

**Bestemmingsplan
Het Naaldenveld 1993, 1^e herziening**

voorontwerp



Gemeente Bloemendaal
Afdeling Bouwen en Wonen / Ruimtelijke Ordening
Registratienummer: 2009011973

14 mei 2009

TOELICHTING

Aanleiding

De aanleiding van het verzoek om herziening is een verzoek ingediend door AMHC Rood-Wit om het gebruik van het clubhuis van de hockeyclub in medegebruik te nemen als locatie voor naschoolse opvang.

Omschrijving

Het clubgebouw van AMHC Rood-Wit is gelegen op het perceel Zwaluwenweg 11 te Aerdenhout. Het perceel bevindt zich juist buiten de bebouwde kom. Voorliggend bestemmingsplan maakt medegebruik van het clubgebouw als locatie voor naschoolse opvang mogelijk. Het medegebruik houdt alleen een functieverandering in en vindt binnen het pand plaats. Het bebouwd of verhard oppervlak neemt als gevolg van de naschoolse opvang niet toe.

De voorliggende herziening voldoet aan de nieuwe Wro en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008). In deze herziening komt 1 bestemming voor, te weten: 'Sport'. In de regels is bepaald dat binnen de bestemming 'Sport' binnen het bouwvlak een clubgebouw voor veldsporten kan worden opgericht. Op het plangebied is tevens de functie-aanduiding 'naschoolse opvang' van toepassing waardoor het mogelijk is op gronden binnen deze aanduiding een locatie voor naschoolse opvang in te richten.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Het Naaldenveld 1993' ligt op het betreffende perceel de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met subbestemming 'veld- en ruitersporten'. Volgens deze bestemming is naschoolse opvang van kinderen niet toegestaan. Aangezien het perceel buiten de bebouwde kom ligt, is voor een gebruikswijziging een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Gemeentelijk en provinciaal beleid

Binnen het vigerende bestemmingsplan is geen ruimte om mee te werken aan het plan. Medewerking op basis van een ontheffing ex artikel 3.23 Wro is niet mogelijk omdat in artikel 4.1.1 Bro is bepaald dat een functiewijziging van gebouwen slechts binnen de bebouwde kom kan plaatsvinden.

Binnen de gemeente Bloemendaal is behoefte aan kinderopvang en naschoolse opvang. Deels wordt hierin voorzien door de opvang op brede scholen te laten plaatsvinden en deels worden kinderen opgevangen op andere locaties. In de nota Sport van november 2005 wordt (mede)gebruik van sportvelden voor buitenschoolse opvang interessant geacht. Hiermee is de huidige ontwikkeling op het terrein van AMHC Rood-Wit in lijn.

Stedenbouwkundige afweging

De functiewijziging vindt plaats binnen het clubgebouw van Rood-Wit. Voor de functiewijziging zijn geen bouwwerkzaamheden nodig.

Landschappelijke en natuurlijke waarden

Door de functiewijziging worden geen nieuwe gronden verhard, noch is er sprake van uitbreiding van het bestaande bouwvlak. Er is hierdoor geen sprake van aantasting van natuurlijke of landschappelijke waarden.

Milieu-aspecten

Wegverkeerslawaaï

Voor de Zwaluwenweg geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Als zodanig heeft de Zwaluwenweg ingevolge de Wet geluidhinder geen geluidszone. Bovendien geldt dat noch een locatie voor naschoolse opvang, noch een clubgebouw van een sportvereniging een geluidsgevoelig object is.

Bodemkwaliteit

In juli 2007 is de bodemkwaliteitskaart regio IJmond vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart zijn voor de boven- en ondergrond de zones met naar verwachting vergelijkbare bodemkwaliteit aangegeven. Deze verwachting is gebaseerd op de gemiddelde uitkomsten van bodemonderzoeken in deze zones.



De Zwaluwenweg bevindt zich in bodemkwaliteitszone W2. De verwachte gemiddelde (diffuse) bodemkwaliteit voor onverdachte locaties in zone W2 is:

Zone W2	Zonekwaliteit	Bepalende stoffen
Bovengrond	Licht verontreinigd	Zink en PAK
Ondergrond	Schoon MVR	PAK

Op grond van de bodemkwaliteitskaart dient voor de bovengrond van het perceel dus indicatief gerekend te worden op een mogelijke lichte verontreiniging. Een dergelijke lichte verontreiniging vormt geen belemmering voor het realiseren van de naschoolse opvang. Voor zover bekend is bij de gemeente hebben ter plaatse van de locatie in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De locatie wordt als onverdacht beschouwd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek op de locatie wordt niet nodig geacht.

