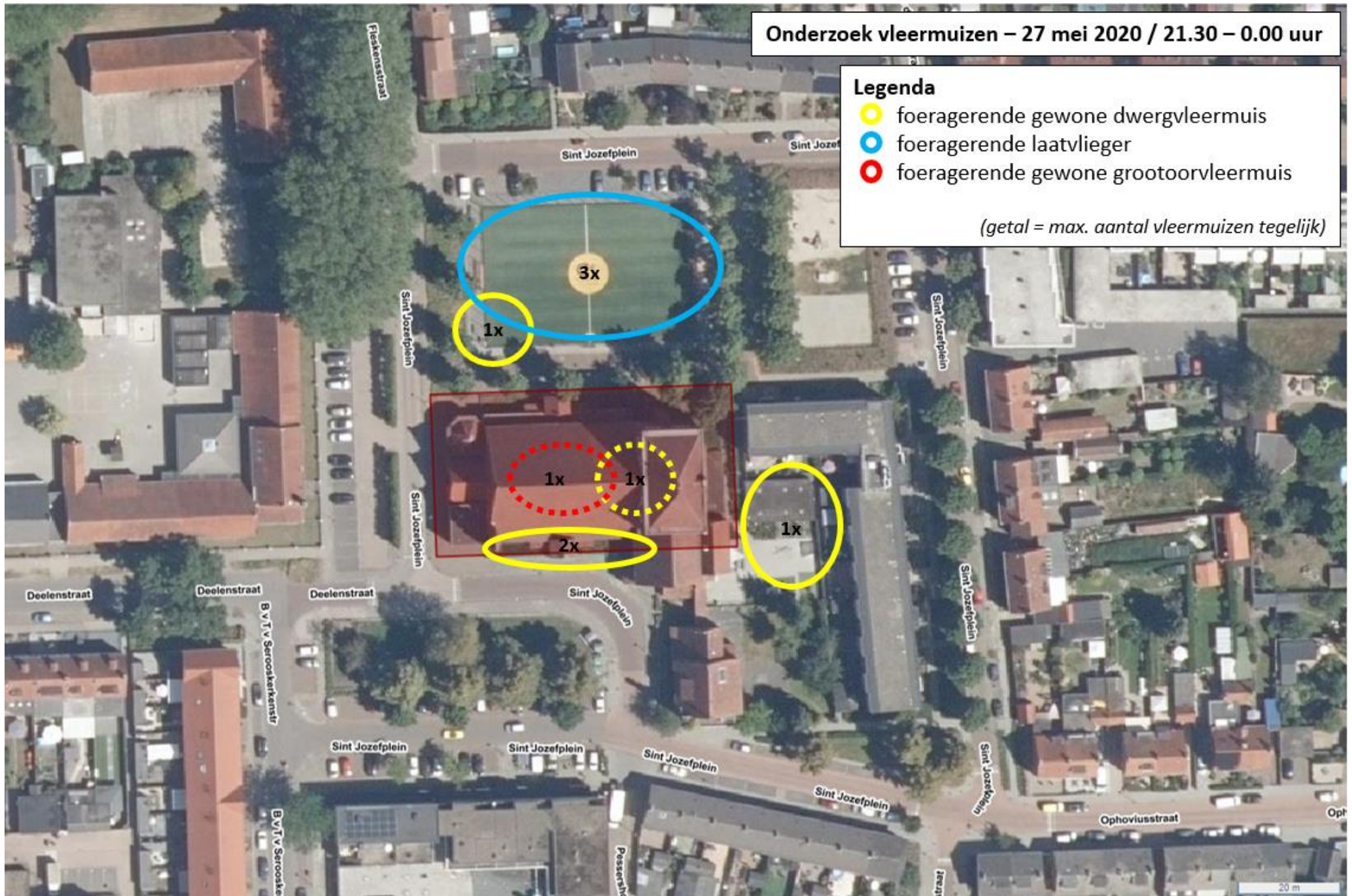


Onderzoek vleermuizen – 27 mei 2020 / 21.30 – 0.00 uur

Legenda

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- foeragerende laatvlieger
- foeragerende gewone grootoorvleermuis

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)



Onderzoek vleermuizen – 29 juni 2020 / 2.20 – 5.20 uur

Legenda

- zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis
- foeragerend gewone dwergvleermuis
- foeragerend rosse vleermuis
- zwermende gewone dwergvleermuis (+5x)

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)



Onderzoek vleermuizen – 15 juli 2020 / 21.45 – 0.15 uur

Legenda

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- foeragerende rosse vleermuis
- ▲ kortstondige waarneming laatvlieger

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)

Map labels: Flekenstraat, Sint Jozefplein, Deelenstraat, B.V.T v Serooskerkenstr, B.V.T v Serooske, Pesserstr, Ophoviusstraat, Oph.

Map features: A large blue oval highlights a central area. A red rectangle outlines a specific building. Yellow circles and a blue triangle mark bat sightings, with labels like '1x' and '2x' indicating the number of bats.

Scale bar: 20 m

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- foeragerende rosse vleermuis
- kortstondige waarneming laatvlieger

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)

Onderzoek vleermuizen – 13 augustus 2020 / 0.00 – 2.00 uur

Legenda

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- foeragerende rosse vleermuis
- foeragerende gewone grootoorvleermuis
- baltsterritorium gewone dwergvleermuis
- zwermende gewone dwergvleermuis (+5x)

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)



Visuele inspectie vleermuizen – 13 augustus 2020 (overdag)

Legenda

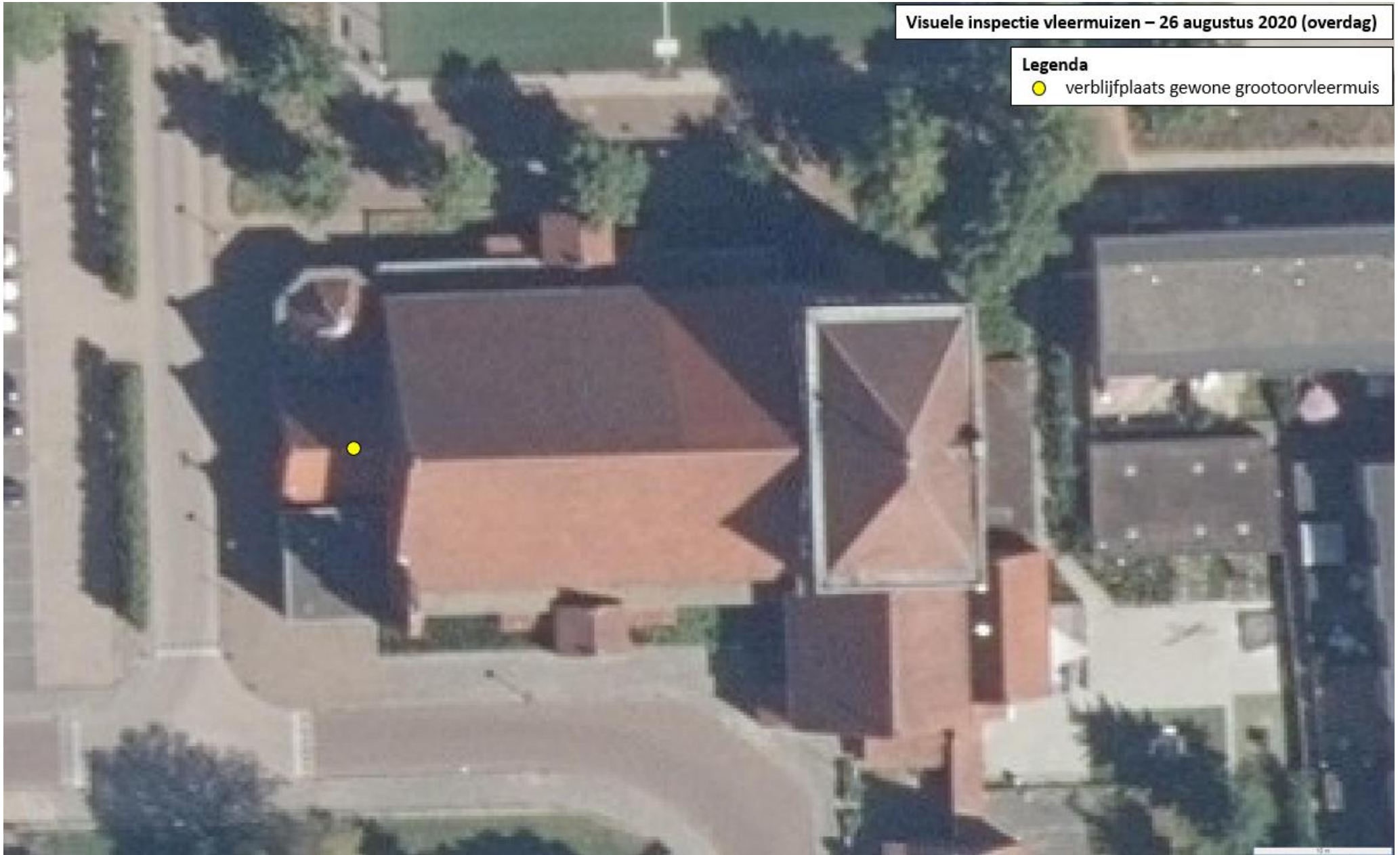
- verblijfplaats gewone dwergvleermuis
- verblijfplaats gewone grootoorvleermuis



Visuele inspectie vleermuizen – 26 augustus 2020 (overdag)

Legenda

● verblijfplaats gewone grootoorvleermuis



Onderzoek vleermuizen – 1 september 2020 / 0.00 – 2.00 uur

Legenda

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- baltsgedrag gewone grootoorvleermuis
- foeragerende gewone grootoorvleermuis
- baltsterritorium gewone dwergvleermuis

(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)

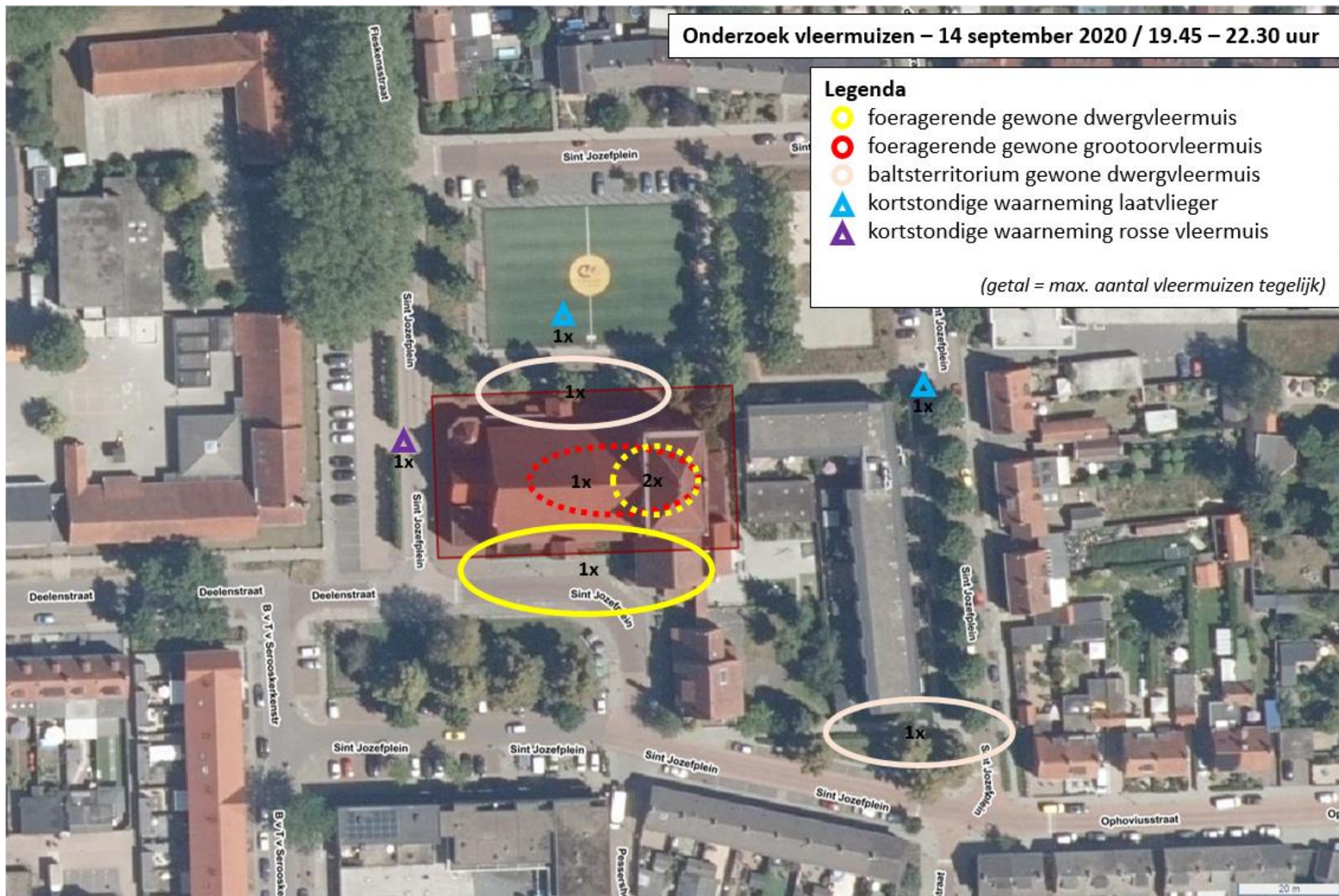


Onderzoek vleermuizen – 14 september 2020 / 19.45 – 22.30 uur

Legenda

- foeragerende gewone dwergvleermuis
- foeragerende gewone grootoorvleermuis
- baltsterritorium gewone dwergvleermuis
- kortstondige waarneming laatvlieger
- kortstondige waarneming rosse vleermuis

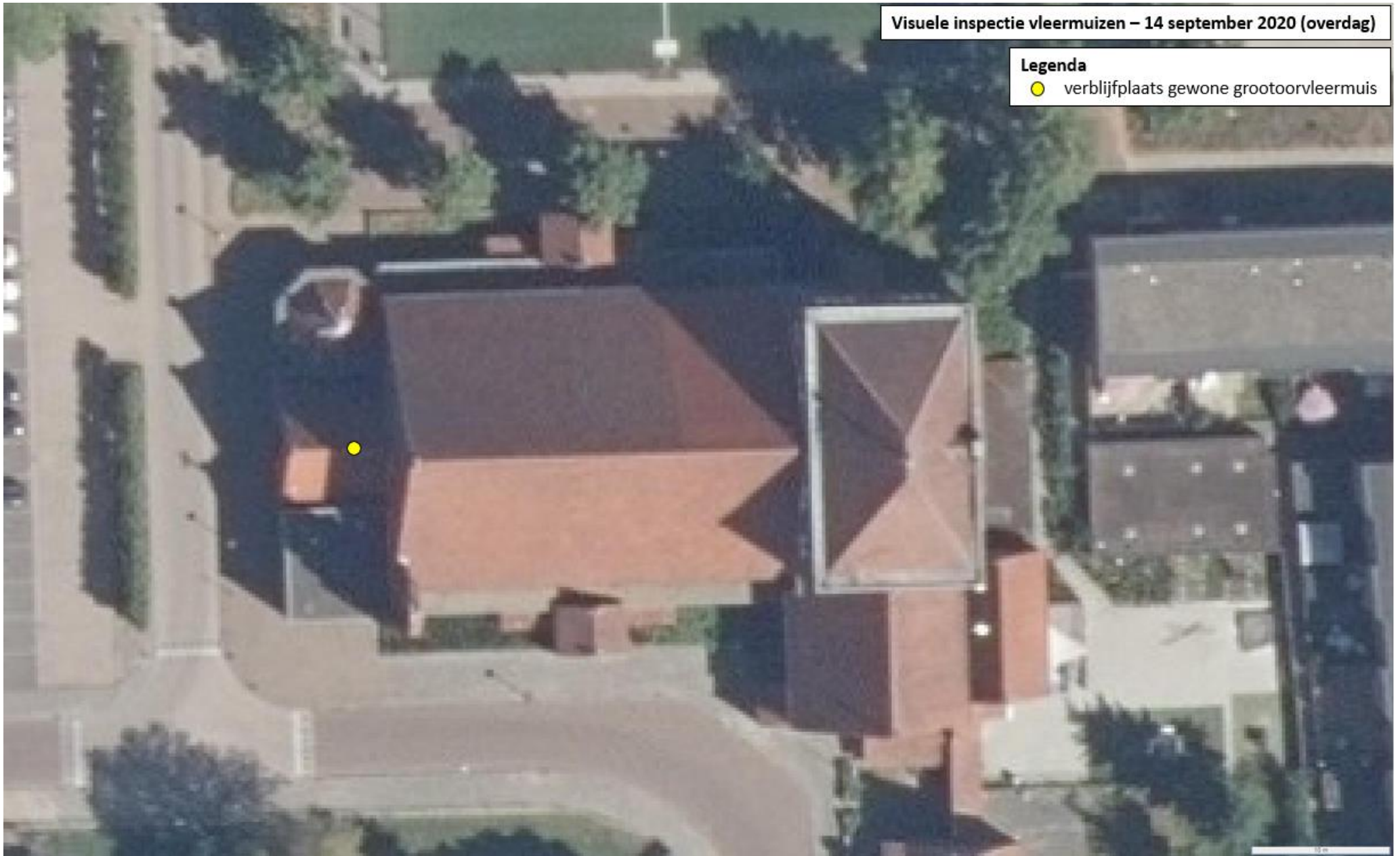
(getal = max. aantal vleermuizen tegelijk)



