

Koninklijke HFC Clubhuis

Ruimtelijke onderbouwning

Haarlem

HeikoHulsker Architecten

Versie: 21 juli 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Beschrijving van de omgevingsvergunning	6
2.1	Beschrijving huidige situatie	6
2.2	Beschrijving van het plan	6
2.3	Toetsing van het project aan het bestemmingsplan.....	7
2.3.1	Maatschappelijke nevenactiviteiten.....	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijks beleid.....	8
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	8
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie NH2050	12
3.2.2	Omgevingsverordening NH2020	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Structuurplan Haarlem 2020.....	14
3.3.2	Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar.....	15
3.3.3	Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw	15
3.3.4	Afvalinzameling	16
4	Omgevingsaspecten.....	17
4.1	Aardgasvrij bouwen	17
4.2	Bodem	17
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.3.1	Archeologisch onderzoek.....	18
4.4	Flora & Fauna	20
4.5	Stikstofdepositie.....	21
4.6	Geluid	22
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Bedrijven- en Milieuzonering	25
4.9	Kabels en leidingen.....	25
4.10	Externe veiligheid	26
4.11	Water	27
4.12	Parkeren en verkeer	29
4.13	Bezonningsstudie	31

5 Uitvoerbaarheid..... 32

5.1 Economische uitvoerbaarheid.....32

5.1.1 (Beknopte) Planschadeanalyse.....32

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....33

5.2.1 Omgevingsdialoog.....33

6 Bijlagen Ruimtelijke Onderbouwing..... 34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voetbalclub de Koninklijke HFC te Haarlem (hierna: HFC) is voornemens een nieuw clubhuis te realiseren, aansluitend op het bestaande clubgebouw op het terrein van HFC. Het sportcomplex is gelegen aan de Emauslaan 2 te Haarlem. Het plan omvat de bouw van een nieuw clubhuis van met circa 2500 m² vloeroppervlak over 2 lagen. Het nieuwe clubhuis krijgt een opvallende kapvorm en een geïntegreerde tribune. De gewenste ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak zoals in het vigerende bestemmingsplan 'Haarlem-Zuid' is opgenomen. Om de realisatie van het nieuwe clubhuis juridisch-planologisch mogelijk te maken, is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning die aangevraagd wordt om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling passend is en dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het terrein van HFC aan de Emauslaan 2 in Haarlem. De nieuwbouw wordt gerealiseerd tussen de voetbalvelden, aansluitend op het bestaand clubgebouw. Kadastraal staat het de grond onder het bestaande clubhuis bekend onder gemeente Haarlem, sectie R, perceelnummer 1560. Het volledige terrein van HFC staat kadastraal bekend onder gemeente Haarlem, sectie R, de volledige perceelnummers 639, 1559 en 1561 en een gedeelte van perceelnummer 1006. Het plangebied betreft het oude clubhuis en een deel van het voetbalveld dat aan de oostzijde van de bestaande clubhuis is gelegen. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven. Het nieuwe clubhuis loopt vloeiend over in de kleedruimten en andere faciliteiten en het bestaande clubhuis.



Afbeelding 1 Ligging plangebied (globale locatie nieuwe clubhuis)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan (c.q. beheersverordening) "Haarlem-Zuid", vastgesteld op 9 juli 2009. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Sport". Op het terrein van HFC staan verschillende bouwvlakken aangeduid. Daarnaast bevat het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3". Afbeelding 2 geeft een uitsnede van de vigerende planverbeelding en het plangebied weer.



Afbeelding 2 Globale uitsnede plangebied op planverbeelding vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt tevens binnen het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018", vastgesteld op 17 mei 2018. Met het vaststellen van dit parapluplan is het gemeentelijke beleid omtrent het parkeren via één overkoepelend bestemmingsplan geregeld.

1.4 Procedure afwijking bestemmingsplan

Het door initiatiefnemer voorgestelde plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Op grond van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 1 Wabo kan via een omgevingsvergunning afgeweken worden van het vigerende ruimtelijke plan. De afwijking dient voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de argumentatie en onderbouwing waarom het door initiatiefnemer voorgestelde plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