Luchtkwaliteit

In het kader van de jaarrapportages die plaatsvinden op grond van het Besluit Luchtkwaliteit, werd tot 2007 de luchtkwaliteit over een afgelopen jaar met een computermiddel (CAR) berekend langs de drukste wegen. Op grond van de laatste jaarrapportage conform deze methodiek werden in 2006 de grenswaarden nergens in Bloemendaal overschreden. De luchtkwaliteit over het rapportagejaar 2007 is nog niet vastgesteld. VROM heeft voor dit verslagjaar gekozen voor een andere methodiek. De luchtkwaliteit in het verslagjaar 2007 is berekend door Goudappel Coffeng met behulp van de (nationale) rapportagetool. De rekenresultaten over 2007 zouden na 1 september 2008 toegezonden worden aan de gemeenten, maar zijn tot op heden niet ontvangen. Naar verwachting werden ook in het jaar 2007 de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden in Bloemendaal.

Een functieverandering van het clubgebouw voor medegebruik als locatie voor naschoolse opvang zal niet bijdragen tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de planherziening.

Externe veiligheid

Een locatie voor naschoolse opvang wordt op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI 2004) niet aangemerkt als gevoelig object. Daarnaast liggen er volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Holland, digitaal bekeken op 14 mei 2009, in de nabijheid van het perceel geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen. Hieruit volgt dat op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen er geen potentiële belemmering is voor de voorgestelde functieverandering.

Verkeersaspecten

De Zwaluwenweg is een doodlopende weg in het 30-km gebied Aerdenhout. De Zwaluwenweg is rechtstreeks te bereiken vanaf de ontsluitingsroute Leeuwerikenlaan-Nachtgalenlaan. Langs deze ontsluitingswegen bevinden zich vrij liggende fietspaden.

Een 40-tal extra verkeersbewegingen per werkdag is objectief-verkeerskundig gezien zonder problemen op te vangen. Aan de Zwaluwenweg bevindt zich veel parkeergelegenheid. Ook het parkeren behoeft op werkdagen geen problemen op te leveren. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat activiteiten rond naschoolse opvang samenlopen met de jeugdtrainingen, maar niet met wedstrijden op zondag. Na de herinrichting van de weg een paar jaar geleden met haakse parkeervakken aan één kant en verhoogde stoep aan de andere kant is het aantal klachten met betrekking tot verkeersoverlast tijdens wedstrijden afgenomen.

Wateraspecten

Grondwater

Het maaiveld nabij de locatie Zwaluwenweg 11 bedraagt ongeveer + 6,10 m NAP.

De gemeten grondwaterstanden in de dichtstbijzijnde peilbuizen variëren tussen:

- peilbuis 337 Zwaluwenweg 8 + 4,02 m NAP en + 2,47 m NAP
- peilbuis 330 Boekenroodeweg [Mariënweide] + 3,35 m NAP en + 1,92 m NAP

De betreffende peilbuizen worden sinds 1992 twee maal per maand gemeten.



Interpolatie van deze meetgegevens naar de locatie Zwaluwenweg 11 geeft een variatie in de grondwaterstand ter plaatse van + 3,86 m NAP en + 2,34 m NAP. Gerelateerd aan het maaiveld van + 6,10 m NAP varieert de grondwaterstand tussen 2,24 m en 3,76 m beneden dat maaiveld. Deze waarden zijn slechts indicatief. Locale omstandigheden kunnen van invloed zijn op de werkelijke grondwaterstand.

In verband met klimaatontwikkelingen moet voor de toekomst rekening worden gehouden met een stijging van de hoogste grondwaterstand.