Visuele inspectie vleermuizen – 14 september 2020 (overdag)

Legenda

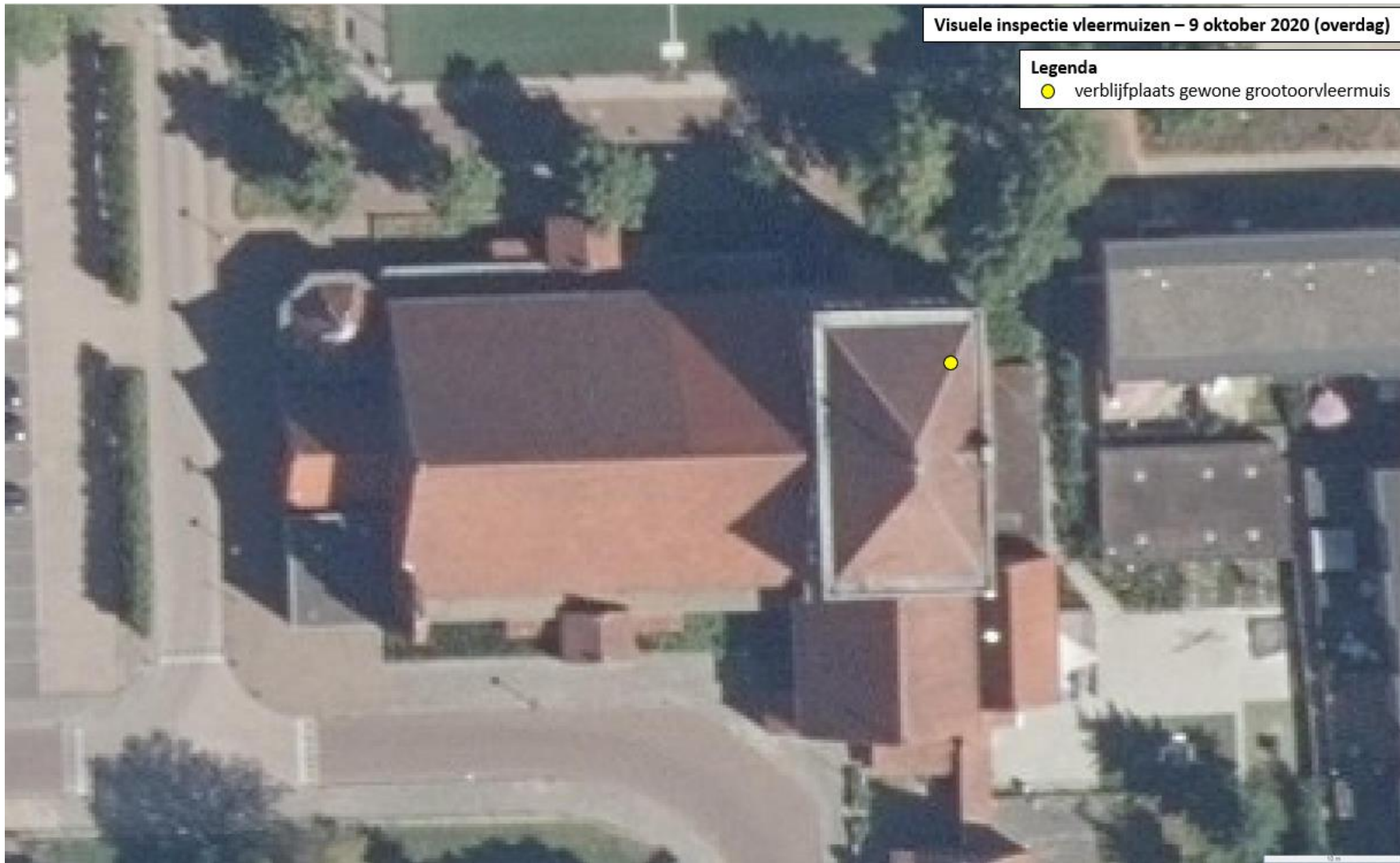
● verblijfplaats gewone grootoorvleermuis



Visuele inspectie vleermuizen – 9 oktober 2020 (overdag)

Legenda

● verblijfplaats gewone grootoorvleermuis



Bijlage 4

Waarnemingen gierzwaluw



Onderzoek gierzwaluw – 27 mei 2020 / 19.30 – 21.30 uur

Legenda

● nestplaats gierzwaluw



Onderzoek gierwaluw – 10 juni 2020 / 19.30 – 21.30 uur

Legenda

● nestplaats gierwaluw



Onderzoek gierzwaluw – 15 juli 2020 / 7.30 – 8.30 uur

Legenda

● nestplaats gierzwaluw



Bijlage 5

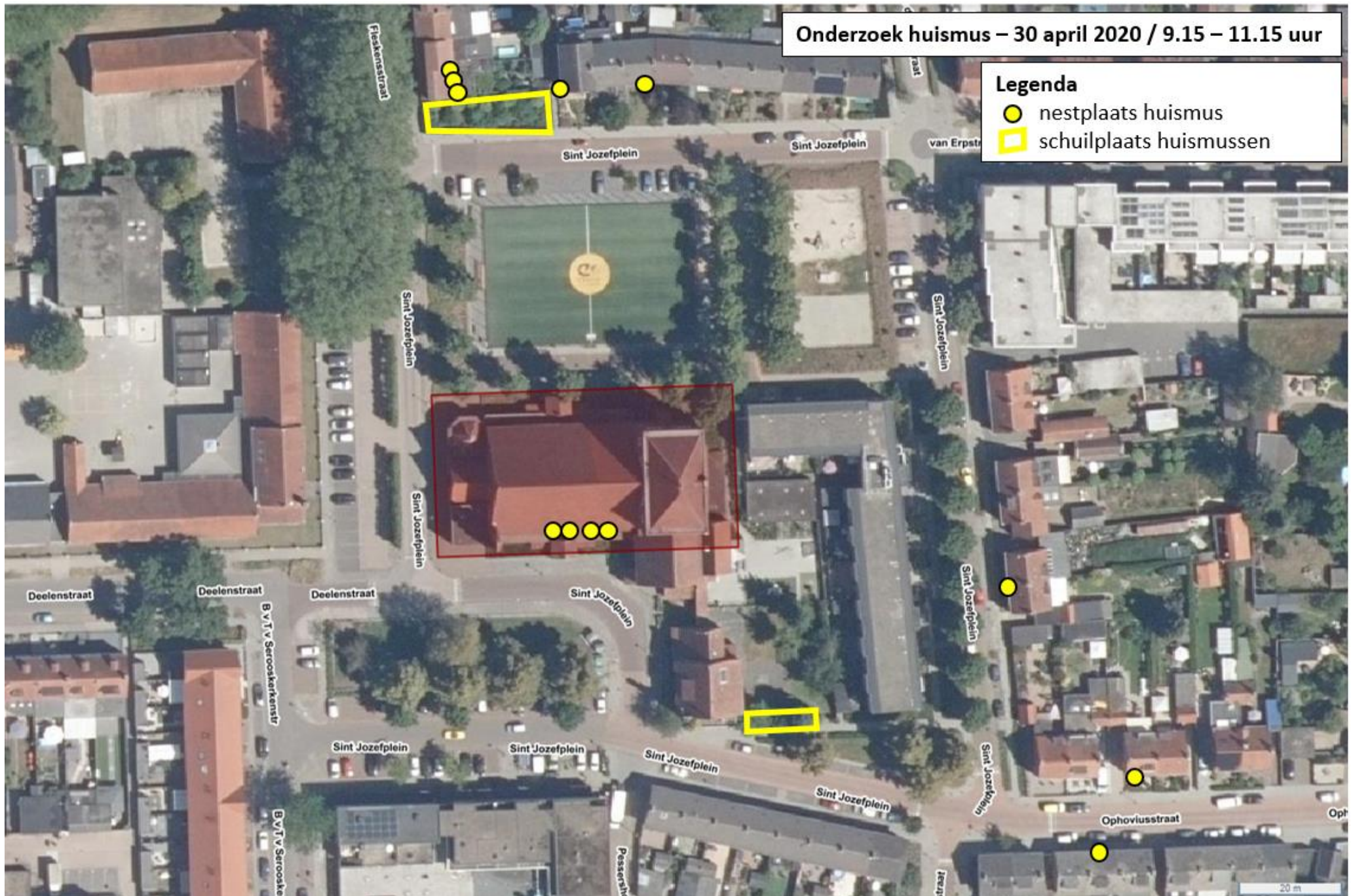
Waarnemingen huismus



Onderzoek huismus – 30 april 2020 / 9.15 – 11.15 uur

Legenda

- nestplaats huismus
- schuilplaats huismussen



Onderzoek huismus – 11 mei 2020 / 7.00 – 8.00 uur

Legenda

- nestplaats huismus
- schuilplaats huismussen



Bijlage 6

Overzicht alternatieve verblijfplaatsen



Alternatieve verblijfplaatsen vleermuizen, gierzwaluw en huismus

Legenda

- vleermuiskast VK SK 02
- vleermuiskast VK MP 02
- ▲ nestkast gierzwaluw (cluster van vier)
- nestkast huismus (cluster van vier)



Locatie 1 (geplaatst op 26-08-2020)



Locatie 2 (links; geplaatst op 26-08-2020) en 5 t/m 7 (rechts; geplaatst op 10-09-2020)



Locatie 3 (geplaatst op 10-09-2020)



Locatie 8 en 9 (geplaatst op 26-08-2020)



Locatie 10 en 11 (geplaatst op 10-09-2020)



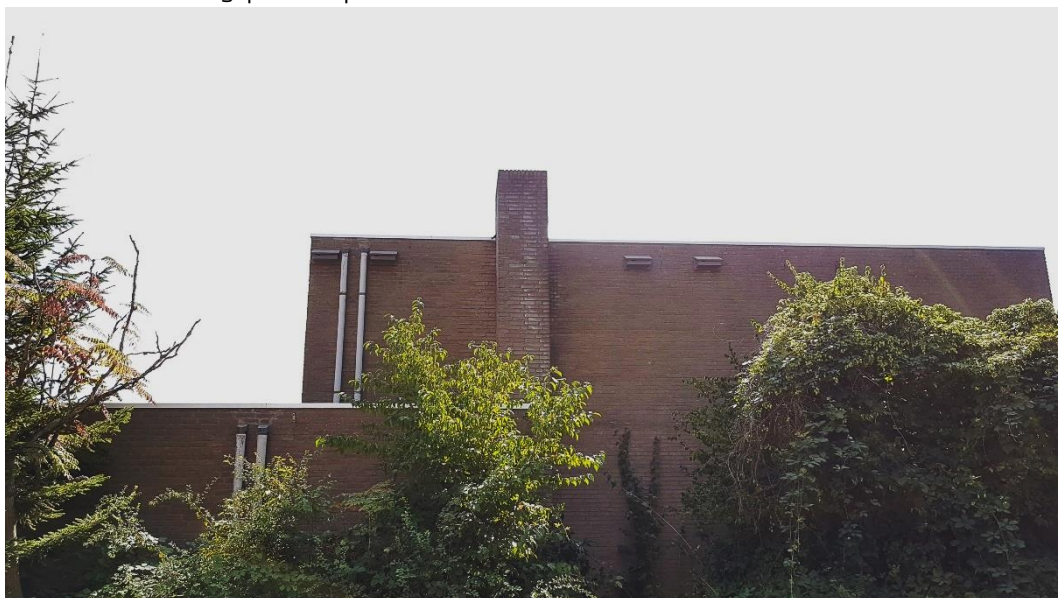
Locatie 12 t/m 15 (geplaatst op 10-09-2020)



Locatie 16 t/m 19 (geplaatst op 10-09-2020)



Locatie 20 t/m 23 (geplaatst op 10-09-2020)



Locatie 24 en 25 (geplaatst op 10-09-2020)



Ons groene inzicht brengt uw groen in zicht!



Expertteam Remote Sensing

Wij monitoren de groene leefomgeving met lucht-foto's, satellietbeelden en laserscandata. Wij brengen 'bijna live' groen in zicht en laten zien wat groen doet met het lokale klimaat én wat het klimaat doet met ons groen. Ons expertteam bestaat uit Remote Sensing specialisten, programmeurs, modelleers en gebiedsanalisten.

Expertteam Groene Data

Wij maken 'big (green) data' toegankelijk, toepasbaar en zichtbaar. Wij zetten groen letterlijk op de kaart en bieden inzicht in groene kansen.

Ons expertteam bestaat uit data-experts, ruimtelijk analisten en programmeurs. Specialisten op het gebied van fotogrammetrie, sensoriek en mobile mapping maken het team compleet.



Expertteam Groene Leefomgeving

Ons groene inzicht slaat bruggen tussen groen, grijs, blauw en rood. In ons team werken boomtechnisch adviseurs, ecologen, dendrologen, toezichthouders, juristen, bestek- & contractdeskundigen, ontwerpers, stedenbouwkundigen en klimaat-adaptatiespecialisten samen.

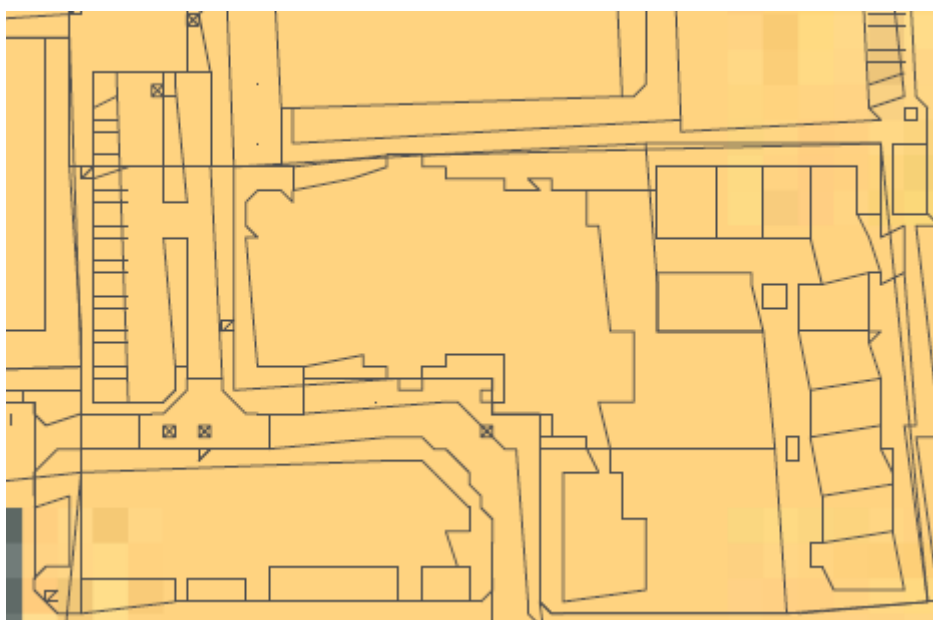




aan : Yvonne de Kok
van : Jack van der Zanden
datum : 12 mei 2020
onderwerp : Archeologie Sint Jozefkerk Geldrop

Hoi Yvonne,

De locatie Sint Jozefkerk te Geldrop is volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen in gebied van middelhoge verwachting.



Uitsnede archeologische beleidskaart Geldrop-Mierlo, 2012

 Categorie 4: Gebied met middelhoge 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.

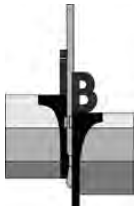
The drawing shows a cross-section of a reinforced concrete slab. It features several vertical reinforcement bars labeled "RSL HEA180". Horizontal reinforcement bars are labeled "RSL HEA180" and "RSL HEA220". The drawing includes dimensions such as "Bestandsvloer d=150" and "Bestandsvloer d=100". A note indicates "Postele bestande fund. balken n.l.b.". The drawing also shows a section through a wall or column labeled "RSL HEA220".

Gelet op de toekomstige (beperkte) bodemingrepen/verstoringsoppervlakte is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



INPIJN-BLOKPOEL
ingenieursbureau

Geotechniek - Milieutechniek



Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Betreft Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740

Opdrachtnummer 14P003245

Documentnummer 14P003245-ADV01

Opdrachtgever Houta Projectontwikkeling B.V.
Postbus 144
5660 AC Geldrop

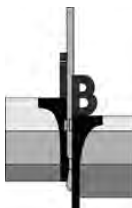
Opgesteld door : Inpijn-Blokpoel Milieu BV
Ing. M.J.M. Vervoort
Postbus 94
5690 AB Son en Breugel

Paraaf :

Gezien : Ing. H.C.M. Bosch

Paraaf :

Status : Definitief
Codering : VO
Datum rapport : 22 september 2020



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

SAMENVATTING ONDERZOEKSRESULTATEN

1. Locatie-aanduiding/rapportgegevens

Opdrachtnummer	:	14P003245
Soort onderzoek	:	Verkennd bodemonderzoek
Adres	:	Sint Jozefplein 1 te Geldrop
Gemeente	:	Geldrop-Mierlo
Opdrachtgever	:	Houta Projectontwikkeling B.V.
Projectadviseur	:	Ing. M.J.M. Vervoort
Datum rapport	:	22 september 2020
Status	:	definitief
Opp. Locatie	:	1.866 m ²
Coördinaten	:	x: 167.659 y: 381.688

2. Aanleiding en doel verkennend bodemonderzoek

Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek vormt de voorgenomen transformatie van de Sint-Jozefkerk.

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem.

Aan de hand van het verkennend bodemonderzoek dient te worden nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater boven de (lokale) streef- en/of achtergrondwaarden aanwezig zijn.

3. Onderzoeksstrategie

Op basis van het verrichte historisch (voor)onderzoek is voor onderhavige onderzoekslocatie uitgegaan van de onderzoeksstrategie *onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL)* uit de NEN 5740.