2 Beschrijving van de omgevingsvergunning

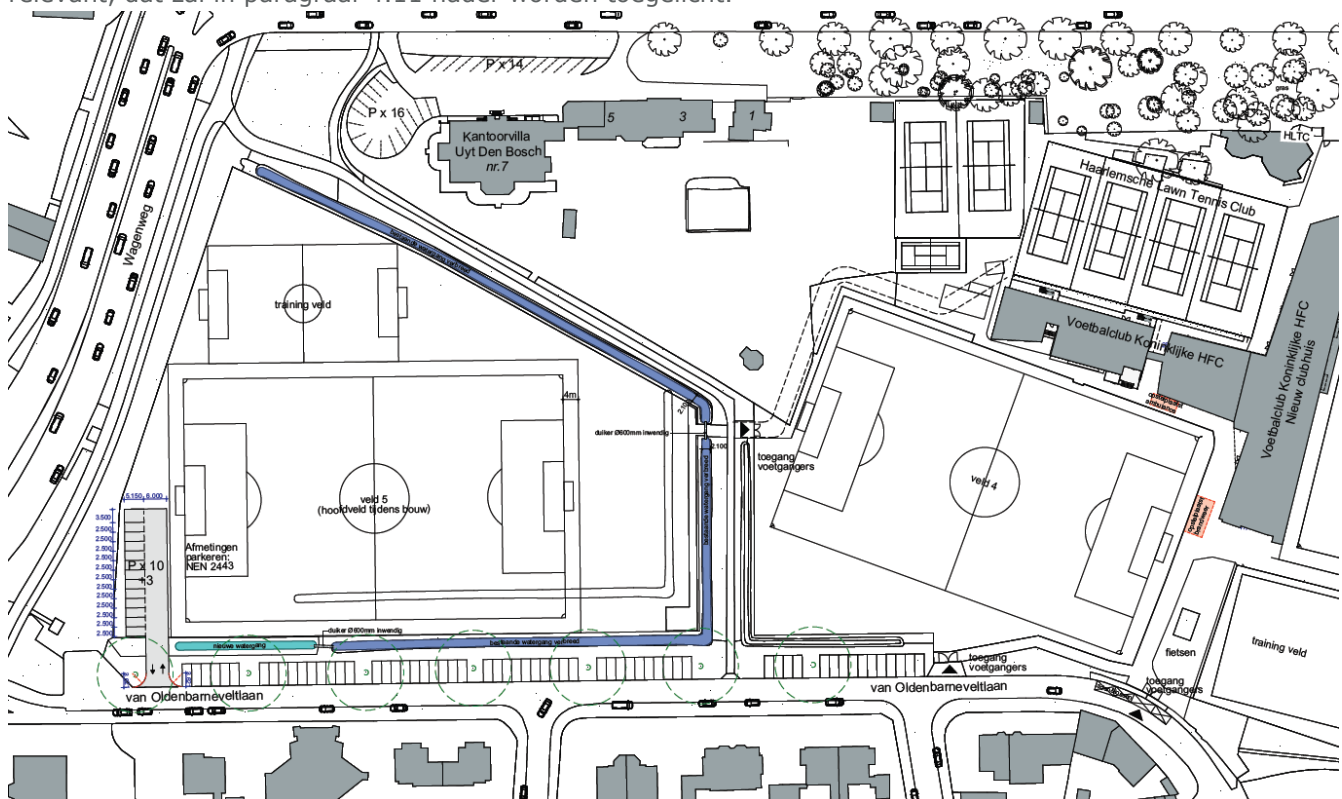
2.1 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied deels uit kleedkamers en het bestaande clubgebouw van HFC. Ter plaatste van het nieuwe clubgebouw is nu een pad en een uitloopstrook behorende bij veld 1 gesitueerd. Het volledige sportveld bestaat uit drie natuurgrasvelden, drie kunstgrasvelden waarvan één speciaal voor jeugdvoetbal/training en enkele groene stroken voor de trainingen. De parkeerplaatsen van HFC liggen gesitueerd aan de van Oldenbarneveltlaan, in totaal is er in de bestaande situatie plaats van 45 auto's. Op hetzelfde terrein als de HFC ligt ook de Haarlemsche Lawn Tennis Club (HLTC) gesitueerd met in totaal zes tennisvelden.

2.2 Beschrijving van het plan

Het plan betreft de nieuwbouw van een clubhuis met circa 2500 m² vloeroppervlak over 2 lagen. Het clubhuis krijgt een opvallende kapvorm en een geïntegreerde tribune. De nieuwbouw is gelegen tussen de voetbalvelden, aansluitend op het bestaande clubgebouw van HFC. In het nieuwe clubgebouw komen kleedkamers, een kantine met bar, vergaderruimtes, verzorgingruimtes, een fitnessruimte, een wasruimte en een materialenhok.

Om te voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte worden er in totaal 10 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. De parkeerplaatsen zullen ten westen van veld 5 gerealiseerd worden, in aansluiting op de van Oldenbarneveltdlaan. Deze nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd nabij de 70 bestaande parkeerplaatsen aan de van Oldenbarneveltlaan. Ten tijde van evenementen kan mogelijk ook gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen bij de kantoorvilla Uyt den Bosch of bij L.T.C. (lawn tennis club) Eindhoven. Ook zouden parkeerplaatsen aan de van Limburg Stirumstraat (nabij de Houtsche Rugbyclub) en het Lyceum Sancta Maria kunnen worden gebruikt. Hierover wordt nog nader overlegd met de belanghebbende partijen. In het kader van de vergunning verlening zijn deze nog niet relevant, dat zal in paragraaf 4.11 nader worden toegelicht.



Afbeelding 3 Situatieschets toekomstige situatie

2.3 Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 1.3 reeds beknopt aan de orde is gekomen, is het plangebied gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan "Haarlem-Zuid". Het plangebied heeft de enkelbestemming "Sport" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3".

De voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvelden en bijbehorende voorzieningen, en aan de hoofdbestemming ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel, horeca activiteiten en maatschappelijke voorzieningen. Over de onderschikte voorzieningen stelt het bestemmingsplan bepalingen over het totale bruto vloeroppervlakte. Detailhandel en horeca activiteiten mogen niet meer dan 20% van het totale bruto vloeroppervlakte bedragen. Maatschappelijke voorzieningen mogen 40% van het totale bruto vloeroppervlakte bedragen, met de beperking dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen niet meer dan 40% van het totale bruto vloeroppervlakte bedragen. Tevens zijn de voor "Sport" aangewezen gronden bestemd voor water en parkeervoorzieningen.

De voor 'Waarde – Archeologie 3' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Concreet betekent dit dat allereerst aan de regels behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' voldaan moet worden. In de regels is opgenomen dat bij de aanvraag van een bouw-, aanleg-, en/ of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport overlegd moet worden. Het nieuwe clubhuis heeft een nieuwe grondoppervlak meer dan 500 m² waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het onderzoek wordt verder uitgelegd in paragraaf 4.3.1 en toegevoegd als bijlage bij de aanvraag.

Op de gronden met de bestemming "Sport" mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd onder de voorwaarde dat binnen het bouwvlak wordt gebouwd. Het nieuwe clubhuis wordt grotendeels buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Om de nieuwbouw van het clubhuis toch mogelijk te maken, is een afwijkingsprocedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Dit betreft een buitenplanse afwijking, het bestemmingsplan heeft geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor dit gebruik.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan medewerking aan het initiatief worden verleend. In de volgende hoofdstukken wordt nader onderbouwd dat aan bestaande wet- en regelgeving wordt voldaan.

Qua functie past het nieuwe clubhuis binnen het vigerende bestemmingsplan en ook de realisatie van 10 nieuwe parkeerplaatsen past in het vigerende bestemmingsplan. Ook wordt aan de bepalingen van de ondergeschikte voorzieningen detailhandel, horeca (ca. 450² - 18% van de BVO) en maatschappelijke voorzieningen voldaan.