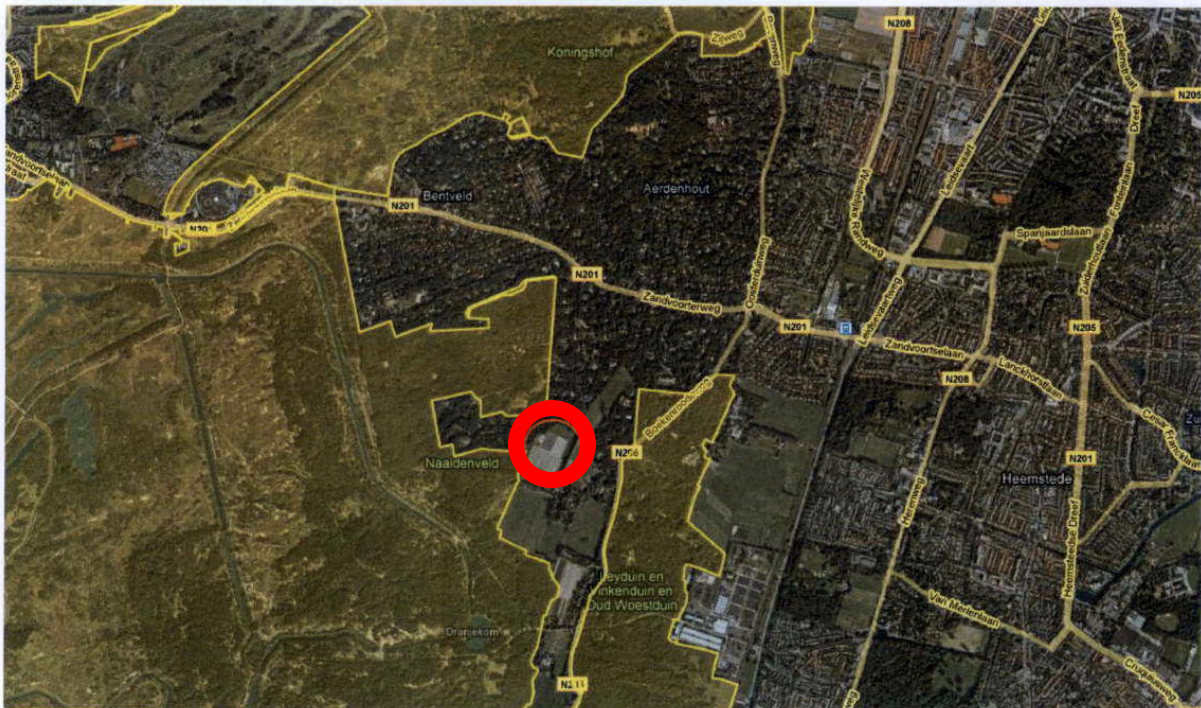
Er vindt geen toename plaats van verhard oppervlak. Het bouwplan heeft daarom geen invloed op de lokale waterhuishouding.

Riolering

In de Zwaluwenweg ligt een zogenaamd gemengd rioleringsstelsel. Dit houdt in dat het (huishoudelijke) afvalwater en het regenwater door dezelfde buis wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gelet op de heersende grondwaterstand is het afkoppelen van schoon verhard oppervlak van de riolering onder voorwaarden mogelijk. Het regenwater kan daarbij infiltreren in de bodem. De gemeente ontwikkelt beleid om dit te stimuleren.

Habitatrichtlijn

Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van het habitatrichtlijngebied / Natura 2000-gebied Zuid-Kennemerland. De functieverandering heeft geen invloed op dit gebied. Verstoringfactoren voor de aangewezen 16 habitattypen en drie habitatrichtlijnsoorten zoals veranderingen in hydrologie, verzuring, vermisting of oppervlakteverlies treden niet op als gevolg van de functieverandering. De ligging van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) komt in grote mate overeen met de ligging van het Natura 2000-gebied. De aanwezige natuurwaarden rondom het hockeyterrein zijn al gewend aan verstoring door het hockeyterrein. Een vergunning hoeft daarom niet te worden aangevraagd.



Figuur 2: de ligging van het perceel ten opzichte van Habitatrichtlijngebied Zuid-Kennemerland

Vogelrichtlijn

In Nederland zijn op grond van de Vogelrichtlijn speciale beschermingszones aangewezen. In de gemeente Bloemendaal is geen speciale beschermingszone op grond van de Vogelrichtlijn aangewezen.