4. Uitslag van het onderzoek

Tabel 1: Overschrijdingstabel grond(meng)monsters.

Analyse-monster	Traject (m - mv)	> AW	> T	> I
MM1	0,00 - 0,40	cadmium, lood, zink, PAK, PCB's	---	---
MM2	0,00 - 0,50	lood, nikkel	---	---
MM3	1,30 - 2,00	---	---	---

> AW : > Achtergrondwaarde

> T : > Tussenwaarde

> I : > Interventiewaarde

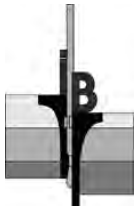
Tabel 2: Overschrijdingstabel grondwatermonster.

Peilbuis	Filterdiepte (m - mv)	> S	> T	> I
B01	3,10 - 4,10	---	---	---

> S : > Streefwaarde

> T : > Tussenwaarde

> I : > Interventiewaarde



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

5. Conclusie en aanbevelingen

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters echter niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

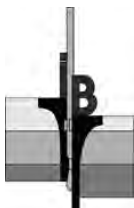
Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande transformatie van de Sint-Jozefkerk.

Wel wordt het volgende opgemerkt. In de boring B01 is een bodemlaag met baksteenresten aangetroffen. Bodemlagen met ongedefinieerd puin van onbekende herkomst worden, ongeacht de hoeveelheid, in principe als 'asbestverdacht' beschouwd. In de overige soorten puin (puin van asfalt, cement, klinkers en/of straatstenen en historisch puin) zit in de regel geen asbesthoudend materiaal en de aanwezigheid van die soorten puin maakt een locatie/bodemlaag niet (asbest)verdacht. Op basis hiervan is bovengenoemde laag dus niet expliciet asbestverdacht. Door de (asbestdeskundige) monsternemer is hier zintuiglijk géén asbestverdacht materiaal aangetroffen. Opgemerkt wordt echter dat hier géén onderzoek conform NEN 5707 is uitgevoerd. Gezien het voorgaande kan, indien het rapport in een ruimtelijke procedure gebruikt wordt, door het bevoegd gezag wel om een dergelijk onderzoek gevraagd worden.

De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden/ bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

6. Verzendlijst

Per e-mail: Houta Projectontwikkeling B.V., t.a.v. dhr. R. Van der Burgt; r.v.d.burgt@houta.nl



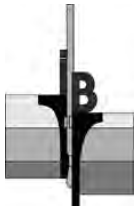
Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
2. RESULTATEN VOORONDERZOEK	2
2.1 Ligging/omgeving	2
2.2 Huidig en toekomstig gebruik	3
2.3 Voormalig bodemgebruik	3
2.3.1 Historisch kaartmateriaal	3
2.3.2 Archieven gemeente Geldrop-Mierlo	5
2.3.3 Archieven Omgevingsdienst Brabant Noord	7
2.3.4 Bodemloket	7
2.3.5 Achtergrondwaarden	7
2.3.6 Informatie betrokkenen	8
2.3.7 Eigen archieven	8
2.3.8 Bodemopbouw en geohydrologie	8
3. OPZET VERKENNEND BODEMONDERZOEK	9
3.1 Gehanteerde onderzoeksopzet	9
3.2 Afwijkingen ten opzichte van de NEN 5740	9
4. VELDWERKZAAMHEDEN.....	10
4.1 Uitvoering	10
4.2 Lokale bodemopbouw	10
4.3 Organoleptische beoordeling	11
4.4 Monsternamen	11
5. LABORATORIUMONDERZOEK, TOETSING EN INTERPRETATIE	12
5.1 Analysestrategie grondmonsters	12
5.2 Analysestrategie grondwatermonster	12
5.3 Toetsing analyseresultaten grond	12
5.4 Toetsing analyseresultaten grondwater	13
5.5 Interpretatie onderzoeksresultaten	13
6. CONCLUSIE EN ADVIES.....	14

BIJLAGEN:

- A. Regionale ligging onderzoekslocatie SIT-01
- B. Situatietekening met boorpunten SIT-02
- C. Fotoreportage
- D. Boorprofielbeschrijvingen en legenda
- E. Toelichting toetsingskader
- F. Laboratoriumcertificaten grondanalyses
- G. Toetsingstabellen grondanalyses
- H. Laboratoriumcertificaten grondwateranalyse(s)
- I. Toetsingstabellen grondwateranalyse(s)



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

1. INLEIDING

Door Houta Projectontwikkeling B.V. is ons bureau opdracht gegeven een verkennend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van het perceel aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop.

Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek vormt de voorgenomen transformatie van de Sint-Jozefkerk

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem.

Aan de hand van het verkennend bodemonderzoek dient te worden nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater boven de (lokale) streef- en/of achtergrondwaarden aanwezig zijn. Het verkennend bodemonderzoek is voornamelijk niet bedoeld om de aard en omvang van een eventuele bodemverontreiniging aan te geven.

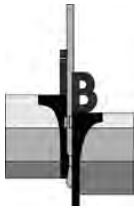
Inpijn-Blokpoel Milieu B.V. is een onafhankelijk adviesbureau, dat milieukundige werkzaamheden uitvoert volgens de betreffende BRL SIKB protocollen:

- BRL SIKB 1000: monsterneming voor partijkeuringen;
- BRL SIKB 2000: veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek;
- BRL SIKB 6000: milieukundige begeleiding en evaluatie bodemsanering.

De veldwerkzaamheden in het kader van onderhavig onderzoek zijn uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000, zie hiervoor ook hoofdstuk 4.

Tabel 1.1: Overzicht van relevante BRL('s).

	Van toepassing zijnde BRL('s)	
	☒	Protocol 2001
	☒	Protocol 2002
	☐	Protocol 2003
	☐	Protocol 2018



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

2. RESULTATEN VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek is gebaseerd op de vigerende versie van de NEN 5725.

Binnen het vooronderzoek is informatie omtrent navolgende onderzoeksaspecten verzameld, te weten:

- huidig en toekomstig bodemgebruik;
- voormalig bodemgebruik;
- bodemopbouw en geohydrologie;
- (financieel-)juridische situatie.

Hiervoor is gebruik gemaakt van historisch en recenter kaartmateriaal, grondwaterkaarten, archieven van de gemeente Geldrop-Mierlo (o.a. bouwvergunningen, milieuvergunningen, tanks, bodemonderzoeken), alsmede onze eigen archieven. Het resultaat van het vooronderzoek is als volgt.

2.1 Ligging/omgeving

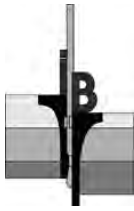
De onderzoekslocatie betreft het perceel Sint Jozefplein 1 te Geldrop, in de gemeente Geldrop-Mierlo, en heeft een oppervlakte van 1.866 m².

De coördinaten volgens het R.D.-stelsel zijn $x = 167.659$ en $y = 381.688$.

Kadastraal staat het perceel bekend onder (kadastrale) gemeente Geldrop, sectie F, nummer 3119.

Figuur 2.1: Kadastrale situatie





Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

De omgeving van de locatie bestaat onder andere uit:

noord : sportveldje 'Johan Cruijff Court';
oost : appartementencomplex;
zuid : Sint Jozefplein en pleintje;
west : Sint Jozefplein en Kindcentrum de Vlinder.

De ligging van de locatie is weergegeven op de regionale overzichtskaart SIT-01 in bijlage A.

2.2 Huidig en toekomstig gebruik

Ten tijde van de veldwerkzaamheden in september 2020, is een locatie-inspectie uitgevoerd.

De locatie is grotendeels bebouwd met de Sint-Jozefkerk.

Het buitenterrein was deels voorzien van een klinker- of tegelverharding. Het overige terreindeel betrof groenstrook.

Een fotoreportage is opgenomen in bijlage C.

Bij de locatie/inspectie is tevens aandacht besteed aan de aanwezigheid van verdachte plekken, verzakkingen, ophogingen, dempingen, etc. Hierbij zijn voornoemde aspecten niet waargenomen.

Gepland is de transformatie van de Sint-Jozefkerk.

2.3 Voormalig bodemgebruik

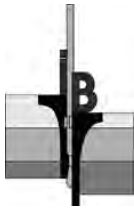
Uit historisch en recenter kaartmateriaal, de archieven van de omgevingsdienst en onze eigen archieven, is de navolgende relevante informatie naar voren gekomen betreffende onderhavige onderzoekslocatie en de directe omgeving hiervan.

2.3.1 Historisch kaartmateriaal

Uit het via <http://topotijdreis.nl> geraadpleegde kaartmateriaal is het volgende gebruik gebleken:

Tabel 2.1: Overzicht historisch gebruik van de onderzoekslocatie.

Jaartal	Gebruik	Bijzonderheden
1901	Er is sprake van (land)bouwgrond. Ook is een weg zichtbaar, onduidelijk is of de over onderhavige locatie loopt.	---
1935	Ongewijzigd gebruik ten opzichte van 1901.	---
1953	De kerk is voor het eerst zichtbaar.	De kerk is gebouwd in 1932.
1963	De contour van de bebouwing is iets gewijzigd.	---
1984	Wederom is de contour van de bebouwing gewijzigd. Tevens is het oostelijk gelegen appartementencomplex zichtbaar.	---
2009	De huidige situatie is nagenoeg waarneembaar.	---



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Figuur 2.2: Situatie 1901.

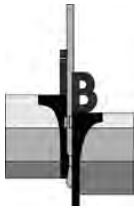


Figuur 2.3: Situatie 1953.



Figuur 2.4: Situatie 1963.



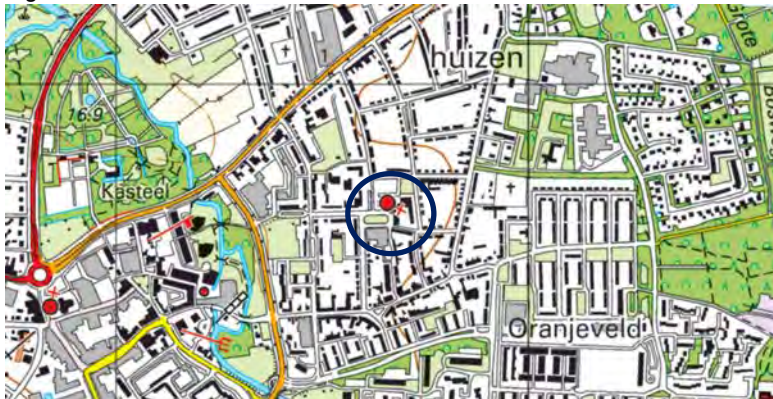


Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Figuur 2.5: Situatie 1984.



Figuur 2.6: Situatie 2009.



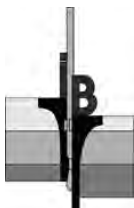
Er zijn geen gegevens naar voren gekomen waaruit blijkt dat op onderhavig onderzoeksterrein sloopwerkzaamheden hebben plaatsgevonden, waardoor eventueel asbestverdacht materiaal in de bodem of op het maaiveld terecht is gekomen. Tevens zijn geen relevante aspecten naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van andere potentieel bodembedreigende activiteiten.

2.3.2 Archieven gemeente Geldrop-Mierlo

Bij de gemeente Geldrop-Mierlo is door ons bureau d.d. 31 augustus 2020 per e-mail informatie opgevraagd betreffende de in hun archieven beschikbare, voor het verkennend bodemonderzoek, relevante (bodem)informatie. Hierop is door de gemeente d.d.3 september 2020 gereageerd. De relevante informatie voor onderhavig onderzoek is als volgt:

- Blijkens het, overigens niet noodzakelijkerwijs volledige, tankarchief is op het terrein van de Sint-Jozefkerk en de bijbehorende pastorie (gelegen buiten de onderzoekslocatie) sprake geweest van een tweetal ondergrondse HBO-tanks:
 - o 8.000 liter HBO-tank, Sint-Jozefkerk, saneringswijze: verwijderd op 15-07-1996, Isotank, KIWA-certificaat A.32075, geen bodemverontreiniging aangetroffen.
 - o 3.000 liter HBO-tank, Sint-Jozefkerk + pastorie, saneringswijze: verwijderd 09-03-1996, Laura, geen KIWA-certificaat, geen bodemverontreiniging aangetroffen.

Niet bekend is waar bovengenoemde (voormalige) HBO-tanks hebben gelegen.



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

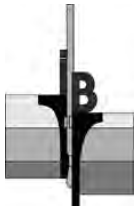
Daarnaast zijn op het perceel Sint Jozefplein 1 een tweetal bovengrondse HBO/dieseltanks gelegen met een inhoud van 1.200 liter. Op het tankcertificaat is vermeld dat beide tanks waren gelegen op een schoolterrein. Daar uit het kaartmateriaal afkomstig van het digitale topotijdreis.nl vanaf 1953 sprake is van een kerk, en dus niet van een schoolgebouw, wordt ervan uit gegaan dat bovengenoemde gesaneerde tanks niet op onderhavige locatie hebben gelegen. Waarschijnlijk bevonden deze tanks zich op het ten westen van de onderzoekslocatie gelegen schoolterrein. Beide tanks zijn op 25 juli 2016 door Milieutechniek Schippers B.V. gesaneerd. Hierbij is de tank en het leidingwerk afgevoerd. Van beide tanksaneringen is een tanksaneringscertificaat aanwezig, kenmerk: BLR-K902 en BRL-K905.

- In 2014 is door Geofox-Lexmond een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Sint-Jozefplein, een en ander in verband met de eerder aangetoonde lichte verontreinigingen met VOCI en vluchtige aromaten in het grondwater, rapport met projectnr. 20140803/WWIJ, d.d. 18 juni 2014.

Figuur 2.7: Situering onderzoekslocatie



Hiertoe zijn een drietal peilbuizen geplaatst, genummerd 101 t/m 103. De peilbuis 101 is ten zuiden van de Sint-Jozefkerk geplaatst. Het grondwater is geanalyseerd op de aanwezigheid van barium, molybdeen, VOCI en vluchtige aromaten. In het grondwater waren lichte verontreinigingen met barium, molybdeen en xylenen aangetoond. VOCI werd niet in een verhoogde concentratie aangetoond.



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

2.3.3 Archieven Omgevingsdienst Brabant Noord

Er is een digitale Omgevingsrapportage opgevraagd van de Omgevingsdienst Brabant Noord, zie hiervoor figuur 2.8.

Figuur 2.8: Omgevingsrapportage Brabant Noord.



Bodem

Locaties

Ondergrond

Kadastraal perceel

Topografie

Selectie

Hieruit blijkt dat van het perceel geen relevante (bodem)informatie aanwezig is, anders dan voornoemd in § 2.3.2.

2.3.4 Bodemloket

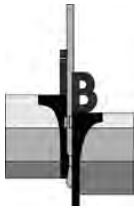
Op het digitale online Bodemloket is geen aanvullende informatie aanwezig.

2.3.5 Achtergrondwaarden

Voor de gemeente Geldrop-Mierlo zijn voor een aantal zones achtergrondwaarden opgesteld, gebaseerd op de 90-percentiel van in eerdere onderzoeken gemeten gehalten. Voor dit gebied, *wonen nieuw*, gelden de volgende gehalten:

Tabel 2.2: Overzicht achtergrondwaarden.

Parameter	Bovengrond (in mg/kg d.s.) (0 tot 0,5 m - mv)	Ondergrond (in mg/kg d.s.) (0,5 tot 2,0 m - mv)
cadmium	0,8	0,8
koper	29	27
kwik	0,2	0,17
lood	80	81
nikkel	19	23
zink	274	299
PAK	2,3	3,5
minerale olie	251	213
barium	49	43
kobalt	18	19
molybdeen	1,5	1,5
PCB	0,002	0,02



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

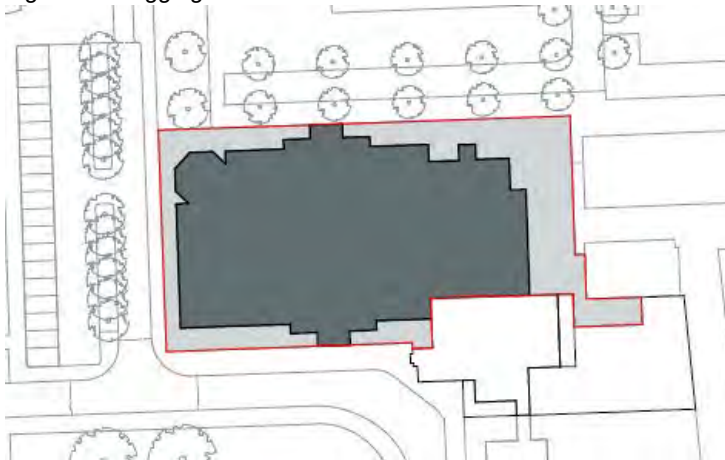
Blijkens de ontgravings- en toepassingskaarten behoren de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie tot de kwaliteitsklasse *achtergrondwaarde*.

Tevens is een bodemfunctiekaart opgesteld. Hieruit blijkt dat onderhavig onderzoeksterrein onder de functieklasse 'wonen' valt.

2.3.6 Informatie betrokkenen

Door de opdrachtgever is een tekening beschikbaar gesteld waarop de situering van het onderzoeksterrein is aangegeven.

Figuur 2.9: Ligging onderzoekslocatie



Uit openbare bronnen is verder af te leiden dat het hier gaat om een interbellumkerk, in gebruik genomen in 1932. De kerk is een driebeukige kruiskerk met grote kruisingstoren.

Verder zijn geen gegevens bekend omtrent eventuele aanwezigheid van (voormalige) olietanks.