2.3.1 Maatschappelijke nevenactiviteiten

Voor een sluitende exploitatie zal er verhuur aan derden plaatsvinden in het clubgebouw van de HFC. Dit zullen uitsluitend maatschappelijke voorzieningen zijn, passend binnen het bestaande bestemming. Voor deze voorzieningen is derhalve geen afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze maatschappelijke voorzieningen zullen bestaan uit een fysiotherapiepraktijk, huiswerkbegeleiding en een sportopleiding (CIOS). Ze maken gebruik van de faciliteiten van de HFC, er zullen geen eigen ruimtes gecreëerd worden. De gemeente Haarlem heeft aangegeven dat meervoudig ruimtegebruik gewenst is, de HFC biedt de perfecte ruimte voor deze functies op tijden dat er niet/nauwelijks zelf gebruik wordt gemaakt van de faciliteiten.

3 Beleidskader

3.1 Rijks beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling planinitiatief

Het nieuwe clubhuis is geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels overgegaan in de NOVI) is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. rijksvaarwegen;
2. mainportontwikkeling Rotterdam
3. kustfundament
4. grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied;
6. defensie;
7. hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. elektriciteitsvoorziening;
9. buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. ecologische hoofdstructuur
11. primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het merendeel van de regels in het Barro legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Beoordeling planinitiatief

Aangezien het planinitiatief geen ruimtelijke ontwikkeling van nationaal belang betreft, heeft de Barro geen doorwerking op het planinitiatief. Het Barro vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

"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."

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ¹ op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak² gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Als het om een gebouw met een bruto vloeroppervlakte groter dan 500 m² gaat, geldt het volgende:

"Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt."

Beoordeling planinitiatief

De nieuwbouw van het clubhuis betreft ongeveer 2500 m² waarvan circa 1600 m² grondoppervlakte en dat betekent dat de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet eerst de behoefte van onderhavig planinitiatief beschreven worden.

De behoefte

De behoefte van de voorgestelde ontwikkeling staat beschreven in het Structuurplan Haarlem 2020 (die nader wordt besproken in paragraaf 3.3.1) en wordt tevens benadrukt door het bestuur en de leden van HFC. De gemeente wil zich inzetten op functiemenging en gebruiksintensivering en dat houdt ook de uitbreiding in van de voor sport bedoelde gebouwen. Onderhavig planinitiatief voorziet in gebruiksintensivering, herontwikkeling en uitbreiding van sportfaciliteiten onder één dak. De huidige faciliteiten van HFC voldoen niet meer aan de wensen en toekomstvisie van het bestuur van HFC.

¹ ECLI:NL:RVS:2014:1442 Wierden

² ECLI:NL:RVS:2017:1724

Dat er behoefte en noodzaak is voor het nieuwe clubhuis kan bovendien het beste door de huidige gebruikers worden beoordeeld.

Noodzaak buiten bestaande stedelijk gebied

Het tweede lid van Artikel 3.1.6. Bro bevat tevens een bepaling over ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op het terrein van HFC. Een onderbouwing waarom er noodzaak is voor bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied kan derhalve achterwege blijven.

Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is gemotiveerd dat er behoefte is aan het gewenste nieuwe clubhuis van HFC. Het betreft tevens een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Onderhavig planinitiatief past binnen de wetgeving van de Bro.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit beleidsdocument vervangt de Provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040. In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen zoals klimaatverandering, de overgang naar duurzame energie, verdere verstedelijking, bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, de economische transitie en natuur en biodiversiteit. De omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit.

De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Daarnaast worden er vijf bewegingen geschetst, die laten zien hoe er wordt omgegaan met deze ontwikkelprincipes. Het betreft onderstaande vijf bewegingen:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijk omgeving, staan het ontwikkelingen van natuurwaarden en een economische duurzame agrarische sector centraal.

De bewegingen verbinden de economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Met de visie wordt de juiste koers uitgezet om ook in 2050 een economisch concurrerende en leefbare provincie Noord-Holland te zijn en te blijven.

Beoordeling planinitiatief

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft nieuwbouw van clubhuis van HFC. De ontwikkeling van een nieuwe clubhuis wordt niet specifiek benoemd in de Omgevingsvisie NH2050, er is dus geen specifiek beleid voor opgenomen. Alhoewel onderhavig plan niet direct bijdraagt aan de doelstellingen van de omgevingsvisie, vormt het ook geen belemmering en is daarmee uitvoerbaar.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020, vastgesteld d.d. 16-11-2020, verving de toenmalige verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid is daarbij van belang. De ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020.

Beoordeling planinitiatief

In de Omgevingsverordening zijn geen specifieke eisen, belangen en/of doelstellingen opgenomen voor het sportpark van HFC. Wel geldt vanuit de verordening altijd de verplichting om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' is uitsluitend mogelijk als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken.

Onder een 'stedelijke ontwikkeling' wordt op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het volgende verstaan: *"Een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500m² geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De Ladder is reeds positief doorlopen in paragraaf 3.1.3. De ontwikkeling van het nieuwe clubhuis valt niet onder een regionaal gemaakte afspraak. Onderhavig planinitiatief past binnen het beleid van de provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan Haarlem 2020 is vastgesteld door de gemeente Haarlem op 20 april 2005. Het structuurplan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ambities en wensen voor de stad voor de periode 2005-2020. In de toekomst wil de gemeente Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbreiden. Gemeente Haarlem wil voor haar inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het Structuurplan heeft als speerpunt functiemenging en gebruiksintensivering op sportclusters opgenomen. Dit houdt ook de uitbreiding in van de voor sport bedoelde gebouwen (kantine, kleedkamer, materialen e.d.) met functie voor welzijn en/of onderwijs. In tegenstelling tot andere sportaccommodaties wordt het clubhuis van HFC niet specifiek benoemd in het structuurplan. Desondanks kan wel geconcludeerd worden dat de voorgestelde ontwikkeling passend is binnen het gevoerde planologische beleid.

Beoordeling planinitiatief

De gemeente Haarlem zet zich in het Structuurplan in op functiemenging en gebruiksintensivering op sportclusters. Dit houdt ook de uitbreiding in van de voor sport bedoelde gebouwen. Het clubhuis van HFC is niet specifiek benoemd in het beleidsdocument, maar de nieuwbouw van het clubhuis past binnen het beleid van het Structuurplan. Het gaat immers om de uitbreiding van de voor sport bedoelde gebouwen. Onderhavig planinitiatief past dus binnen het Structuurplan Haarlem 2020.