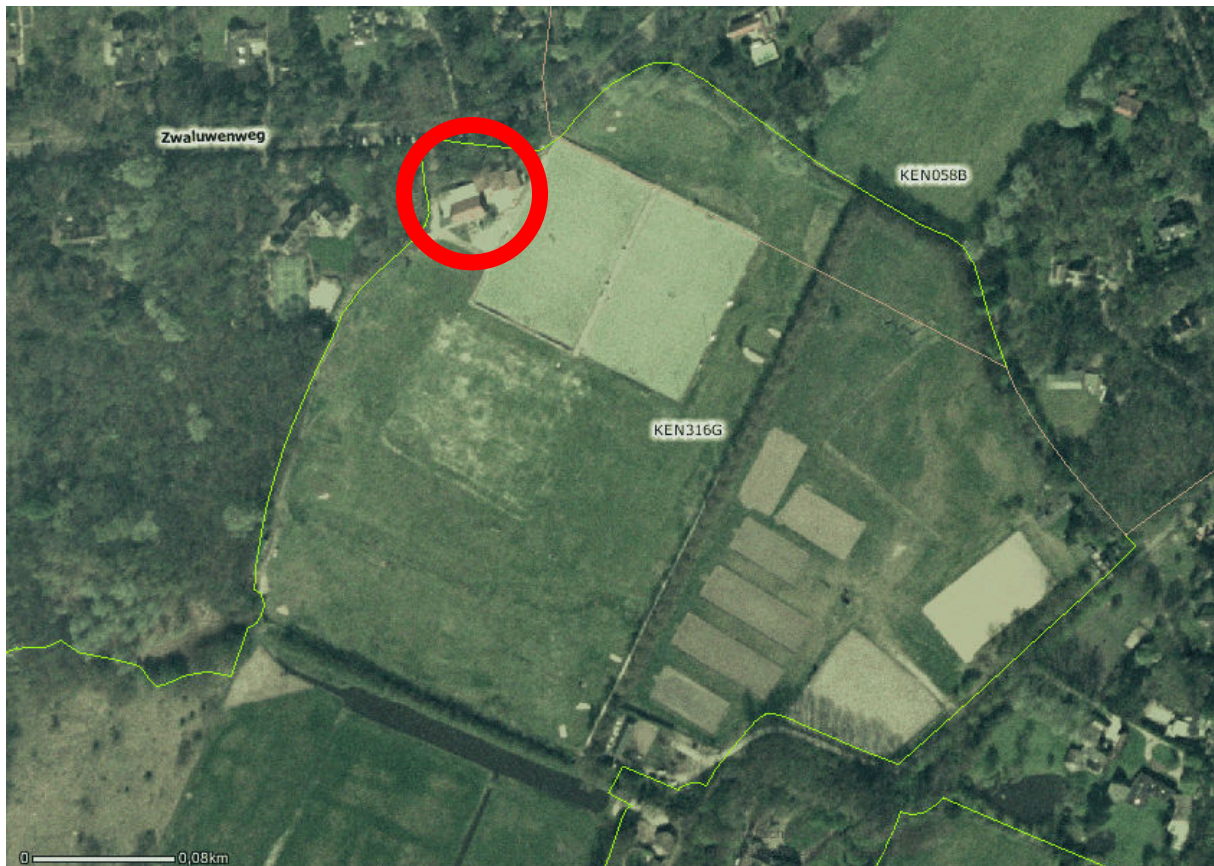


Flora- en Faunawet

Uit onderzoek van Royal Haskoning (16 december 2008) blijkt dat naschoolse opvang in het clubgebouw van Rood-Wit geen verwachte versturende effecten op beschermde gebieden in de omgeving met zich meebrengt. Rondom het clubhuis komen geen beschermde soorten voor. Vanwege de sterke verlichting vormt het clubhuis momenteel geen geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Vogels rond het clubhuis zijn gewend aan een hoge mate van verstoring door licht en geluid, waardoor de functieverandering geen invloed heeft op de soortgroep. Uitzondering zijn broedvogels in of aan het gebouw, maar vanwege de hoge mate van verstoring en de gebrekkige broedgelegenheden aan het gebouw is de kans op een broedende vogel niet groot. De werkzaamheden zijn niet in strijd met de Flora- en Faunawet en het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Archeologie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland blijkt dat het plangebied niet valt binnen een gebied van archeologische waarde. Op het gebied van bouwkunde of archeologie ligt het plangebied niet in een kwetsbaar gebied. Mocht echter toch een archeologische bodemvondst worden gedaan, dan dient de burgemeester van Bloemendaal op de hoogte te worden gesteld, e.e.a. volgend uit artikel 47 van de Monumentenwet 1988. Het plangebied bevindt zich in een gebied van waarde met betrekking tot historische geografie. Dit plan maakt alleen nieuw medegebruik van het clubgebouw waardoor er geen negatief effect optreedt met betrekking tot historisch-geografische waarden.