2.3.7 Eigen archieven

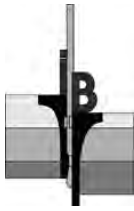
Uit onze eigen archieven blijkt dat door ons bureau in het verleden in de directe omgeving van de onderzoekslocatie (straal < 50 meter) geen bodemonderzoeken zijn uitgevoerd.

2.3.8 Bodemopbouw en geohydrologie

Uit archief- en literatuurgegevens (grondwaterkaart TNO-DGV) blijkt dat het bodemprofiel deel uitmaakt van een circa 20 meter dik matig doorlatend afdekkend pakket, dat overwegend is samengesteld uit fijne slibhoudende zanden en leem. Dit pakket wordt plaatselijk afgewisseld door een klei- of een meer grofzandige bodemlaag. Deze afzettingen worden tot de Formatie van Bortel gerekend.

Hieronder strekt zich over een dikte van circa 60 meter een watervoerend pakket uit, dat is opgebouwd uit matig fijne tot uiterst grove grindhoudende zanden die tot de formaties van Veghel en Sterksel worden gerekend.

Uit deze archief- en literatuurgegevens valt tevens af te leiden dat de regionale stroming van het freatisch grondwater een overwegend noordwestelijke richting heeft.



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

3. OPZET VERKENNEND BODEMONDERZOEK

3.1 Gehanteerde onderzoeksopzet

Op basis van de doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is de te volgen opzet gebaseerd op de "onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek", de Nederlandse Norm (NEN) 5740.

Aan de hand van de beschikbare (historische) gegevens, als weergegeven in het vooronderzoek (zie hoofdstuk 2), is op locatie vermoedelijk geen sprake van een verminderde bodemkwaliteit.

Derhalve is in het onderzoek de onderzoeksstrategie voor een *onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL)* toegepast.

De onderzoeksoppervlakte bedraagt 1.866 m².

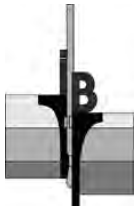
De voorgeschreven boringen zijn evenredig over het onderzoeksterrein verdeeld.

Opmerking

Bij de interpretatie van het totaal aan onderzoeksresultaten dient, gezien de gevolgde strategie die is gericht op een indicatieve beoordeling van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, rekening gehouden te worden met een zeker restrisico. Het kan dan gaan om het voorkomen van lokale kernen als gedempte sloten, verontreinigende stoffen in gesloten verpakkingen of slecht oplosbare stoffen voor zover dit buiten het geheel aan beschikbare (historische) gegevens valt. Tevens wordt erop gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is.

3.2 Afwijkingen ten opzichte van de NEN 5740

Ten opzichte van het gestelde in de NEN 5740 zijn geen afwijkingen aan de orde.



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

4. VELDWERKZAAMHEDEN

Inpijn-Blokpoel Milieu B.V. is gecertificeerd voor de BRL 2000 'veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek'. De in het kader van onderhavig onderzoek verrichte werkzaamheden zijn dan ook onder dit certificaat uitgevoerd en wel conform de volgende protocollen:

- SIKB-protocol 2001: 'plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen'
- SIKB-protocol 2002: 'het nemen van grondwatermonsters'

4.1 Uitvoering

Ten behoeve van het bodemonderzoek zijn d.d. 3 september 2020 door de heer R. van Lieshout van de firma Van de Giessen Milieupartner, gecertificeerd volgens SIBK-2000-2001, in totaal elf boringen verricht, genummerd B01 t/m B11.

De diepten van de boorpunten alsook de afwerking en codering zijn weergegeven in de navolgende tabel:

Tabel 4.1: Overzicht boorgegevens.

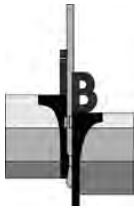
Boring	Diepte in cm - mv	Filterdiepte in cm - mv
B01	410	310 - 410
B02	200	-
B03	200	-
B04	50	-
B05	50	-
B06	50	-
B07	50	-
B08	50	-
B09	50	-
B10	50	-
B11	50	-

De boringen zijn evenredig over het onderzoeksterrein verdeeld. De boringen B02 en B04 zijn inpandig verricht, de overige boringen zijn verdeeld over het buitenterrein. De locaties van de boorpunten zijn ingetekend op de situatietekening SIT-02 in de bijlage B.

4.2 Lokale bodemopbouw

Tot de verkende diepte van 4,1 m - mv bestaat de bodemopbouw globaal uit zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig, zand. In de ondergrond, van 1,3 tot 2,4 m - mv komen zwak zandige leemlagen voor.

Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de boorstaten in bijlage D.



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

4.3 Organoleptische beoordeling

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn de volgende afwijkingen ten opzichte van een 'natuurlijke' samenstelling van de bodem geconstateerd.

Tabel 4.2: Overzicht aangetroffen bodemvreemde bijmengingen.

Boring	Diepte in m-mv	Afwijkingen
B01	0,00 - 1,40	sporen baksteen
	2,30 - 2,40	resten hout

De opgeboorde grond is door de veldmedewerker globaal zintuiglijk onderzocht op de aanwezigheid van asbestverdachte bijmengingen. Hierbij zijn geen verdachte materialen waargenomen.

Opgemerkt wordt echter dat hier geen onderzoek conform de NEN 5707 en/of NEN 5897 is uitgevoerd, er zijn dan ook geen proefsleuven of proefgaten gegraven.

4.4 Monstername

De boringen zijn vanaf maaiveld tot een maximale diepte van 2,0 m - mv over verschillende trajecten bemonsterd, afhankelijk van de te onderscheiden bodemlagen en organoleptische waarnemingen.

Een en ander is vermeld op de boorstaten in bijlage D.

Het grondwater uit peilbuis B01 is na goed doorpompen d.d. 10 september 2020 door de heer R. Kuijken bemonsterd.

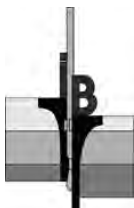
Conform de normeringen zijn in het veld de volgende metingen uitgevoerd:

Tabel 4.3: Meetgegevens grondwaterbemonstering.

Parameter (eenheid)	Peilbuis B01
grondwaterstand (m - mv)	2,0
geleidbaarheid ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	122
troebelheid (fnu)	84,7
zuurgraad / pH	5,49
zuurstof (mg/l)	0,09

Er wordt op gewezen dat de waarneming van de grondwaterstand een momentopname betreft en dat het grondwaterniveau afhankelijk is van o.a. het jaargetijde, de bodemopbouw en diverse omgevingsfactoren.

De gemeten troebelheid is hoger dan wat normaal bij een grondwaterbemonstering wordt gemeten. Benadrukt wordt dat de bemonstering conform de normering is uitgevoerd. Het verhoogde gehalte is waarschijnlijk het gevolg van aanwezige humeuze bodemlagen. Hoewel de troebelheid van een grondwatermonster een invloed kan hebben op de analyseresultaten wordt, gezien de analyseresultaten, zie hoofdstuk 5, waarbij ten hoogste gering verhoogde gehalten zijn gemeten, gesteld dat in dit geval het effect van de verhoogde troebelheid op de analyseresultaten verwaarloosbaar is.



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

5. LABORATORIUMONDERZOEK, TOETSING EN INTERPRETATIE

5.1 Analysestrategie grondmonsters

De volgende grond(meng)monsters zijn in het laboratorium onderzocht:

Tabel 5.1: Overzicht grondanalyses.

Analyse-monster	Traject (m - mv)	Deelmonsters (m - mv)	Analysepakket	Toelichting
MM1	0,00 - 0,40	B01 (0,00 - 0,40)	NEN-g*	zandige bovengrond, sporen baksteenhoudend
MM2	0,00 - 0,50	B02 (0,12 - 0,50) B03 (0,00 - 0,50) B04 (0,15 - 0,50) B06 (0,00 - 0,50) B08 (0,00 - 0,50) B09 (0,30 - 0,50) B10 (0,00 - 0,50) B11 (0,00 - 0,50)	NEN-g*	zandige bovengrond, zintuiglijk onverdacht
MM3	1,30 - 2,00	B01 (1,80 - 2,00) B02 (1,30 - 1,50) B02 (1,80 - 2,00)	NEN-g*	lemige ondergrond, zintuiglijk onverdacht

* NEN-g = standaard analysepakket voor grond:

- 9 zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink)
- polychloorbifenylen (PCB's)
- Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK (10 van VROM))
- minerale olie (C10-C40)
- lutum, droge- en organische stof.

5.2 Analysestrategie grondwatermonster

Het volgende grondwatermonster is in het laboratorium onderzocht:

Tabel 5.2: Overzicht grondwateranalyses.

Peilbuis	Filterdiepte (m - mv)	Analysepakket	Toelichting
B01	3,10 - 4,10	NEN-w [#]	geen waarneming drijfslag/troebel/geur

[#] NEN-w = standaard analysepakket voor grondwater:

- 9 zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink);
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen: benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen en naftaleen (BTEXN);
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOC);
- minerale olie (C10-C40).

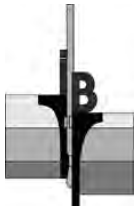
5.3 Toetsing analyseresultaten grond

De getoetste analyseresultaten van de in paragraaf 5.1 geselecteerde grond(meng)monsters, getoetst aan het in bijlage E beschreven vigerende toetsingskader, zijn als volgt:

Tabel 5.3: Overschrijdingstabel grond(meng)monsters.

Analyse-monster	Traject (m - mv)	> AW	> T	> I
MM1	0,00 - 0,40	cadmium, lood, zink, PAK, PCB's	---	---
MM2	0,00 - 0,50	lood, nikkel	---	---
MM3	1,30 - 2,00	---	---	---

> AW : > Achtergrondwaarde
> T : > Tussenwaarde
> I : > Interventiewaarde



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Het laboratoriumcertificaat en de bijhorende toetsingstabellen zijn opgenomen als respectievelijk bijlage F en G.

5.4 Toetsing analyseresultaten grondwater

De getoetste analyseresultaten van het in paragraaf 5.2 geselecteerde grondwatermonster, getoetst aan het in bijlage E beschreven vigerende toetsingskader, zijn als volgt:

Tabel 5.4: Overschrijdingstabel grondwatermonster.

Peilbuis	Filterdiepte (m - mv)	> S	> T	> I
B01	3,10 - 4,10	---	---	---

> S : > Streefwaarde
> T : > Tussenwaarde
> I : > Interventiewaarde

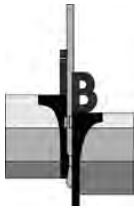
Het laboratoriumcertificaat en de bijhorende toetsingstabel zijn opgenomen als respectievelijk bijlage H en I.

5.5 Interpretatie onderzoeksresultaten

De lichte verontreinigingen met cadmium, lood, zink, PAK en som PCB's in bovengrondmengmonster MM1 kunnen hier in verband worden gebracht met de aanwezigheid van baksteenresten.

De ervaring leert dat voornoemde stoffen in combinatie met baksteen in de grond in verhoogde mate kunnen worden aangetroffen. PAK (10 VROM) dient te worden gezien als een somparameter van een tiental polycyclische aromatische koolwaterstoffen. Dit zijn onvolledige verbrandingsproducten die, veelal in de vorm van kooldeeltjes of -as vermengd met puin, in de grond kunnen voorkomen. PCB's (polychloorbifenylen) is een somparameter van olieachtige stoffen, die onder andere toepassing vonden als weekmaker, vlamvertrager, in pesticidenmengsels, boorolie, snijolie, motorolie en in gesloten systemen (b.v. transformatoren). De gemeten gehalten overschrijden (ook) de lokale achtergrondwaarden. Aangezien het gaat om niet meer dan lichte verhogingen, wordt het uitvoeren van een nader onderzoek ook hiervoor niet noodzakelijk geacht.

Voor de lichte verontreinigingen met lood en nikkel in bovengrondmengmonster MM2 is op basis van de verkregen gegevens geen eenduidige verklaring voorhanden. Het gemeten gehalte aan nikkel overschrijdt de lokale achtergrondwaarde, voor gemeten gehalte aan lood is dit niet aan de orde. Ook hiervoor geldt dat de gemeten gehalten geen aanleiding geven tot het verrichten van een vervolgonderzoek.



Opdrachtnummer : 14P003245
Documentnummer : 14P003245 -ADV01
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

6. CONCLUSIE EN ADVIES

Onderhavig terrein is in verband met de voorgenomen transformatie van de Sint-Jozefkerk onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een *onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL)*.

Zintuiglijk is zeer lokaal in de bodem een minimale bijmenging met baksteen aangetroffen.

Analytisch zijn in de baksteenhoudende zandige bovengrond (MM1) ten hoogste lichte verontreinigingen met cadmium, lood, zink, PAK en som PCB's aangetoond. De zintuiglijk onverdachte zandige bovengrond (MM2) is licht verontreinigd met lood en nikkel.

In de lemige ondergrond (MM3) zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

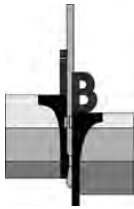
Ook het grondwater (B01) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters echter niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande transformatie van de Sint-Jozefkerk.

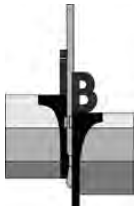
Wel wordt het volgende opgemerkt. In de boring B01 is een bodemlaag met baksteenresten aangetroffen. Bodemlagen met ongedefinieerd puin van onbekende herkomst worden, ongeacht de hoeveelheid, in principe als 'asbestverdacht' beschouwd. In de overige soorten puin (puin van asfalt, cement, klinkers en/of straatstenen en historisch puin) zit in de regel geen asbesthoudend materiaal en de aanwezigheid van die soorten puin maakt een locatie/bodemlaag niet (asbest)verdacht. Op basis hiervan is bovengenoemde laag dus niet expliciet asbestverdacht. Door de (asbestdeskundige) monsternemer is hier zintuiglijk géén asbestverdacht materiaal aangetroffen. Opgemerkt wordt echter dat hier géén onderzoek conform NEN 5707 is uitgevoerd. Gezien het voorgaande kan, indien het rapport in een ruimtelijke procedure gebruikt wordt, door het bevoegd gezag wel om een dergelijk onderzoek gevraagd worden.

De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden/ bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.



Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

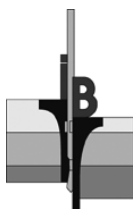
Bijlagen



Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Bijlage A

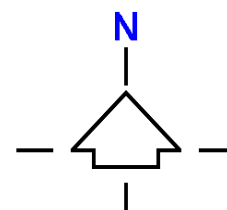
Regionale ligging onderzoekslocatie SIT-01

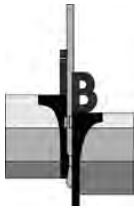


14P003245
SIT-01

SITUERING LOCATIE

GELDROP

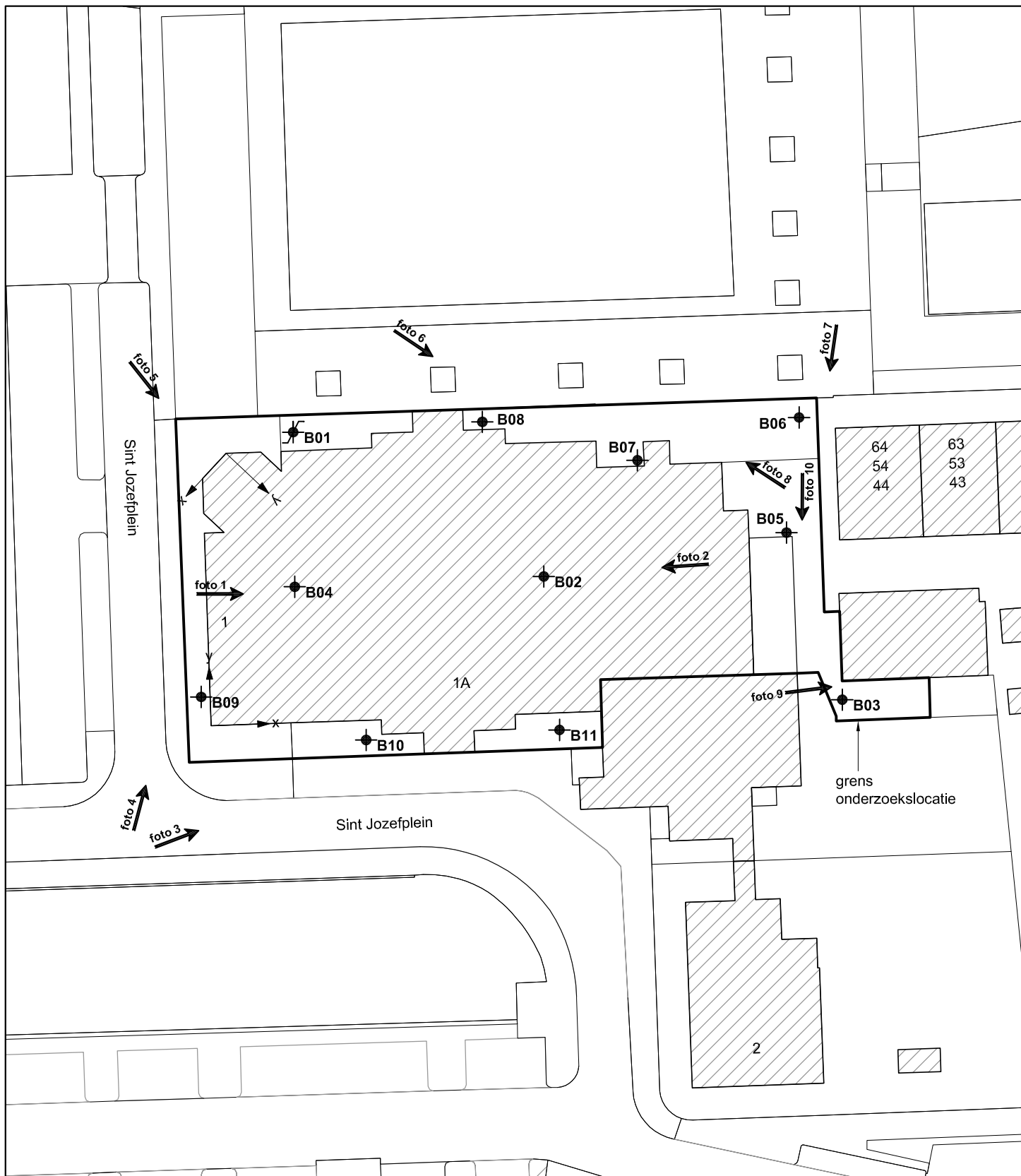




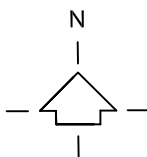
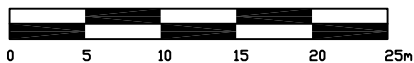
Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Bijlage B

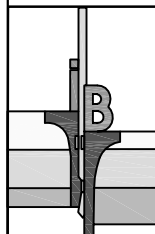
Situatietekening met boorpunten SIT-02



Bestaande bebouwing



Bron:
Infracad
Bureau + vestigingsplaats:
-
Tekening- / bladnummer:
-
Datum laatste bewerking:
-



INPIJN-BLOKPOEL
Milieu B.V.