3.3.2 Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar

De Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar is door gemeente Haarlem vastgesteld op 21 december 2017. De structuurvisie is een deelherziening van het Structuurplan Haarlem 2020 wat betreft de openbare ruimte en het buitengebied. De gemeente heeft deze structuurvisie opgesteld om de kwaliteit en de beleving van de openbare ruimte te verbeteren. De openbare ruimte moet aansluiten bij een stedelijk en hoogwaardig woonmilieu.

In de Structuurvisie Openbare Ruimte is een zonering van de stad en een twaalfstal hoofdkeuzes voorgesteld. Deze zijn vertaald naar ruimtelijke ingrepen in de stad in de vorm van sleutelprojecten en themakaarten voor ecologie, groen, bodem, water, hitte, voetganger, fiets, recreatie, erfgoed, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer. De structuurvisie zet in op vier doelen:

1. Een aantrekkelijke stad;
2. Een gezonde stad;
3. Metropolitane economie;
4. Bereikbare stad.

Beoordeling planinitiatief

De Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar heeft geen specifiek beleid opgenomen dat betrekking heeft op de beoogde ontwikkeling, de nieuwbouw van het clubhuis. De structuurvisie vormt geen belemmering voor de nieuwbouw.

3.3.3 Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota "Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw" bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen of de basiskwaliteit.

Beoordeling planinitiatief

De insteek is dat de warmtevoorziening voor de douches van bestaande kleedkamers wordt doorgetrokken en wordt verwarmd met gas. De gehele eerste verdieping en de (vloer)verwarming van de begane grond wordt gasloos aangelegd. Gedurende de bouw zal het pand worden voorbereid om op termijn geheel gasloos te kunnen gaan.

Aanvullend zal een combinatie van PV-panelen, Solar Boilers, (lucht)warmtepompen worden toegepast om de duurzame energievoorziening van de HFC verder vorm te geven. Het is financieel niet haalbaar om het gehele clubgebouw in één keer volledig duurzaam van energie te voorzien. Door bij de verbouwing wel voorbereidingen te treffen, zou dit binnen een relatief korte termijn alsnog bewerkstelligt kunnen worden.

3.3.4 Afvalinzameling

De hoeveelheid restafval in Haarlem is 213 kg per inwoner per jaar. De gemeenten Haarlem wil deze hoeveelheid drastisch verminderen. Daarom gaat de gemeente meer containers plaatsen voor papier, gft, plastic, textiel, glas en blik en drinkpakken zodat inwoners hun afval gescheiden kunnen inleveren.

De afvalinzameling bij de HFC zal met de geplande herontwikkeling niet drastisch wijzigen. De HFC scheidt afval waar mogelijk, het afval wordt door een afvalverwerker iedere week ook gescheiden afgevoerd. Voorliggende aanvraag betreft alleen een uitbreiding van de faciliteiten, het aantal leden zal met het nieuwe clubgebouw namelijk niet toenemen. Ten tijde van het schrijven van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is er bovendien sprake van een ledenstop. De HFC zal in overleg blijven met de gemeente om te zien welke bijdrage de club kan blijven leveren bij het beter aanleveren en scheiden van afval. Het aspect afval vormt in ieder geval geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Aardgasvrij bouwen

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 21 december 2017 besloten dat alle nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw (waaronder sloop/nieuwbouwprojecten worden verstaan) in Haarlem aardgasvrij moet worden gebouwd.

Doorwerking planinitiatief

De huidige insteek is dat de warmtevoorziening voor de douches van bestaande kleedkamers wordt doorgetrokken en wordt verwarmd met gas. De gehele eerste verdieping en de (vloer)verwarming van de begane grond wordt gasloos aangelegd. Gedurende de bouw zal het pand worden voorbereid om op termijn geheel gasloos te kunnen gaan. Om zowel de nieuwbouw als de bestaande bouwwerken in één keer van het gas te halen is op dit moment financieel gezien niet haalbaar. Door nu wel te investeren om het gebouw zo in te richten dat het in de toekomst gemakkelijk volledig van het gas gehaald kan worden, biedt de zekerheid dat de HFC in de toekomst volledig gasloos kan functioneren. Anderzijds, het handhaven van de gasaansluiting voor de warmwatervoorziening op termijn zou heel zinvol kunnen blijken voor toekomstige ontwikkelingen met waterstoftechnologie, omdat de gasaansluiting kan worden gebruikt voor deze technologie.

Aanvullend wordt er met een combinatie van PV-panelen, Solar Boilers, (lucht)warmtepompen geprobeerd om de HFC zo zelfvoorzienend en duurzaam mogelijk te kunnen voorzien in de energiebehoefte.

4.2 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten regels moeten stellen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels zijn nodig om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit is bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavige ontwikkeling betreft deels sloop en deel nieuwbouw van een sportcomplex ten behoeve van sport. Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Haarlem is de bodem ter plaatse van het plangebied niet verdacht op verontreiniging en heeft het de kwaliteit waarop wonen is toegestaan. Het plangebied heeft daarnaast in de huidige situatie al dezelfde functie. Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied van voldoende kwaliteit is. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Van de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot het van kracht worden van de Omgevingswet:

1. Vergunning tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Cultuurhistorie

Op en rondom het sportpark van de Koninklijke HFC Haarlem zijn geen cultuurhistorische elementen of structuren aanwezig. De realisatie van een nieuwe clubhuis heeft derhalve geen invloed op de waardevolle cultuurhistorie van Haarlem.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde Archeologie-3". Op de strandwallen en de zandopduikingen in de gemeente Haarlem, kunnen relatief veel sporen van bewoning uit de prehistorie worden verwacht. In de periode na het Late Neolithicum zijn deze hoger gelegen gebieden in een vrij nat landschap geschikt geweest voor bewoning. Gezien de aard van deze archeologische waarden is in de regels van het vigerende bestemmingsplan opgenomen dat bij de aanvraag van een bouw-, aanleg-, en/of sloopvergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch rapport overlegd moet worden.

4.3.1 Archeologisch onderzoek

In het kader van het aspect archeologie heeft onderzoeksbureau 'Transect: Archeologie, erfgoed, ruimte' een archeologisch bureauonderzoek, een inventariserend veldonderzoek en een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn toegevoegd als bijlage bij de aanvraag.

Bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen en een lage verwachting voor de periode Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Het plangebied bevindt zich op een strandwal. Een strandwal betreft een van de hogere en drogere delen in het landschap en is daarom van oudsher een gunstige locatie voor bewoning. Er zijn in het duinzand meerdere oude bodemniveaus en overstuivingsniveaus te verwachten. Wel is de vraag in hoeverre deze nog intact zijn, aangezien in het plangebied egalisatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden. De lage archeologische verwachting voor het plangebied voor de periode Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd is gebaseerd op het ontbreken van bebouwing op historisch kaartmateriaal.

Veldonderzoek

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat in een deel van het plangebied nog intacte duinafzettingen aanwezig kunnen zijn. Hier is tevens een bodemniveau met mogelijk (oude) akkerlaag in herkend. Archeologisch gezien is de ondergrond dus intact te beschouwen in het noorden van het plangebied.

In het zuiden van het plangebied is een verstoringslaag direct op het strandzand aangetroffen en ontbreekt (intact) duinzand. In deze zone is de archeologische verwachting naar laag bij te stellen voor alle perioden. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is een kruipruimte aanwezig tot 80 cm -Mv. Aangezien het archeologisch relevante niveau op 25 – 35 cm -Mv aanwezig is, is het niveau onder de bebouwing verstoord geraakt. Hierom geldt ter plaatse van het bestaande clubhuis een lage archeologische verwachting. In het plangebied bestaat het voornemen om een nieuw clubgebouw te realiseren. De nieuwbouw wordt 'op staal' gefundeerd aangelegd zodat de grond tot maximaal 1,0 m - NAP geroerd wordt. Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek wordt geadviseerd een vervolgonderzoek (karterende fase) uit te voeren, dit kan in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

Proefsleuvenonderzoek (IVO-P)

In het plangebied zijn twee proefsleuven gegraven met een oppervlak van 67,5 m² (circa 8,65% van het plangebied). Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een 35 cm dik pakket antropogene lagen, bestaand uit een bouwvoor met eronder een akkerlaag in de vorm van plant- of moestuinbedden. De gevonden sporen zijn aan de hand van vondstmateriaal en stratigrafische positie gedateerd in de periode van de 18^e tot het begin van de 20^e eeuw. Vermoedelijk zijn de sporen opgevuld geraakt toen net voorafgaand aan de inrichting van het terrein als sportveld het terrein is aangerijkt met humeuze grond. Deze grond is, aan de hand van de afwijkende kleur en humeuzeiteit en de vermenging van materiaaltypen met een verschillende datering, van elders opgebracht. Deze is vermoedelijk afkomstig van een nabijgelegen bos of beekdal. Bij de egalisatie van het terrein voor de aanleg van het sportveld zijn de sporen begraven geraakt onder de moderne bouwvoor. Op grond van de geringe zeldzaamheid, informatie- en ensemblewaarde is de vindplaats gewaardeerd als niet-behoudenswaardig.

Op grond van het proefsleuvenonderzoek is in het plangebied geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats. Om deze reden wordt het plangebied verder archeologisch vrijgeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij het Rijk (in deze de gemeente Haarlem). Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het verlenen van de noodzakelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het nieuwe clubhuis van HFC.

4.4 Flora & Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te verminderen of te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief betreft de gedeeltelijke sloop en heroprichting van een clubhuis van de HFC. Het plangebied betreft grotendeels een voetbalveld alwaar door het huidige gebruik geen ruimte is voor flora & fauna, het gebouw zou mogelijk wel een geschikte locatie voor beschermde diersoorten kunnen zijn. Ten behoeve van aspect flora en fauna is derhalve een QuickScan flora & fauna uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt een samenvatting van het onderzoek gegeven, voor een uitgebreide onderbouwing kan de bijlage geraadpleegd worden.

Flora

Er zijn tijdens de inventarisatie geen beschermde soorten aangetroffen relevant in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze worden op basis van het aangetroffen biotoop op deze locatie ook niet verwacht.

Fauna

Op basis van de QuickScan wordt geen aanwezigheid van vogels verwacht waarvan de nesten een jaarrond bescherming kennen (bijvoorbeeld Huismus of Gierzwaluw). Geadviseerd wordt werkzaamheden als sloop of bouw starten buiten het vogelbroedseizoen te laten plaatsvinden. De kans op de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen op de planlocatie kan niet worden uitgesloten.

Vanwege deze conclusie is een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is ook toegevoegd als bijlage. Uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat er in het clubgebouw geen vaste verblijfplaats aanwezig is. Het gebouw speelt tevens geen rol als element van een vaste vlieg- of migratieroute. Het plangebied inclusief de omliggende bosgrand vormen wel een foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. De sloop van het clubhuis heeft hier geen negatieve invloed op.

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen geconstateerd en kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Gebiedsbescherming

Er zijn geen negatieve gevolgen van de ontwikkeling voor gebieden die een speciale bescherming kennen binnen de Wet natuurbescherming en/of andere landelijke of provinciale wet- en regelgeving.

Uitzondering vormt de stikstofemissie (Wet natuurbescherming), dit wordt in paragraaf 4.5 nader toegelicht.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen geconstateerd en kan de omgevingsvergunning verleend worden.

4.5 Stikstofdepositie

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan (Europese) regelgeving te kunnen voldoen.

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator kan correct berekend worden of er sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Conform de huidige wetgeving dient daarbij alleen de gebruiksfase berekend te worden.

Doorwerking planinitiatief

Voor de vergunningsaanvraag voor de uitbreiding van het clubgebouw van HFC is er met behulp van de Aeries calculator onderzoek gedaan naar de eventuele bijdrage van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura-2000 gebieden als gevolg van de emissies van stikstofoxiden (NOx) die ontstaan in de beoogde situatie.

Uit de Aeries berekening volgt dat er geen Natura - 2000 gebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.6 Geluid

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare belasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB, indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaaï

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting overdag (Lden) en 's nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Doorwerking planinitiatief

Alhoewel er nabij het nieuwe clubgebouw geen gevoelige functies in het kader van de Wet Geluidshinder aanwezig zijn, wordt vanuit het oogpunt van een ruimtelijke ordening de nieuwe installaties voor o.a. luchtverfrissing akoestisch afgeschermd. Onderhavig planinitiatief betreft de sloop van een sportclubhuis. Een dergelijk gebouw is geen geluidsgevoelig object, derhalve is een toetsing aan de Wet geluidshinder niet van toepassing.