Figuur 3: de ligging van het plangebied ten opzichte van gebied met archeologische waarden



REGELS

Inhoudsopgave

Begripsbepalingen

Artikel 1: Begrippen

Artikel 2: Wijze van meten

Bestemmingsregels

Artikel 3: Sport

Artikel 4: Gebruik in strijd met het plan

Artikel 5: Strafbepaling

Overige bepalingen

Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 7: Slotbepaling



Artikel 1 Begrippen

1. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde.

3. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

4. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

5. bouwen:

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een staanplaats.

6. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

7. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

8. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

9. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

10. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

11. functieaanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarin regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

12. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

13. clubgebouw:

een gebouw, dat op een perceel door zijn gebruik als hoofdonderkomen van een sportvereniging valt aan te merken.

14. maaiveld:

de hoogte van het terrein, grenzende aan de naar de weg gerichte gevel, op het tijdstip van het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan.

15. peil:

- a voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan de weg grens: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b in andere gevallen: het aansluitende maaiveld.

16. plan:

het bestemmingsplan 'Het Naaldenveld 1993, 1^e herziening' van de gemeente Bloemendaal.



17. plankaart:

De analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO. **P.M.**

18. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

19. seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede verstaan een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een (raam-) prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een seksclub, een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.



Artikel 2 Wijze van meten

de goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. De goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst ligt.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen.

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

dakkapellen

indien zich op enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goothoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.



Artikel 3 Sport

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van veld- en ruitersporten;
- b. clubgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. een locatie voor naschoolse opvang ter plaatse van de functie-aanduiding 'naschoolse opvang'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Clubgebouwen

Voor het bouwen van een clubgebouw gelden de volgende voorschriften:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen 3,00 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende voorschriften:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6,00 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

3.4 Aanlegregels

3.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen van de bodem, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- b. het aanleggen van waterlopen of vijvers of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen of vijvers;
- c. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas voor zover de Boswet of de Algemeen Plaatselijke Verordening niet van toepassing zijn, dan wel de bescherming van de cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden bij het hanteren van deze regelgeving niet centraal staat.

3.4.2 Uitgezonderd van aanlegvergunning

Van het vereiste van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 zijn uitgesloten:

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer van de gronden als bedoeld in artikel 3.1.



Artikel 4 Gebruik in strijd met het plan

4.1 Strijdig gebruik

- a. het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet, mits dit gebruik niet reeds in strijd was met de gebruiksvoorschriften van een bestemmingsplan dan wel bij gebreke daarvan niet reeds in strijd was met de gebruiksbepalingen in de Bouwverordening;
- c. indien het in lid 1 bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van 3 jaar gestaakt is geweest, is het verboden dit gebruik te hervatten.
- d. het in lid 1 bedoelde gebruik mag worden gewijzigd in een minder van het plan afwijkend gebruik.
- e. het is verboden het gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/ of intensiteit zouden worden vergroot;
- f. tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen zoals bedoeld in artikel 3.1, worden in ieder geval prostitutie en een seksinrichting gerekend;
- g. het is verboden gronden te gebruiken met de bestemmingen zoals bedoeld in artikel 3.1 voor het houden van groot vee.

4.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 4.1 sub b en d indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.



Artikel 5 Strafbepaling

Overtreding van het verbod gesteld in artikel 4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.



Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 7 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam 'Het Naaldenveld 1993, 1^e herziening'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op **P.M.**

drs. M. van Ravesteyn-Kramer, voorzitter

K. van der Pas, griffier