Opdrachtschrijving / locatie:

**Verkennd bodemonderzoek aan het
St. Jozefplein 1 te Geldrop**

Omschrijving tekening:

Situatietekening

Opdrachtnummer:

14P003245

Bewerkt:

JBS

Adviseur:

MVT

Bijlage:

SIT-02

Datum:

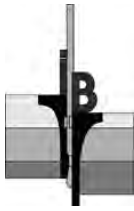
09-09-2020

Schaal:

1 : 500

Formaat:

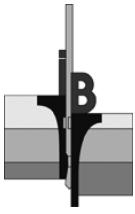
A4



Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Bijlage C

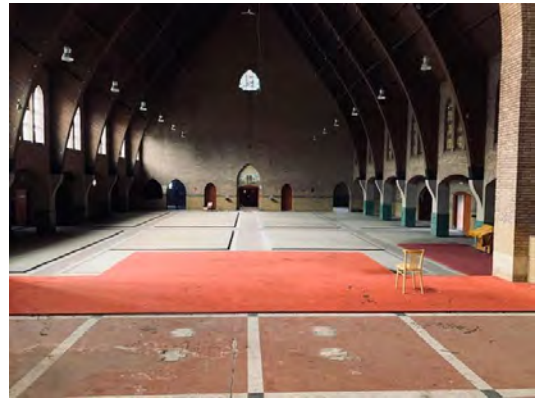
Fotoreportage



Opdracht : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop



1.



2.



3.



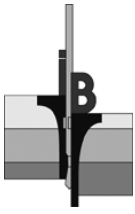
4.



5.



6.



Opdracht : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop



7.



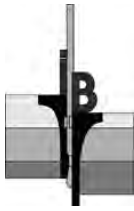
8.



9.



10.



Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Bijlage D

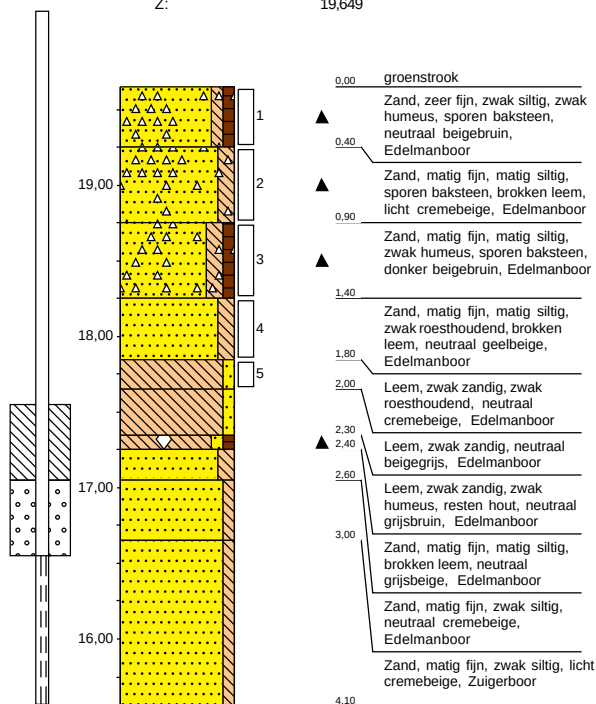
Boorprofielbeschrijvingen en legenda



Opdracht: 14P003245
Project: Geldrop, St. Jozefplein 1

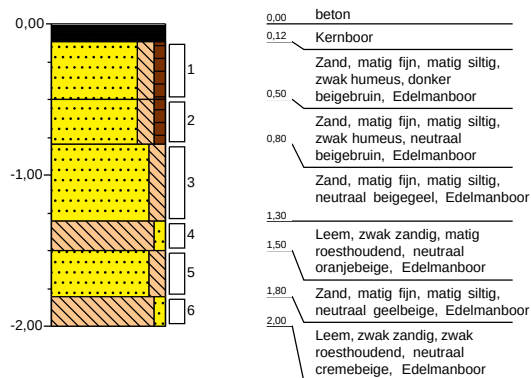
Boring: B01

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout
X: 167637,62
Y: 381727,03
Z: 19,649



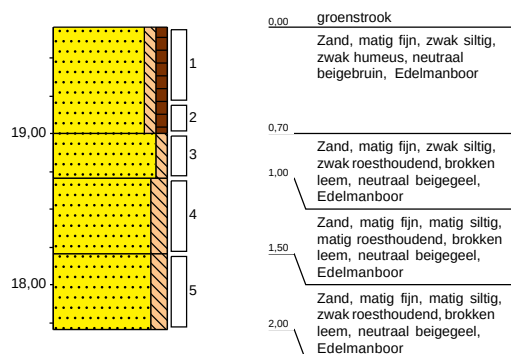
Boring: B02

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout



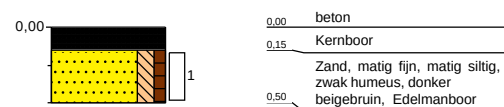
Boring: B03

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout
X: 167689,45
Y: 381702,81
Z: 19,706



Boring: B04

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout

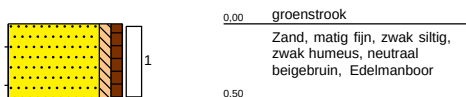




Opdracht: 14P003245
Project: Geldrop, St. Jozefplein 1

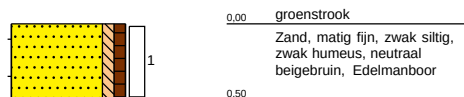
Boring: B05

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout
X: 167684,12
Y: 381718,94
Z: 19,655



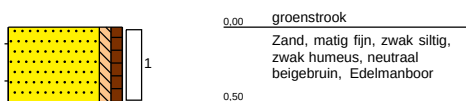
Boring: B06

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout
X: 167683,12
Y: 381730,06
Z: 19,849



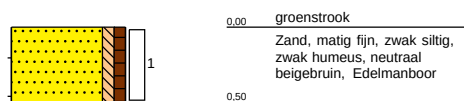
Boring: B07

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout
X: 167668,72
Y: 381725,71
Z: 19,607



Boring: B08

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout
X: 167656,04
Y: 381730,85
Z: 24,705





Opdracht: 14P003245
Project: Geldrop, St. Jozefplein 1

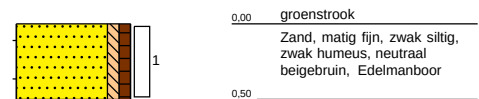
Boring: B09

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout
X: 167629,64
Y: 381702,12
Z: 20,025



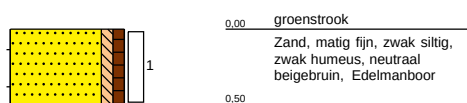
Boring: B10

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout
X: 167644,97
Y: 381698,40
Z: 19,611



Boring: B11

Datum: 3-9-2020
Boormeester: Rene van Lieshout
X: 167663,48
Y: 381699,55
Z: 19,635





VERKLARING CODERING BORINGEN (conform NEN 5104)

GRIND

	grind, siltig
	grind, zwak zandig
	grind, matig zandig
	grind, sterk zandig
	grind, uiterst zandig

ZAND

	zand, kleilig
	zand, zwak siltig
	zand, matig siltig
	zand, sterk siltig
	zand, uiterst siltig

KLEI

	klei, zwak siltig
	klei, matig siltig
	klei, sterk siltig
	klei, uiterst siltig
	klei, zwak zandig
	klei, matig zandig
	klei, sterk zandig

VEEN

	veen, mineraalarm
	veen, zwak kleilig
	veen, sterk kleilig
	veen, zwak zandig
	veen, sterk zandig

LEEM

	leem, zwak zandig
	leem, sterk zandig

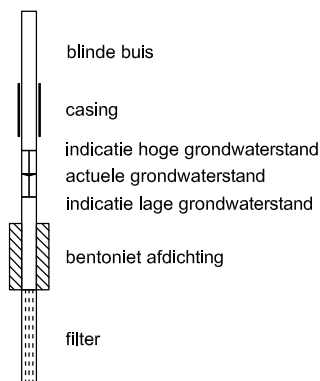
SLIB

	slib
--	------

TOEVOEGINGEN

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

PEILBUIS



GRONDMONSTERS

	geroerd monster
	ongeroerd monster

OVERIG

	bijzonder bestanddeel
	indicatie hoge grondwaterstand
	actuele grondwaterstand
	indicatie lage grondwaterstand

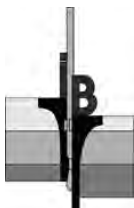
LEGENDA TEKENINGEN

	Boring
	Boring met peilbuis
	Niet uitgevoerde boring
	Boring eerdere fase
	Bestaande peilbuis

	Asbestsleuf
	Asbestkull
	Asbestkull met boring
	Kernboring

ANDERE SYMBOLEN

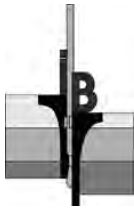
	Positie en richting foto
	0-punt lokaal assenstelsel



Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Bijlage E

Toelichting toetsingskader



Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

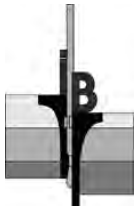
Toelichting Toetsingskader

De toetsing van de onderzoeksresultaten en dan met name de beoordeling van een saneringsnoodzaak, wordt gebaseerd op de vigerende regelgeving, vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit, de circulaire bodemsanering en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit bodemkwaliteit. De toetsing vindt plaats volgens de *toetsingsregels Bodem- en Bouwstoffen per 01-07-2013* (BoToVa). De relevante toetsingsniveaus zijn dan met name de achtergrondwaarden voor grond, de streefwaarden voor het grondwater, en de interventiewaarden voor grond en grondwater. Voor een aantal stoffen zijn ook nog indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging opgenomen:

- In de voornoemde regelgeving zijn tabellen met **achtergrondwaarden (AW)** voor grond en **streefwaarden (S)** voor het grondwater opgenomen. De achtergrond- en streefwaarden geven aan wat het ijkpunt is voor de milieukwaliteit op lange termijn, uitgaande van Verwaarloosbare Risico's voor het ecosysteem. Voor de streefwaarden van metalen in het grondwater wordt nog onderscheid gemaakt tussen diep (> 10 meter) en ondiep grondwater (< 10 meter).
- De **interventiewaarden (I)** vormen de getalsmatige invulling van het concentratieniveau waarboven sprake is van een zogenaamd "geval van ernstige verontreiniging". Bij overschrijding geldt dat de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Om van overschrijding van de interventiewaarden te spreken, dient voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume (bodem, sediment) dan wel 100 m³ poriënverzadigd bodemvolume (grondwater) hoger te zijn dan de interventiewaarde. De interventiewaarden zijn vastgesteld voor grond/sediment en grondwater en gelden voor zowel land- als waterbodems.

Voor een aantal stoffen zijn geen interventiewaarden voorhanden, maar is volstaan met het vaststellen van een **indicatief niveau voor ernstige verontreiniging**. Deze indicatieve niveaus hebben een grotere mate van onzekerheid dan de interventiewaarden. De status hiervan is dus niet gelijk aan de status van de interventiewaarden. Over- of overschrijding van de indicatieve niveaus heeft derhalve niet direct consequenties voor wat betreft het nemen van een beslissing over de ernst van de verontreiniging door het bevoegd gezag. Bij een dergelijke afweging dienen derhalve ook ander overwegingen betrokken te worden.

Naast bovengenoemde achtergrondwaarden en interventiewaarden wordt binnen de NEN 5740 ook nog het begrip **tussenwaarde (T)** gehanteerd. De tussenwaarde betreft het rekenkundig gemiddelde van de achtergrond - respectievelijk streefwaarde (grondwater) en de interventiewaarde voor de verontreinigende stof. Dus $\frac{1}{2}(AW + I)$ voor grond of $\frac{1}{2}(S + I)$ voor grondwater.



Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Bijlage F

Laboratoriumcertificaten grondanalyses

Inpijn-Blokpoel Milieu B.V.
Marco Vervoort
Mercuriusweg 18
2741 TA WADDINXVEEN

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Geldrop, St. Jozefplein 1
Uw projectnummer : 14P003245
SYNLAB rapportnummer : 13310610, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer : 9V3L2NGL

Rotterdam, 11-09-2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 14P003245. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters zoals deze door SYNLAB ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SYNLAB is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
Projectnummer 14P003245
Rapportnummer 13310610 - 1

Orderdatum 04-09-2020
Startdatum 04-09-2020
Rapportagedatum 11-09-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie				
001	Grond (AS3000)	MM1 B01 (0-40)				
002	Grond (AS3000)	MM2 B02 (12-50) B03 (0-50) B04 (15-50) B06 (0-50) B08 (0-50) B09 (30-50) B10 (0-50) B11 (0-50)				
003	Grond (AS3000)	MM3 B01 (180-200) B02 (130-150) B02 (180-200)				
Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja	
droge stof	gew.-%	S	92.7	91.2	85.4	
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	2.8	2.6	0.8	
KORRELGROOTTEVERDELING						
lutum (bodem)	% vd DS	S	<1	2.5	8.3	
METALEN						
barium	mg/kgds	S	39	64	32	
cadmium	mg/kgds	S	0.72	0.33	<0.2	
kobalt	mg/kgds	S	<1.5	3.7	4.1	
koper	mg/kgds	S	15	14	5.5	
kwik	mg/kgds	S	0.07	<0.05	<0.05	
lood	mg/kgds	S	90	33	<10	
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5	
nikkel	mg/kgds	S	4.2	14	13	
zink	mg/kgds	S	170	53	25	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN						
naftaleen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	<0.01	
fenantreen	mg/kgds	S	0.95	0.14	<0.01	
antraceen	mg/kgds	S	0.28	0.04	<0.01	
fluorantreen	mg/kgds	S	1.2	0.36	<0.01	
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.77	0.22	<0.01	
chryseen	mg/kgds	S	0.62	0.22	<0.01	
benzo(k)fluorantreen	mg/kgds	S	0.32	0.11	<0.01	
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.54	0.17	<0.01	
benzo(ghi)perylene	mg/kgds	S	0.34	0.10	<0.01	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.40	0.10	<0.01	
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	5.45 ¹⁾	1.467 ¹⁾	0.07 ¹⁾	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)						
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1	
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1	
PCB 101	µg/kgds	S	1.1 ²⁾	<1	<1	
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1	
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1	
PCB 153	µg/kgds	S	1.5	<1	<1	
PCB 180	µg/kgds	S	1.4	<1	<1	
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	6.8 ¹⁾	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Inpijn-Blokpoel Milieu B.V.
Marco Vervoort

Analysrapport

Blad 3 van 6

Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
Projectnummer 14P003245
Rapportnummer 13310610 - 1

Orderdatum 04-09-2020
Startdatum 04-09-2020
Rapportagedatum 11-09-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1 B01 (0-40)
002	Grond (AS3000)	MM2 B02 (12-50) B03 (0-50) B04 (15-50) B06 (0-50) B08 (0-50) B09 (30-50) B10 (0-50) B11 (0-50)
003	Grond (AS3000)	MM3 B01 (180-200) B02 (130-150) B02 (180-200)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		<5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
Projectnummer 14P003245
Rapportnummer 13310610 - 1

Orderdatum 04-09-2020
Startdatum 04-09-2020
Rapportagedatum 11-09-2020

Monster beschrijvingen

- | | | |
|-----|---|--|
| 001 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 002 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 003 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
-

Voetnoten

- | | |
|---|--|
| 1 | De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa. |
| 2 | Er zijn componenten aanwezig die een storende invloed hebben op de meting. Om die reden is de onzekerheid in het resultaat vergroot. |

Paraaf :



Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
Projectnummer 14P003245
Rapportnummer 13310610 - 1

Orderdatum 04-09-2020
Startdatum 04-09-2020
Rapportagedatum 11-09-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: conform NEN-EN 16179. Grond (AS3000): conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934. Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-EN-ISO 17294-2)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 en conform NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y8635597	03-09-2020	03-09-2020	ALC201
002	Y8635623	03-09-2020	03-09-2020	ALC201
002	Y8635598	03-09-2020	03-09-2020	ALC201

Paraaf :