4.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen. Deze wet wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordening vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 1: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien: de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen

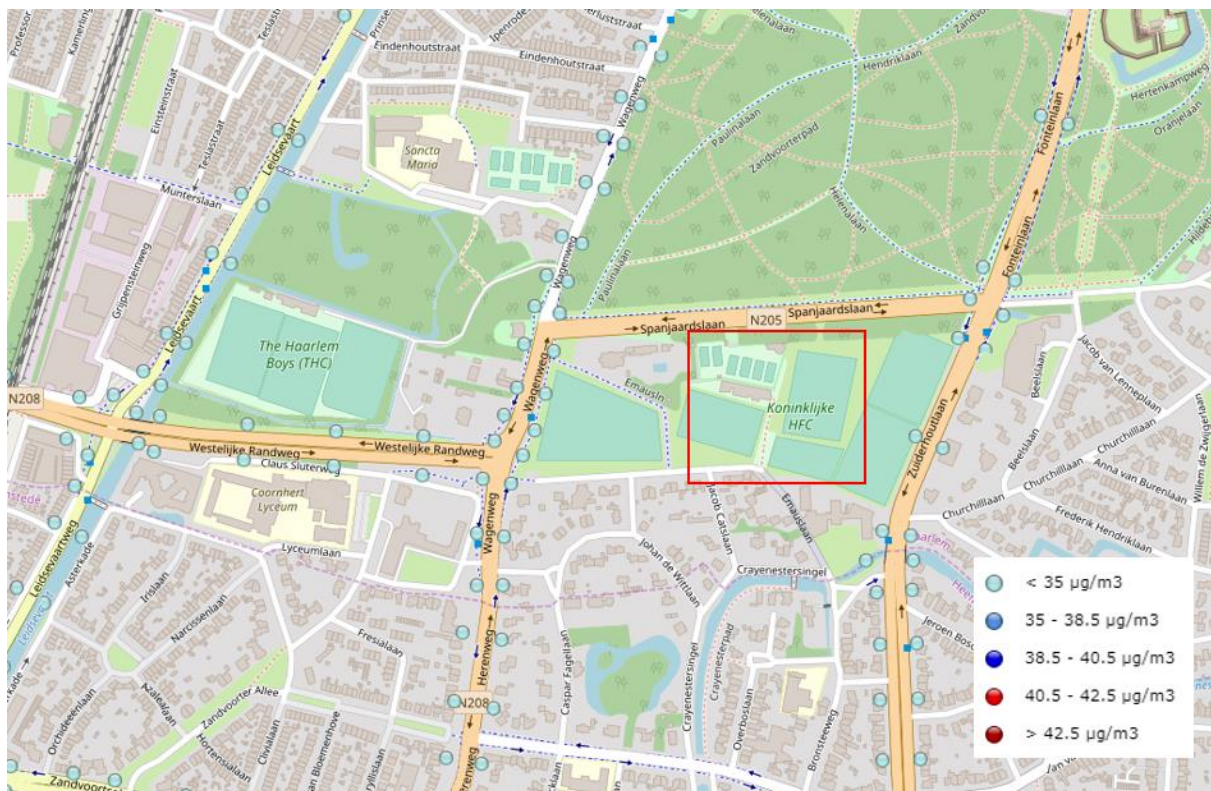
Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is precies bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Doorwerking planinitiatief

Zoals hierboven beschreven, is het Besluit Niet in betekende mate opgenomen dat sommige situaties niet getest hoeven te worden aan de grenswaarden. Onderhavig planinitiatief valt niet direct onder een van de eerder genoemde categorieën, echter valt er redelijkerwijs te redeneren dat de uitstoot niet meer zal zijn dan van 1500 woningen. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatste in de huidige situatie acceptabel, zoals te zien in afbeelding 4. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend planinitiatief.



Afbeelding 4 Uitsnede NSL – monitoringstool (plangebied rood omkaderd)

4.8 Bedrijven- en Milieuzonering

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of de nieuwe bedrijvigheid (het parkeren) problemen oplevert voor de milieugevoelige functies in de omgeving (zoals wonen).

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 2 richtafstandentabel VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

Doorwerking planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop en opbouw van een clubhuis van een sportvereniging met milieucategorie 3.1. Op ongeveer 90 meter van het plangebied liggen woningen. Het is een gemengd gebied, waarbij als richtstand 30 meter aangehouden mag worden. De afstand ten opzichte van de gevoelige woningen zal ook in de toekomstige situatie ruim boven de 30 meter blijven. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Doorwerking planinitiatief

Op basis van de verbeelding komen er geen planologisch relevante kabels en leidingen voor in het plangebied. Ten behoeve van de sloop – en graafwerkzaamheden heeft initiatiefnemer een Klic – melding uitgevoerd. Onder het bestaande clubgebouw en de nieuwbouw locatie lopen verschillende nutsvoorzieningen, deze zullen ten behoeve van de nieuwbouw (in overleg met de verschillende beheerders) verlegd worden.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

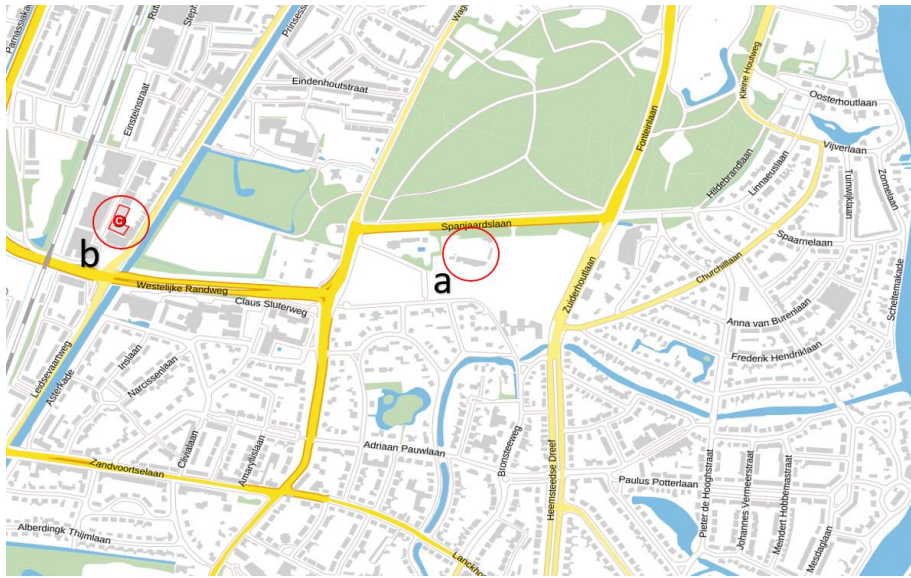
Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Beleid externe veiligheid buisleidingen'