Inpijn-Blokpoel Milieu B.V.
Marco Vervoort

Analysrapport

Blad 6 van 6

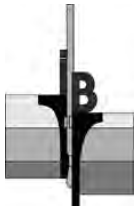
Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
Projectnummer 14P003245
Rapportnummer 13310610 - 1

Orderdatum 04-09-2020
Startdatum 04-09-2020
Rapportagedatum 11-09-2020

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	Y8635596	03-09-2020	03-09-2020	ALC201
002	Y8632995	03-09-2020	03-09-2020	ALC201
002	Y8633014	03-09-2020	03-09-2020	ALC201
002	Y8635576	03-09-2020	03-09-2020	ALC201
002	Y8633010	03-09-2020	03-09-2020	ALC201
002	Y8635619	03-09-2020	03-09-2020	ALC201
003	Y8632989	03-09-2020	03-09-2020	ALC201
003	Y8633001	03-09-2020	03-09-2020	ALC201
003	Y8633017	03-09-2020	03-09-2020	ALC201

Paraaf :





Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Bijlage G

Toetsingstabellen grondanalyses

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 21-09-2020 - 13:09)

Projectcode 14P003245
 Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
 Monsteromschrijving MM1
 Monstersoort Grond (AS3000)
 Monster conclusie **Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling			Ja		-					
droge stof	%	92.7	92.7			--				
gewicht artefacten	g	<1				--				
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	2.8	2.8			--				
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	<1	<1			--				
METALEN										
barium ⁺	mg/kg	39	151	151		--			920	20
cadmium	mg/kg	0.72	1.2	1.2	*	WO	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	<1.5	3.69	3.69		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	15	30.2	30.2		<=AW	40	115	190	5
kwik ^o	mg/kg	0.07	0.0999	0.0999		<=AW	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	90	140	140	*	WO	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	4.2	12.2	12.2		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	170	395	395	*	IN	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	0.03	0.03			--				
fenantreen	mg/kg	0.95	0.95			--				
antraceen	mg/kg	0.28	0.28			--				
fluoranteen	mg/kg	1.2	1.2			--				
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.77	0.77			--				
chryseen	mg/kg	0.62	0.62			--				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.32	0.32			--				
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.54	0.54			--				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.34	0.34			--				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.40	0.4			--				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	5.45	5.45	5.45	*	WO	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	2.5			--				
PCB 52	ug/kg	<1	2.5			--				
PCB 101	ug/kg	1.1	3.93			--				
PCB 118	ug/kg	<1	2.5			--				
PCB 138	ug/kg	<1	2.5			--				
PCB 153	ug/kg	1.5	5.36			--				
PCB 180	ug/kg	1.4	5			--				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	6.8	24.3	24.3	*	WO	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	12.5			--				
fractie C12-C22	mg/kg	<5	12.5			--				
fractie C22-C30	mg/kg	<5	12.5			--				
fractie C30-C40	mg/kg	<5	12.5			--				
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	50	50		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode 13310610-001
 Monsteromschrijving MM1 B01 (0-40)

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 21-09-2020 - 13:09)

Projectcode 14P003245
 Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
 Monsteromschrijving MM2
 Monstersoort Grond (AS3000)
 Monster conclusie **Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling			Ja		-					
droge stof	%	91.2	91.2		--					
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	2.6	2.6		--					
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	2.5	2.5		--					
METALEN										
barium ⁺	mg/kg	64	233	233		--		920	20	
cadmium	mg/kg	0.33	0.549	0.549		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	3.7	12.3	12.3		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	14	27.9	27.9		<=AW	40	115	190	5
kwik ^o	mg/kg	<0.050	0.0496	0.0496		<=AW	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	33	50.9	50.9		* WO	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	14	39.2	39.2		* IN	35	68	100	4
zink	mg/kg	53	121	121		<=AW	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	<0.010	0.007		--	-				
fenantreen	mg/kg	0.14	0.14		--	-				
antraceen	mg/kg	0.04	0.04		--	-				
fluoranteen	mg/kg	0.36	0.36		--	-				
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.22	0.22		--	-				
chryseen	mg/kg	0.22	0.22		--	-				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.11	0.11		--	-				
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.17	0.17		--	-				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.10	0.1		--	-				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.10	0.1		--	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.467	1.47	1.47		<=AW	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	2.69		--	-				
PCB 52	ug/kg	<1	2.69		--	-				
PCB 101	ug/kg	<1	2.69		--	-				
PCB 118	ug/kg	<1	2.69		--	-				
PCB 138	ug/kg	<1	2.69		--	-				
PCB 153	ug/kg	<1	2.69		--	-				
PCB 180	ug/kg	<1	2.69		--	-				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	18.8	18.8		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	13.5		--	--				
fractie C12-C22	mg/kg	<5	13.5		--	--				
fractie C22-C30	mg/kg	<5	13.5		--	--				
fractie C30-C40	mg/kg	<5	13.5		--	--				
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	53.8	53.8		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode 13310610-002
 Monsteromschrijving MM2 B02 (12-50) B03 (0-50) B04 (15-50) B06 (0-50) B08 (0-50) B09 (30-50) B10 (0-50) B11 (0-50)

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 21-09-2020 - 13:09)

Projectcode 14P003245
 Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
 Monsteromschrijving MM3
 Monstersoort Grond (AS3000)
 Monster conclusie **Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling			Ja		-					
droge stof	%	85.4	85.4		--					
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	0.8	0.8		--					
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	8.3	8.3		--					
METALEN										
barium ⁺	mg/kg	32	69.4	69.4		--		920	20	
cadmium	mg/kg	<0.2	0.22	0.22		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	4.1	8.53	8.53		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	5.5	9.35	9.35		<=AW	40	115	190	5
kwik ^o	mg/kg	<0.05	0.045	0.0456		<=AW	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	<10	9.87	9.87		<=AW	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	0.35		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	13	24.9	24.9		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	25	44.9	44.9		<=AW	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	<0.01	0.007		--	-				
fenantreen	mg/kg	<0.01	0.007		--	-				
antraceen	mg/kg	<0.01	0.007		--	-				
fluoranteen	mg/kg	<0.01	0.007		--	-				
benzo(a)antraceen	mg/kg	<0.01	0.007		--	-				
chryseen	mg/kg	<0.01	0.007		--	-				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	<0.01	0.007		--	-				
benzo(a)pyreen	mg/kg	<0.01	0.007		--	-				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	<0.01	0.007		--	-				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	<0.01	0.007		--	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.07	0.07	0.07		<=AW	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	3.5		--	-				
PCB 52	ug/kg	<1	3.5		--	-				
PCB 101	ug/kg	<1	3.5		--	-				
PCB 118	ug/kg	<1	3.5		--	-				
PCB 138	ug/kg	<1	3.5		--	-				
PCB 153	ug/kg	<1	3.5		--	-				
PCB 180	ug/kg	<1	3.5		--	-				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	24.5	24.5		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	17.5		--	--				
fractie C12-C22	mg/kg	<5	17.5		--	--				
fractie C22-C30	mg/kg	<5	17.5		--	--				
fractie C30-C40	mg/kg	<5	17.5		--	--				
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	70	70		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode 13310610-003
 Monsteromschrijving MM3 B01 (180-200) B02 (130-150) B02 (180-200)

Verklaring kolommen

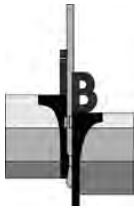
SR	Resultaat op het analyserapport
BT	Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC	Toetsoordeel
ST	SYNLAB toetsings resultaat (door SYNLAB berekend)
SC	SYNLAB toetsings conclusie (door SYNLAB bepaald)
AW	Achtergrondwaarde (door SYNLAB beheerd)
T	Tussenwaarde (door SYNLAB berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)
I	Interventie waarde (door SYNLAB beheerd)
RBK	Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

Verklaring toetsingsoordelen

-	Geen toetsoordeel mogelijk
--	Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
---	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
#	Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
+	De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).
°	Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.
<=AW	Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
WO	Wonen
IN	Industrie
,zp	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
>I	Groter dan interventiewaarde
>(ind)I	INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
somIW>1	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)
^	Enkele parameters ontbreken in de som
>IND	Groter dan industrie
*	Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)
**	Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)
***	Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)

Kleur informatie

Rood	> Interventiewaarde
Roze	> Industrie
Oranje	>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)
Blauw	>= Achtergrond waarde



Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Bijlage H

Laboratoriumcertificaten grondwateranalyse(s)

Inpijn-Blokpoel Milieu B.V.
Marco Vervoort
Mercuriusweg 18
2741 TA WADDINXVEEN

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Geldrop, St. Jozefplein 1
Uw projectnummer : 14P003245
SYNLAB rapportnummer : 13313659, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer : H8VNXV4E

Rotterdam, 16-09-2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 14P003245. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters zoals deze door SYNLAB ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SYNLAB is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
Projectnummer 14P003245
Rapportnummer 13313659 - 1

Orderdatum 10-09-2020
Startdatum 10-09-2020
Rapportagedatum 16-09-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	B01-1-1 B01 (310-410)

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

METALEN

barium	µg/l	S	33
cadmium	µg/l	S	<0.20
kobalt	µg/l	S	<2
koper	µg/l	S	<2.0
kwik	µg/l	S	<0.05
lood	µg/l	S	<2.0
molybdeen	µg/l	S	<2
nikkel	µg/l	S	3.1
zink	µg/l	S	14

VLUCHTIGE AROMATEN

benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 ¹⁾
styreen	µg/l	S	<0.2
naftaleen	µg/l	S	<0.02

GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN

1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 ¹⁾
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 ¹⁾
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2

MINERALE OLIE

fractie C10-C12	µg/l		<25
-----------------	------	--	-----

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Inpijn-Blokpoel Milieu B.V.
Marco Vervoort

Analyserapport

Blad 3 van 5

Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
Projectnummer 14P003245
Rapportnummer 13313659 - 1

Orderdatum 10-09-2020
Startdatum 10-09-2020
Rapportagedatum 16-09-2020

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie		
001	Grondwater (AS3000)	B01-1-1 B01 (310-410)		

Analyse	Eenheid	Q	001
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
Projectnummer 14P003245
Rapportnummer 13313659 - 1

Orderdatum 10-09-2020
Startdatum 10-09-2020
Rapportagedatum 16-09-2020

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :



Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
Projectnummer 14P003245
Rapportnummer 13313659 - 1

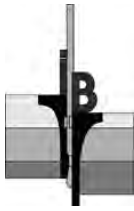
Orderdatum 10-09-2020
Startdatum 10-09-2020
Rapportagedatum 16-09-2020

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xyleen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G6793612	10-09-2020	10-09-2020	ALC236
001	B1927500	10-09-2020	10-09-2020	ALC204
001	G6793611	10-09-2020	10-09-2020	ALC236

Paraaf :





Opdrachtnummer : 14P003245
Project : Locatie aan het Sint Jozefplein 1 te Geldrop

Bijlage I

Toetsingstabellen grondwateranalyse(s)

Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb
(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 21-09-2020 - 13:11)

Projectcode 14P003245
 Projectnaam Geldrop, St. Jozefplein 1
 Monsteromschrijving B01-1-1
 Monstersoort Grondwater (AS3000)
 Monster conclusie **Voldoet aan Streefwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	S	T	I	RBK
METALEN										
barium	ug/l	33	33	33		<=S	50	338	625	20
cadmium	ug/l	<0.20	0.14	<0.20		<=S	0.4	3.2	6	0.2
kobalt	ug/l	<2	1.4	<2		<=S	20	60	100	2
koper	ug/l	<2.0	1.4	<2.0		<=S	15	45	75	2
kwik	ug/l	<0.050	0.035	<0.05		<=S	0.05	0.18	0.3	0.05
lood	ug/l	<2.0	1.4	<2.0		<=S	15	45	75	2
molybdeen	ug/l	<2	1.4	<2		<=S	5	152	300	2
nikkel	ug/l	3.1	3.1	3.1		<=S	15	45	75	3
zink	ug/l	14	14	14		<=S	65	432	800	10
VLUCHTIGE AROMATEN										
benzeen	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	0.2	15	30	0.2
tolueen	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	7	504	1000	0.2
ethylbenzeen	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	4	77	150	0.2
o-xyleen	ug/l	<0.1	0.07	<0.1	--	-				0.1
p- en m-xyleen	ug/l	<0.2	0.14	<0.2	--	-				0.2
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.21	0.21	0.21		<=S	0.2	35	70	0.21
styreen	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	6	153	300	0.2
naftaleen	ug/l	<0.020	0.014	<0.02		<=S	0.01	35	70	0.02
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN										
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	7	454	900	0.2
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	7	204	400	0.2
1,1-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<0.1		<=S	0.01	5.0	10	0.1
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<0.1	--	-				0.1
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<0.1	--	-				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	0.14	0.14		<=S	0.01	10	20	0.14
dichloormethaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	0.01	500	1000	0.2
1,1-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2	--	-				
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2	--	-				
1,3-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2	--	-				
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0.42	0.42	0.42		<=S	0.8	40	80	0.42
tetrachlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<0.1		<=S	0.01	20	40	0.1
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	0.07	<0.1		<=S	0.01	5.0	10	0.1
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	0.07	<0.1		<=S	0.01	150	300	0.1
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	0.07	<0.1		<=S	0.01	65	130	0.1
trichlooretheen	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	24	262	500	0.2
chloroform	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	6	203	400	0.2
vinylchloride	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		<=S	0.01	2.5	5	0.2
tribroommethaan	ug/l	<0.2	0.14	<0.2		---			630	0.2
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	ug/l	<25	17.5	<25	--	--				
fractie C12-C22	ug/l	<25	17.5	<25	--	--				
fractie C22-C30	ug/l	<25	17.5	<25	--	--				
fractie C30-C40	ug/l	<25	17.5	<25	--	--				
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	35	<50		<=S	50	325	600	50

ADDITIONELE TOETSPARAMETERS
13313659-001

som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)
 som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)

EenheidBT BC

ug/l **0.77** ^-
 DIMSLS **0.0002**

Monstercode 13313659-001
 Monsteromschrijving B01-1-1 B01 (310-410)

Verklaring kolommen

SR	Resultaat op het analyserapport
BT	Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC	Toetsoordeel
ST	SYNLAB toetsings resultaat (door SYNLAB berekend)
SC	SYNLAB toetsings conclusie (door SYNLAB bepaald)
AW	Achtergrondwaarde (door SYNLAB beheerd)
T	Tussenwaarde (door SYNLAB berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)
I	Interventie waarde (door SYNLAB beheerd)
RBK	Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

Verklaring toetsingsoordelen

-	Geen toetsoordeel mogelijk
--	Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
---	Streefwaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
#	Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
<=AW	Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
<=S	Kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde
>S	Groter dan de streefwaarde
>I	Groter dan interventiewaarde
>(ind)I	INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
^	Enkele parameters ontbreken in de som
*	Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)
**	Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)
***	Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SYNLAB beheerd)

Kleur informatie

Rood	> Interventiewaarde
Oranje	>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)
Blauw	> streefwaarde

ADVISERING MILIEUTECHNIEK

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740
Waterbodemonderzoek NEN 5720
Nader onderzoek
Onderzoek asbest in bodem
Saneringsonderzoek
Nulsituatie bodemonderzoek (milieuvergunning)
Saneringsplannen en BUS-melding
Directievoering bodemsanering
Milieukundige begeleiding
(processturing en -verificatie)
Evaluatie rapportage sanering
Vergunningaanvraag
Geo-hydrologische studie
Akoestisch onderzoek (weg- of industrielawaai)
Partijkeuringen Besluit bodemkwaliteit (Bbk)
Onderzoek luchtkwaliteit
Archeologisch onderzoek
Quicksan flora-fauna

VELDWERK

Handmatig en mechanisch boren (BRL 2100)
Pompproeven
Peilbuizen plaatsen
Bemonstering grond- en grondwater
Bemonstering waterbodem

Landmeetkundig werk
Nauwkeurigheidswaterpassing

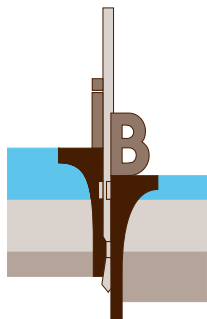
Trillingsmeting
Geluidsmeting

GEOTECHNIEK

Veldwerk
Advisering
Geo-monitoring

GEOTECHNISCH LABORATORIUM

Classificatie proeven
Proeven ter bepaling van de mechanische
eigenschappen



BRL SIKB 1000: monsterneming voor partijkeuringen
BRL SIKB 2000: veldwerk milieuhygiënisch bodem- en wateronderzoek
BRL SKIB 2100: mechanisch boren
BRL SIKB 6000: milieukundige begeleiding van (water-)bodemsaneringen en nazorg



INPIJN-BLOKPOEL
ingenieursbureau

Inpijn-Blokpoel Milieu B.V.

Mercuriusweg 18
2741 TA Waddinxveen
telefoon (0182) 61 00 13

e-mail milieu@inpijn-blokpoel.com

Tevens vestigingen:
Son, Hoofddorp en Groningen

www.inpijn-blokpoel.com



Parkeerbalans omgeving St Jozefkerk (Braakhuizen)

1. Actuele situatie

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de geactualiseerde parkeertellingen (september 2019). De aangegeven capaciteit geeft het aantal legale parkeerplaatsen weer. De bezetting op de diverse dagdelen zijn inclusief eventueel foutief geparkeerde voertuigen.