Doorwerking planinitiatief

Om het aspect externe veiligheid in kaart te brengen wordt gekeken naar de risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In afbeelding 5 zijn de mogelijke risicobronnen weergegeven ten opzichte van het plangebied (aangeduid met 'a'). Bij de aanduiding 'b' is een mogelijke risicobron weergegeven: een bedrijf dat zich bezig houdt met vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek. De afstand tussen de risicobron en het plangebied betreft ongeveer 700 meter. De risicocontour ligt niet over het plangebied.



Afbeelding 5 Risicobronnen nabij het plangebied (bron: risicokaart.nl)

4.11 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Tevens is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Het omgevingsaspect water heeft binnen de ruimtelijke ordening vaak een beperkend karakter. Enerzijds moet het ruimtegebruik aansluiten bij het bergen van het water, anderzijds kunnen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het water (watervervuiling). Waterstaatkundig maakt dit plangebied deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland.

Waterbeheerplan Rijnland

Hoogheemraadschap van Rijnland

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De vier hoofddoelen zijn

1. waterveiligheid;
2. voldoende water;
3. schoon en gezond water, en;
4. waterketen.

Bij het doel 'waterveiligheid' wordt gestreefd naar het beschermen tegen overstromingen, gevolgbepierking en het voorbereiden op eventuele calamiteiten. Bij voldoende water wordt gestreefd naar juiste waterpeilen, instandhouding van het watersysteem, voorkomen van wateroverlast en voldoende zoetwater. Bij schoon en gezond water wordt gestreefd naar het verminderen van watervervuiling, ecologisch beheer en onderhoud, het realiseren van schone meren, plassen en natuurgebieden en schone en veilige zwemwaterlocaties. Bij het doel waterketen wordt gestreefd naar het op een doelmatige wijze verwerken van afvalwater en het verduurzamen van de verwerking van afvalwater en het optimaal hergebruiken van afvalwater.

Rijnlands Keur en Beleidsregels

Rijnland dient haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder adequaat te kunnen uitvoeren. De "Keur" is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken en werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden, duinen) en watergangen (sloten, vaarten, plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningsplichtig.

In de "Beleidsregels" die bij de "Keur" horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Compensatieregeling toename verharding

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt, zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen als richtlijn dat - indien gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater.

Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioolstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, en afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Beoordeling plangebied

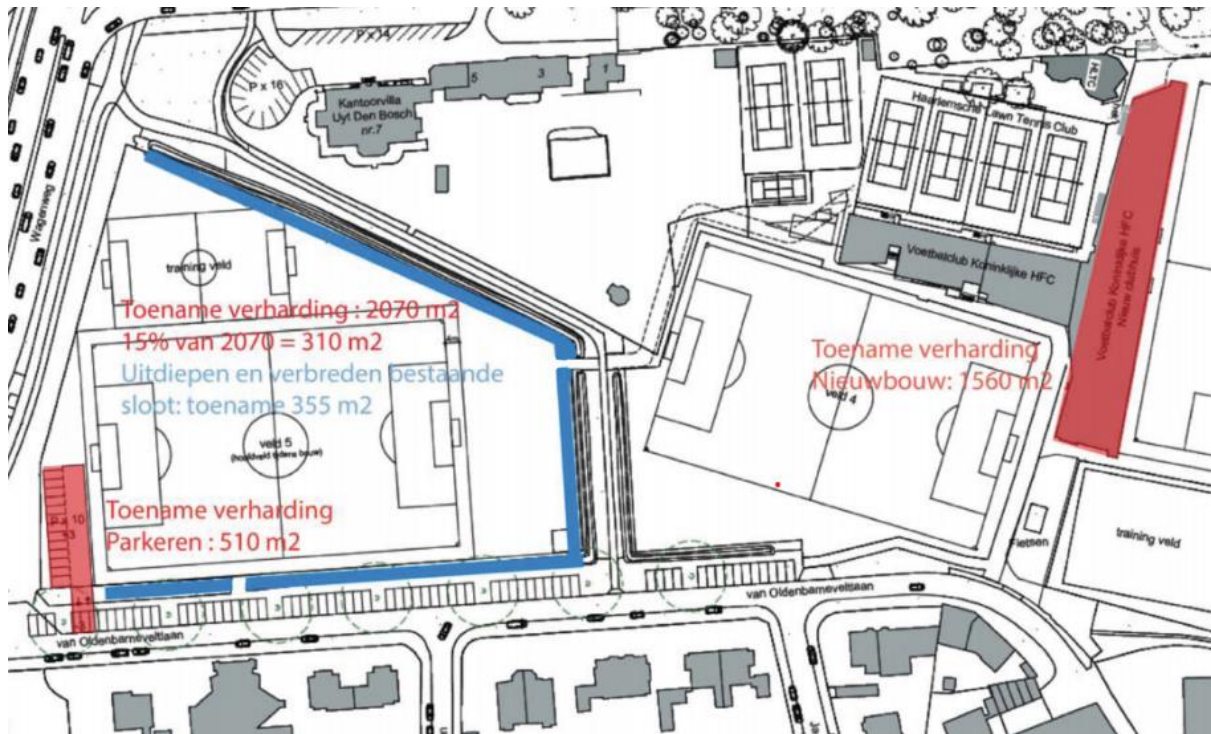
Het Hoogheemraadschap heeft vastgesteld dat er compensatie dient plaats te vinden bij een toename van het verhard terrein, met meer dan 500 m². De compensatie dient te bestaan uit 15% oppervlaktewater van de totale toename aan verhard terrein. Het nieuwe clubgebouw en de nieuwe parkeerplaatsen zorgen voor een toename van het verhard terrein van meer dan 500 m².