Parkeerbalans sept 2019	capaciteit	bezetting			
Locatie		11-09 nm	12-09 vm	13-09 nm	28-09 nm
St Jozefplein (noord)	32	12	11	17	15
St Jozefplein (oost)	14	10	11	17	13
St Jozefplein (zuid)	46	15	21	34	27
St Jozefplein (west)	18	12	13	14	1
Baron van Tuyl van Serooskerkenstraat	8	2	3	1	4
Totaal	118	51	59	83	60
bezettingspercentage		43,22%	50,00%	70,34%	50,85%

Tabel 1: parkeerbalans september 2019

Welke weggedeeltes in dit parkeeronderzoek zijn meegenomen staan in onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 1: onderzochte weggedeeltes september 2019

Conclusie

- De parkeercapaciteit in de directe omgeving van de St Jozefkerk bedraagt in de huidige situatie 118 plekken. Dit betreft zowel het straatparkeren als de vrijliggende parkeervakken

- Maatgevende parkeerbezetting is de vrijdagmiddag (13-09-2019) met 83 geparkeerde voertuigen
- Maximale bezettingsgraad is in dat geval 70%
- Op elke locatie is nog restcapaciteit aanwezig

2. Toekomstige situatie (2030)

De toekomstige parkeerbehoefte wordt bereikt door de actuele bezetting te vermeerderen met een correctie voor de leegstand en de parkeerbehoefte voor de ontwikkelingen in de St Jozefkerk. Voor de autonome groei wordt een jaarlijks groeipercentage van 0,5% aangehouden.

Uitgangspunten parkeerbehoefte:

- Parkeernorm detailhandel: 3,7pp/100m² bvo (*buurt/dorpscentrum*)
- Parkeernorm zorgappartement: 1,1pp/wooneenheid (*functie wonen*)
- Parkeernorm maatschappelijk: 3pp/100m² (*cultureel centrum uit publicatie 182*)
- Aanwezigheidspercentage detailhandel maatgevende dag: 60%
- Aanwezigheidspercentage zorgappartement maatgevende dag: 50%
- Aanwezigheidspercentage maatschappelijk maatgevende dag: 40% (*uit publicatie 182*)

Extra parkeerbehoefte a.g.v. latente vraag door leegstand september 2019:

A. Latente vraag winkelstrip St Jozefplein:

Leegstand winkelstrip St Jozefplein = 675m² bvo.

Benodigde toename parkeercapaciteit op maatgevende dag:

- $(3,7/100) * 675 * 60\% = 15 \text{ pp}$

Gecorrigeerde (maximale) parkeerbezetting september 2019:

- Parkeerbezetting maatgevende dag: 83 pp
- Totaal latente vraag: 15 pp
- Subtotaal: 98 pp

Extra parkeerbehoefte a.g.v. ruimtelijke ontwikkeling

B. Benodigde toename parkeercapaciteit plan St Jozefkerk

Uitgangspunten bouwplan:

- Realisatie van 30 woon/zorg appartementen
- Ontwikkeling van 400m² tbv maatschappelijke doeleinden.

Benodigde toename parkeercapaciteit op maatgevende dag:

- $1,1 * 30 * 50\% = 17 \text{ pp (wonen)}$
- $(3/100) * 400 * 40\% = 5 \text{ pp}$
- Subtotaal 22 pp

Parkeerbehoefte maatgevende dag

- Gecorrigeerde parkeerbezetting september 2019 = 98 pp
- Bouwprogramma St Jozefkerk = 22 pp
- Subtotaal 120 pp
- Autonome groei (2019-2030) 7 pp
- Totaal 127 pp

3. Conclusie

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.



Rapportage Rijksmonument

Voor de gebruikersvoorwaarden zie www.kich.nl, aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
24 mei 2007

naam	Kerkcomplex: kerk en pastorie
monumentnummer	515914
cbs typing	Kerkelijke gebouwen
plaats	Geldrop
oorspronkelijke functie	Kerk en kerkonderdeel

Beschrijving

Inleiding

De KERK St. Jozef is in 1932 uitgevoerd naar ontwerp van B.J. Koldewey en C.M. van Moorsel.

Omschrijving:

De kerk is een driebeukige kruiskerk met grote kruisingstoren, onder respectievelijk zadel- en schilddaken. Het noordertransept is niet gebouwd. De kerk is opgetrokken uit handgevormde baksteen gemetseld in Vlaamsverband. Slechts aan de ingangsportieken is natuursteen verwerkt. De lancetvensters van de kerk zijn drie aan drie gekoppeld. Ze zijn voorzien van glas-in-lood. De daken zijn belegd met Romaanse pannen. Het gebouw heeft naar drie windstreken een portaal onder zadeldak. Het westportaal wordt aan de noordkant geflankeerd door een achthoekige doopruimte onder torendak en aan de zuidkant ervan door een vierkante kapel onder platdak. Op de zuidoosthoek een torenaanzet waarin een kleine klokkestoel met luid-klok. In het ontwerp was boven deze kapel een kerktoren gepland, deze is vanwege de hoge kosten eveneens niet gebouwd. De zijbeuken van de kerk liggen onder een platdak. Inwendig heeft de kerk een breed schip en smalle zijbeuken. Boven het schip een open houten kap.

Het bas-reliëf uit 1931 van St. Jozef (in de volksmond "de platte Jozef") is van beeldhouwer Albert Termote. De keramische kruiswegstaties uit 1938 zijn ook van zijn hand. De betonnen calvariegroep is van beeldhouwer Van de Winkel (den Haag).

Waardering:

De kerk is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de volkskerk in het interbellum, onder invloed van de opvattingen van A.J. Kroppoller. Het gebouw heeft architectuurhistorisch belang door de stijl en de detaillering, met name de brede overspanning van de binnenruimte en is tevens van belang als voorbeeld van het oeuvre van de architecten Koldewey en Van Moorsel. Het heeft ensemblewaarden vanwege de bijzondere situering, verbonden met de uitbreiding van de nederzetting. Het is van belang vanwege de architectuurhistorische en bouwtechnische zeldzaamheid.



Rapportage Rijksmonument

naam	St. Josef
monumentnummer	515915
cbs typing	Kerkelijke gebouwen
plaats	Geldrop
oorspronkelijke functie	Kerkelijke dienstwoning

Beschrijving

Inleiding:

De PASTORIE is in 1932 uitgevoerd naar ontwerp van B.J. Koldewey en C.M. van Moorsel.

Omschrijving:

De pastorie ligt aan de zuidkant haaks op het schip van de kerk en heeft twee bouwlagen en een eenlaagse aanbouw tussen kerk en pastorie. Beide zijn voorzien van hoge geknikte zadeldaken tussen gekroonde topgevels. Op de zuidwesthoek van de pastorie een hoge markante schoorsteen. De ingangsportiek is gelijk aan die van de kerk. Het opgaande werk is opgetrokken uit handgevormde baksteen gemetseld in Vlaams verband met natuurstenen aanzetstenen in de muuropening van het portiek. Zowel op de verdieping als op de begane grond stalen achtruits vensters. In de zuidgevel op de zolderverdieping bevindt zich een hijsdeur met hijsbalk.

Waardering:

De pastorie is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de pastorie in het interbellum. Het gebouw heeft architectuurhistorisch belang door de traditionalistische stijl en de detaillering en is tevens van belang als voorbeeld van het oeuvre van de architecten Koldewey en Van Moorsel. Het heeft ensemblewaarden vanwege de bijzondere situering, verbonden met de uitbreiding van de nederzetting. Het is van belang vanwege de architectuurhistorische en bouwtechnische zeldzaamheid.



Inleiding

Op verzoek van Van Wylick architecten heeft op 24 mei 2007 een korte bouwhistorische verkenning van de St. Josephkerk in de wijk Braakhuizen-Zuid van Geldrop plaatsgevonden. Deze verkenning stond in dienst van een zoektocht naar de mogelijkheden tot herbestemming van dit kerkgebouw. De opzet en architectuur van deze kerk zijn zo sterk toegesloten op de (oorspronkelijke) functie, dat bijna elke mogelijke herbestemming een grote aantasting van het karakter van het gebouw tot gevolg heeft. Bij de zoektocht naar een passende herbestemming is het van belang om eerst de belangrijkste kenmerken van het gebouw in beeld te brengen. Hierbij moet worden gedacht aan de betekenis van de ruimtelijke opzet, de onderlinge samenhang van de ruimten en het 'karakter'. Vooral nog zijn de sacristie en pastorie buiten beeld gebleven, omdat herbestemming daarvan veel minder problematisch is.

In deze fase van ideevorming en gedachte-uitwisseling is een bouwhistorische opname veel te gedetailleerd. Bij nadere uitwerking van de plannen is het echter wel van belang om een bouwhistorische opname en waardstelling van de kerk, sacristie en de pastorie op te stellen, waarbij ook de stedenbouwkundige setting, de terreininrichting en de onderlinge samenhang van de gebouwen worden betrokken. In die fase kan ook het meubilair nader onderzocht worden.

Registratie als Rijksmonument

De St. Josephkerk en de bijbehorende pastorie zijn geregistreerd als Rijksmonument (nr 515914). De waardering van het kerkgebouw luidt: "De kerk is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de volkskerk in het interbellum, onder invloed van de opvattingen van A.J. Krop-holler. Het gebouw heeft architectuurhistorisch belang door de stijl en de detaillering, met name de brede overspanning van de binnenruimte en is tevens van belang als voorbeeld van het oeuvre van de architecten Koldewey en Van Moorsel. Het heeft ensemblewaarden vanwege de bijzondere situering, verbonden met de uitbreiding van de nederzetting. Het is van belang vanwege de architectuurhistorische en bouwtechnische zeldzaamheid."

Korte bouwgeschiedenis

Met de groei van de bevolking in Geldrop had de wijk Braakhuizen zich in het eerste kwart van de 20ste eeuw ontwikkeld tot 'zoowat een dorp apart'. In het begin van de jaren twintig waren er plannen om hier een zelfstandige parochie op te richten als afsplitsing van de parochie van de H. Maria Brigida te Geldrop. Vooruitlopend hierop werden twee scholen gebouwd, respectievelijk voor jongens en meisjes. Het duurde echter nog tot 1929 voor de afsplitsing van de parochie een feit werd. De nieuwe parochie werd gewijd aan St. Joseph. Bisschop Diepen van Den Bosch benoemde Franciscus Albertus Josephus Passers als eerste pastoor van deze nieuwe parochie.

Voor de bouw van een nieuwe parochiekerk oriënteerde pastoor Passers zich op de toentertijd meest recente ontwikkelingen in de kerkenbouw. Daarbij bezocht hij onder andere de O.L.V. van Lourdeskerk in Den Haag (Tweede Messstraat 108), gebouwd in 1924-1925 door de architect C.M. van Moorsel. Deze kerk maakt veel indruk op hem. In 1929 benaderde Passers de architecten B. Koldewey en C.M. van Moorsel voor het maken van een ontwerp voor een kerk en pastorie voor Braakhuizen. Er zijn meerdere ontwerpvarianten bekend. Vermoedelijk hebben in de loop van het ontwerpproces enige bezuinigingen plaatsgevonden. De nieuwe parochie was immers tamelijk armelastig, aangezien deze voornamelijk bestond uit fabrieksarbeiders. Tijdens de bouw werd alsnog besloten om ook de toren en de linker dwarsbeuk te laten vervallen.

In maart 1931 werd de bouw van de kerk en pastorie aanbesteed aan de aannemers A. van Heesch en M. van Laar uit Boxtel. Op 11 augustus 1931 werd de eerste steen gelegd. De bouw ging zeer voorspoedig, zodat de spanten van de kerkzaal reeds in oktober 1931 geplaatst konden worden. Op 19 maart 1932 werd de kerk ingewijd, de feestdag van St. Joseph. En op 2 mei volgde de consecratie door bisschop Diepen, waarbij de relikwien van de martelaren Igna-tius en Maximianus in het hoogaltaar werden geplaatst.

Bij voltooiing van de kerk was het interieur nog niet voltooid; dit geschiedde in de daar opvolgende jaren. Zo werden de kruiswegstaties pas in 1938 en 1939 geplaatst, uitgevoerd naar ontwerp van A. Termotte. Het uurwerk dateert uit 1939. In 1943 werd het 25-jarig jubileum van de priesterwijding van pastoor Passers gevierd. De collectes en giften voor deze viering waren (bijna) voldoende voor de bouw van een orgel, hetgeen



werd uitbesteed aan de firma Verschuieren te Heijthuisen. Plaatsing geschiedde in mei 1945. De tekorten voor bouw en plaatsing van het orgel werden gedragen door pastoor Pessers. In 1947 werd een nieuwe luidklok geplaatst, aangezien de oude in de Tweede Wereldoorlog was afgevoerd. De groei van het aantal parochianen maakte het in 1949 noodzakelijk om extra banken te plaatsen. In 1957 werden het 25-jarig bestaan van de parochie het en ambtjubileum van pastoor Pessers gevierd met de schenking van een communiebank, ontworpen door architect Van Moorsel en vervaardigd door de firma Nootboom. In 1959 werd een nieuwe parochie afgesplitst, gewijd aan H. Maria Magdalena. In 1964 werd het koor heringericht, waarbij het altaar naar voren is geplaatst. Op die wijze was het mogelijk de mis te vieren met het gezicht naar de parochianen.

Korte tijd na het overlijden van pastoor Pessers (8 december 1966) werd kapelaan W. Saris geïnstalleerd. Hij zag zich direct voor problemen gesteld, niet alleen vanwege achterstallig onderhoud van de kerk en pastorie maar ook vanwege aanzienlijke financiële problemen. En in tegenstelling tot pastoor Pessers had hij niet de mogelijkheid om tekorten uit eigen zak aan te vullen. Belangrijkste aanpassingen uit deze periode bestonden uit de vernieuwing van de verwarming en de verbouwing van de sacristie tot dagkerk. In 1970 kreeg de wijk Coevering een eigen parochiekerk, die overigens kerkelijk afhankelijk bleef van de parochie St. Joseph.

In 1974 bleek het orgel in dusdanig slechte staat te verkeren, dat een grondig herstel nodig was. Omdat herstel te kostbaar bleek, werd besloten tot plaatsing van een elektrisch orgel. Op verzoek van het Bisdom bleef het oude orgel staan. In 1974 zijn de daken en goten hersteld.

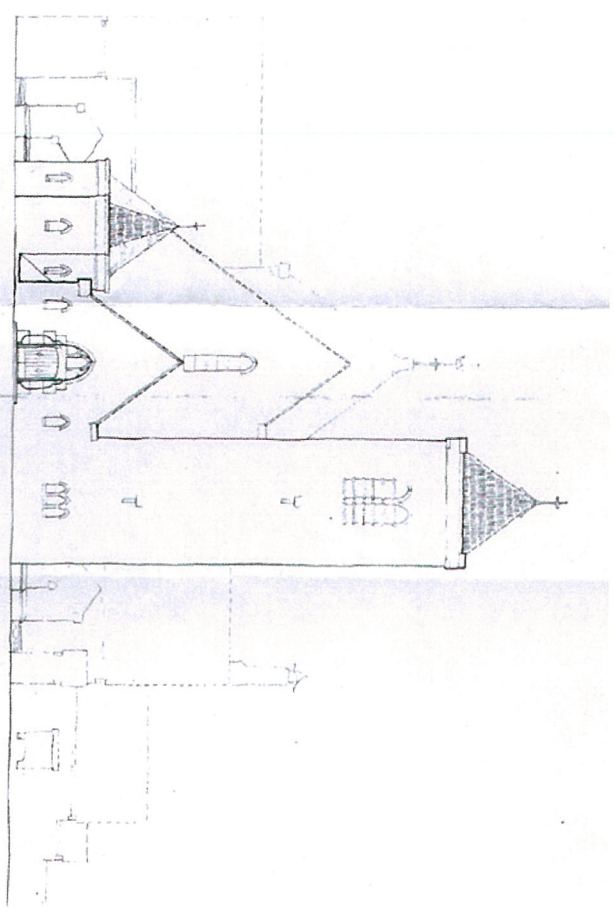
Omstreeks 1990 is de rechter dwarsbeuk voorzien van een lage inbouw (met plat dak), opge-deeld door middel van lichte scheidingswanden.

Karakteristiek van massa en interieur

De St. Josephkerk heeft een eenduidige hoofdopzet, bestaande uit de kerkzaal of schip en het torenvormig koor. Hiertegen staan diverse originiele 'aanbouwen', waaronder een dwarsbeuk, twee zijbeuken of gangen met zijportalen, een hoofdentree en twee kapellen. Het gebouw heeft een sterk naar binnen gericht, gesloten karakter.

De kerkzaal domineert de massa van het kerkgebouw; dit is een groot rechthoekig gebouw met een zadeldak. Kenmerkend zijn de lage zijge-

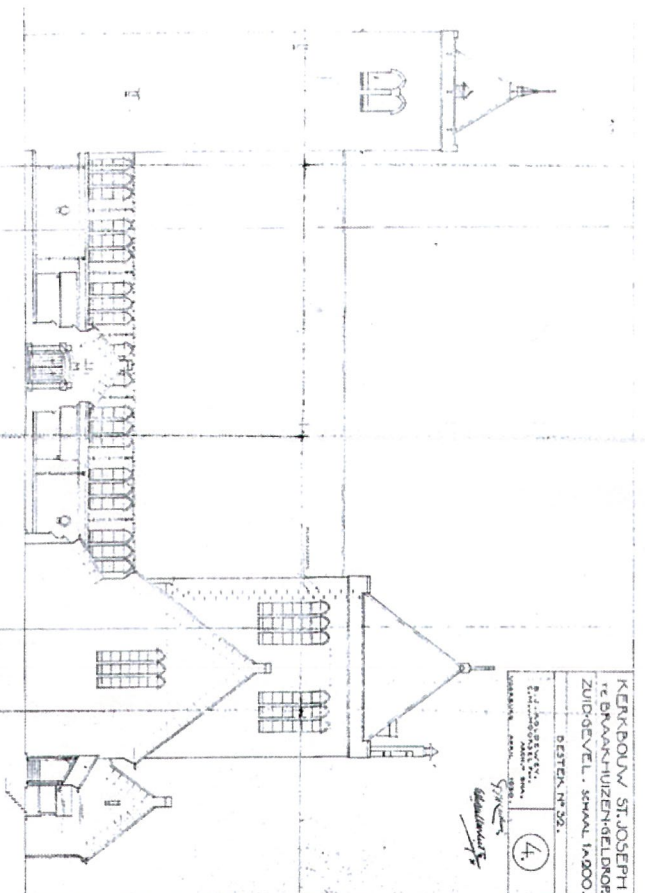
els en de grote gesloten dakvlakken. Rondom staan 'aanbouwen' die de kerkzaal als het ware afschermen van invloeden van buiten af. Tegen de zijgevels staan gangen of zijbeuken, lage aanbouwen met platte daken. De gevels hebben een gesloten karakter, hetgeen het ondergeschikte karakter van deze zijbeuken ten opzichte van de kerkzaal onderstreept. De geringe hoogte van de zijbeuken is gevolg van de aanwezigheid van de vensters in de zijgevels van de kerkzaal. Midden tegen deze gangen staan aanbouwen, waarin de zij-ingangen en biechtstoelen zijn gevat. De portalen van de zij-ingangen worden afgedekt door zadeldaken, de uitbouwen voor de biechtstoel door lessenaardaken. Tegen de voorgevel van de kerkzaal staan drie aaneengesloten, zelfstandige aanbouwen, namelijk een achtzijdige doopkapel met tentdak, het portaal van de hoofdentree met zadeldak en een kapel met plat dak (St. Josephkapel). Ook deze aanbouwen hebben slechts kleine vensters. Alleen het portaal heeft een forse entree met driedelig bovenlicht, gevat in een diepe portiek. De St. Josephkapel is de onderbouw van de toren. Het onvoltooide karakter van de bouwmassa spreekt duidelijk uit de beëindiging van de gevels en het platte dak. Een





hoek van de geplande toren is hoger opgetrokken als geïmproviseerde klokkentoren. Deze hoek bestaat uit twee haaks aansluitende en verjongende steunberen met afzaten en een zadeldakje. De luidklok uit 1947 hangt in een rondboognis. De topgevel van de kerkzaal rijst hoger op dan de drie genoemde aanbouwen. In de top bevinden zich een klein venster en de wijzerplaats van het uurwerk (1939).

Tegen de achtergevel van de kerkzaal sluit de 'koortoren' aan, een breed rechthoekig gebouw met een schilddak. De gevels worden beëindigd door een balustrade of borstwering met verhoogde hoeken ('kantelen'), hetgeen deze koortoren een 'weerbaar' of zelfs 'afwerend' karakter geeft. Dat weerbare karakter wordt nog benadrukt door het feit dat deze toren alleen hooggeplaatste spitsboogvensters heeft. Volgens de ontwerpplannen zou de koortoren worden geflankeerd door twee dwarsbeuken, lagere aanbouwen met zadeldaken. Hiervan is alleen de rechter gerealiseerd. In de linkergevel van de toren is de spitsboogvormige doorgang naar de linker dwarsbeuk herkenbaar; deze doorgang is provisorisch dichtgemetseld.



Opvallend is dat het metselwerk boven de spitsboog en onder de contour van het geplande zadeldak niet is gevoegd. Kennelijk was men er in 1931 erg zeker van dat de bouw van deze dwarsbeuk zeer spoedig zou volgen. Tegen de dichtzetting van de spitsboog staat een (eveneens als tijdelijk bedoeld) trappenhuis, een aanbouw met een lessenaardak. De achtergevel van de koortoren heeft een gesloten karakter. Aan de voet van het gebouw staat een lage gang, feitelijk niet meer dan een dienstgang tussen de sacristie en het priesterkoor (met ingangen ter weerszijden van het altaar).

Ook het interieur heeft een eenduidig naar binnen gericht karakter, hetgeen onderstreept wordt door het gesloten karakter van gevels en dak. Licht valt binnen via de kleine en/of hooggeplaatste vensters met glas-in-lood. Omdat het lichtniveau in het koor hoger is dan in de kerk-zaal, wordt de aandacht sterk naar het koor getrokken. Op het koor gebeuren de voornaamste religieuze handelingen (het vieren van de mis).

De kerkzaal is een grote ongedeelde ruimte met een ziende kap. De wanden zijn opgetrokken in schoon metselwerk van bruingele baksteen, voorzien van een plint van geglaazuurde baksteen. De onderste zones van de langgevels zijn opengewerkt tot boogstellingen, die toegang geven tot de lage zijbeuken. De kolommen zijn uitgevoerd in kunststeen met een plint van groen geglaazuurde baksteen. Aan de bovenzijde zijn de kolommen voorzien van consoles voor de spanten van het zadeldak van de kerkzaal. Dit zijn 'volwandige houten driescharnier-spanten' met gebogen onderzijde en geknikte bovenzijde. Haaks hierop liggen gordingen, deels afgeschoord op de spanten, en verticaal dakbeschot. De kerkzaal verkrijgt licht via de bovenlichten in de zijgevels, ingevuld met glas-in-lood. Verder is er één driepasvenster in de kopgevel, voorzien van gebrandschilderd glas-in-lood met een afbeelding van Maria met Kind.

Door middel van de boogstellingen in de zijgevels staan de zijbeuken of gangen in open ver-bindingen met de kerkzaal. Deze zijbeuken zijn ruimtelijk ondergeschikt aan de kerkzaal, hetgeen nog wordt onderstreept door het gesloten en donkerder karakter (gering aantal vensters). Het materiaalgebruik van de wanden en vlakke plafond is gelijk aan die van de kerkzaal. Belangrijk is de relatie tussen de kerkzaal en het koor, bestaande uit een grote spitsboogvormige doorgang. De laatstgenoemde ruimte trekt alle aandacht, vanwege het hogere vloerniveau (podium) en de betere verlichting (meer vensters). Van belang daarbij is dat de lichtbron zelf niet



zichtbaar is; de verlichting geschiedt via de hooggeplaatste vensters. De kapellen tegen de voorgevel hebben een zelfstandig karakter. De St Josephkapel is overwelfd, waarbij dezelfde gelige baksteen is gebruikt als voor de binnenwanden. De ruimte is toegankelijk via een spitsboogdoorgang, die evenals het naastgelegen spitsboogvenster wordt afgesloten door een ijzeren siertrek. De doopkapel is een achzijdige ruimte met een witte baksteen, terwijl de plint in groene geglazuurde baksteen is uitgevoerd. Kleine spitsboogvensters zorgen voor licht. Ook het hoofdportaal is een zelfstandige ruimte, voorzien van enkele kast- en bergruimten. Het portaal heeft wanden in schoon metselwerk, bestaande uit een lambriser-ing van blauw en bruin geglazuurde baksteen en bruingele baksteen. De zoldering is uitgevoerd als een ziende balklaag.

De koortoren is een hoge, rechthoekige ruimte, die in open verbinding staat met de kerkzaal en de beide dwarsbeuken. Deze verbindingen bestaan uit spitsboogopeningen. Eén hiervan is 'tijdelijk' dichtgezet in afwachting van de bouw van de linker dwarsbeuk. De wanden zijn uitgevoerd in gele baksteen met een lambriser-ing van geglazuurde baksteen met decoraties van blauw geglazuurde baksteen. De zoldering bestaat uit een samengestelde balklaag met gebintstellen. De ruimte wordt verlicht door hooggeplaatste spitsboogvensters. Het vloer-niveau van het koor is verhoogd, waarmee de ruimte als een podium bij de kerkzaal functioneert. De traptoegang is gewijzigd bij herinrichting in de jaren zestig. Toen is ook de communiebank in losse delen herplaatst.

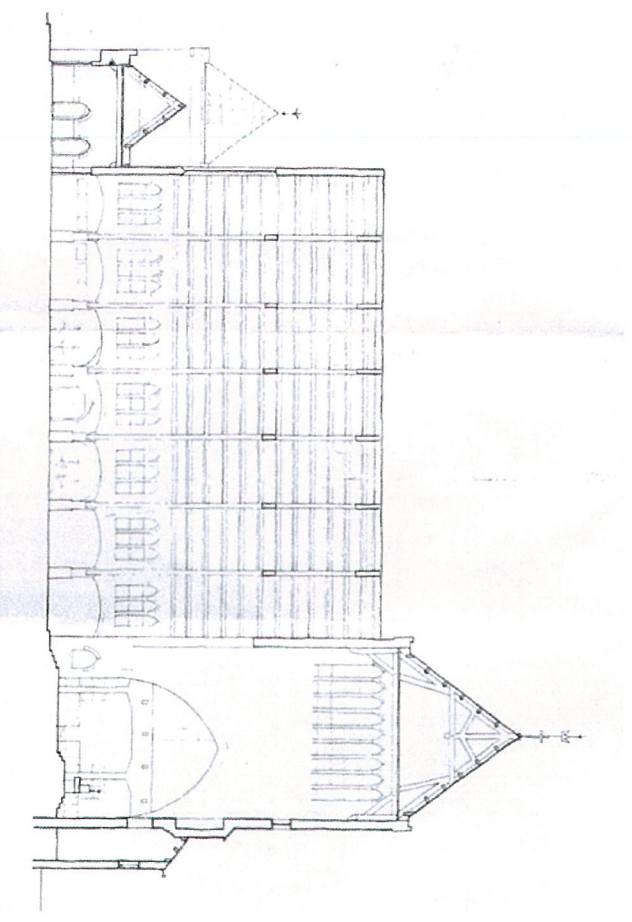
In deze ruimte bevindt zich een zangerstrubune, een houten balkonconstructie met houten balustrade. Dit balkon is bereikbaar door middel van een trap in het aangebouwde trappenhuis. Daarboven is een tweede balkon aangebracht ten behoeve van het orgel. Dit balkon stamt uit 1945. De trap naar het orgel is verwijderd.

Van de beide dwarsbeuken is alleen de rechter gerealiseerd. Deze ruimte staat in open verbinding met de koortoren, maar is niet zichtbaar vanuit de kerkzaal. Feitelijk is er sprake van een zelfstandige kerkruimte. Vanuit de kerkzaal valt evenmin te zien dat de linker dwars-beuk niet bestaat en de spitsboog is dichtgemetseld. De rechter dwarsbeuk heeft een ziende kap, waarvan de constructie bestaat uit enkelvoudige hangspanten met steek-

schoren, gordingen en verticaal dakbeschot. De opleggingen zijn versterkt door middel van pilasters. De wanden hebben eenzelfde uitvoering als de kerkzaal. De plint is aan het zicht onttrokken door de ingebouwde, lage ruimten (1990).

Conclusies op hoofdlijnen

Uit de bouwgeschiedenis van deze kerk blijkt een sterke samenhang met de ontwikkeling van de wijk Braakhuizen. Toen deze wijk in het begin van de 20ste eeuw aanzienlijk groeide, werd hier een nieuwe parochie gesticht. De eerste pastoor, pastoor Pessers, heeft zijn stempel in belangrijke mate gedrukt op kerk en parochie. Bij de bouw van de kerk heeft hij heeft zich laten inspireren op de O.L.V. van Lourdeskerk in Scheveningen. Deze kerk werd indertijd als toonaangevend beschouwd, zoals onder meer blijkt uit de publicatie 'Moderne Kerken' van Wattjes (1931). Ook nu nog wordt deze kerk gezien als een belangrijk voorbeeld in de ontwikkeling van de kerkenbouw in het Interbellum. De St. Josephkerk is ontworpen door de zelfde architect (J.C. van Moorse), in samenwerking met B. Koldewey.

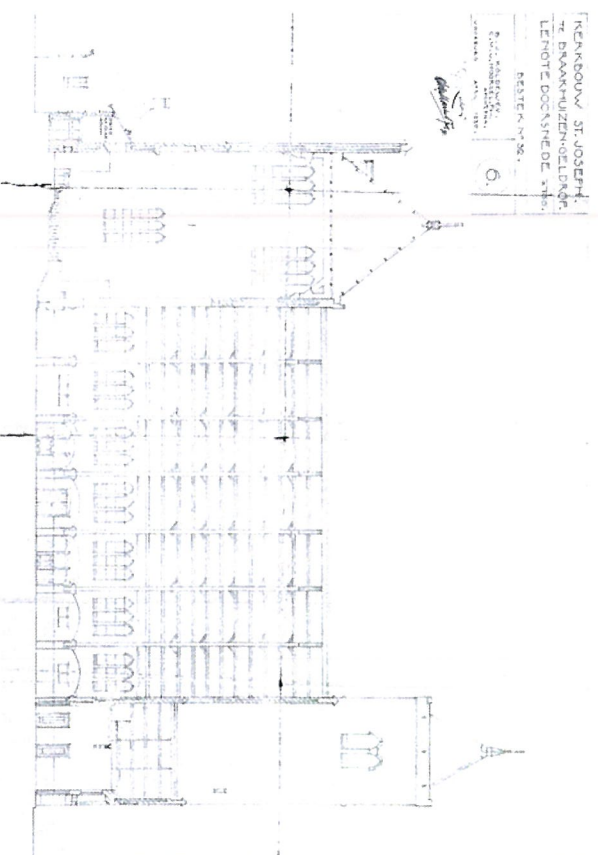




Interessant is de toe-passing van de koortoren, een motief dat in de jaren dertig en ook nog in de Wederopbouwperiodes na de Tweede Wereldoorlog vaker werd toegepast. De kerk en pastorie van Braakhuizen zijn tot stand gekomen in 1931-'32.

Tekenend voor de gehele geschiedenis van deze kerkparochie zijn de financiële problemen, die geleid hebben tot een vereenvoudigde uitvoering van het kerkgebouw, een langzame inrichting en meubilering en de beperkte vernieuwingen in latere tijden.

Het kerkgebouw is sterk naar binnen gericht, hetgeen herkenbaar is aan het gesloten karakter van de bouwmassa, het weerbare karakter van de koortoren, de dichte dakvlakken en de hooggeplaatste en/of kleine vensters (met glas-in-lood). Ook het feit dat de belangrijkste bouwdelen (kerkzaal en koortoren) worden omringd door aanbouwen versterkt het gesloten, naar binnen gerichte karakter. De architectonische en functionele kern van het complex bestaat uit een kerkzaal en koortoren, die onderling zijn verbonden door een hoge spitsboog-vormige doorgang. Het koor



wordt sterker aangelicht dan het schip, terwijl de lichtbron (de hooggeplaatste vensters) niet zichtbaar is vanuit het schip. Het hogere vloerniveau van het koor geeft vorm aan de bijzondere (religieuze) betekenis van deze ruimte bij het viertal van de mis. Opvallend is dat de dwarsbeuken in het interieur van de kerk een ondergeschikt belang hebben. Dit blijkt vooral uit het feit dat het in de opzet van de kerk niet als storend wordt ervaren dat de linker zijbeuk niet is uitgevoerd. De hoge doorgang is eenvoudigweg dichtge-metseld. Voor het exterieur is de bouwmassa wel degelijk van belang, aangezien deze dwars-beuken een passende en logische afsluiting vormen van de zijbeuken (aangebouwen ter weers-zijden van de kerkzaal). Om die reden vormt de linker dwarsbeuk een duidelijk gemis. De zijbeuken functioneerden in de oorspronkelijke opzet onder meer als gangen en als voorruimte voor de biechtgelegenheden. In ruimtelijke opzet zijn deze zijbeuken ondergeschikt aan de kerkzaal, hetgeen onderstreept wordt door het donkere karakter. Op die wijze werd de aandacht van de kerkgangers gericht op het (lichtere) koor.

De kapellen aan de voorzijde en het portaal van de hoofdentree behoren tot de omringende bebouwing van de kerkzaal. Opmerkelijk is dat elk van deze gebouwen een eigen karakter heeft, passend bij de functie. De doopkapel is herkenbaar aan de achttzijdige vorm en de positie naast de entree. Het portaal is onmiddellijk als zodanig herkenbaar door de hoge nis met poort en bovenlichten. Ook de decoratie in de geveltop draagt hieraan bij. De St. Josephkapel is een vreemde eend in de bijt, aangezien duidelijk herkenbaar is dat er sprake is van een onvoltooid gebouw. Met name de onlogische beëindigingen van de gevels en het platte dak sterken dit vermoeden. Volgens de bouwtekeningen was hier een toren gepland

De materialisatie van de kerk is inwendig en uitwendig sober, maar zeer verzorgd en uiterst consequent. Er is gebruik gemaakt van baksteen in schoon metselwerk in zowel exterieur als interieur. Sporadisch zijn ook onderdelen in kunst- en natuursteen uitgevoerd. In het interieur zijn lambri-seringen en enkele decoraties van geglaazuurde baksteen. Voor de vloeren zijn dub-bel hardgebakken tegels gebruikt. Alle kappen hebben ziende houten constructies.



Herontwikkeling St. Jozefplein

Colofon

.27



Houtabouw bv

Postbus 144
5660 AC Geldrop
Industriepark 11
5663 PG Geldrop

040 286 21 10
info@houtabouw.nl



Haagdijk bv

Postbus 651
5600 AR Eindhoven
Insulindelaan 113
5642 CV Eindhoven

040 290 96 96
haagdijk@haagdijk.nl



Van Wylick Architecten

Dommelstraat 11
5611 CJ Eindhoven

040 234 12 30
info@wy.nl