De toe te voegen verharding ten opzichte van bestaande situatie kan opgesplitst worden in twee onderdelen:

1. Extra verharding voor de nieuwbouw – 1.560 m²;
2. Extra verharding voor de aanvullende parkeerplaatsen – 510 m².

In totaal zal er sprake zijn van een verhardingstoename van 2.070 m². Conform de regelgeving van het hoogheemraadschap dient 15% van de toename boven de 500 m² gecompenseerd te worden. De minimale compensatie eis voor voorliggende ontwikkeling bedraagt daarmee: $2.070 - 500 * 0,15\% = 235,5 \text{ m}^2$.

Initiatiefnemer heeft besloten om een stap verder te gaan en meer dan 15% van de totale toename van 2.070 te compenseren. Initiatiefnemer is voornemens om 355 m² meter oppervlaktewater toe te voegen, dat staat gelijk aan 17% van de totale extra verharding. In overleg met het Hoogheemraadschap is onderstaande indeling overeengekomen. Het aspect water vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.



Afbeelding 6 Toename verharding en geplande watercompensatie

4.12 Parkeren en verkeer

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied. Het aantal leden van HFC neemt niet toe door de uitbreiding van de club, derhalve is alleen noodzakelijk om de accommodatie aan eigentijdse normen te laten voldoen.

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem de 'Parkeervisie' vast waarmee de gemeente inzet op een goede bereikbaarheid van Haarlem en voldoende parkeervoorzieningen. Hierbij wordt ingezet op het leveren van maatwerk en het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De functie en de locatie bepalen de parkeernormen en liggen vast in de 'Beleidsregels parkeernormen Haarlem 2015'. Uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden en/of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de 'Beleidsregels parkeernormen Haarlem 2015'. Een gewijzigde parkeerbehoefte kan zowel gaan over het toevoegen van bouwactiviteiten als over het wijzigen van een functie. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Al bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

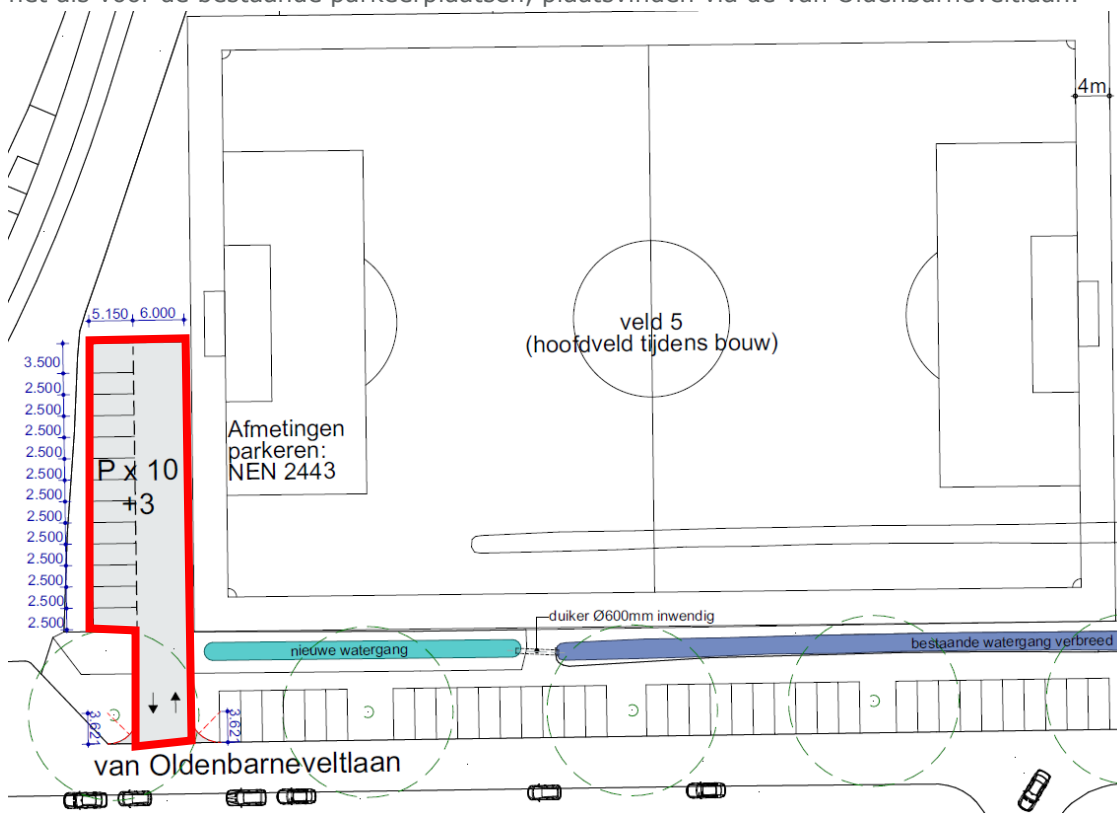
Doorwerking planinitiatief

De parkeereis bij een ontwikkeling wordt berekend door de omvang van de te realiseren functies te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernormen (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid). Dit betekent dat de parkeereis alleen wordt bepaald aan de hand van de veranderingen in functies gelegen op de ontwikkellocatie: de sportvelden en het clubhuis met tribune. Dat in de huidige situatie geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn, waardoor sporters en bezoekers in de aangrenzende wijk van het sportcomplex parkeren, speelt hierbij geen rol.

Dit betekent ook dat de wijziging van het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van de vernieuwing van het clubhuis niet de juiste middelen zijn om eventuele gericht op bestaande parkeertekorten af te dwingen. Met het vernieuwen van het clubhuis verandert ook de omvang van de tribune. In de huidige situatie zijn bij het clubhuis circa 300 zitplaatsen beschikbaar. In de toekomstige situatie zijn circa 550 zitplaatsen bij het clubhuis gepland. Dit betekent dat additioneel wordt voorzien in 250 zitplaatsen.

Parkeerberekening

De gemeente Haarlem heeft haar parkeernormen opgenomen in de 'Beleidsregels parkeernormen gemeente Haarlem, 2015'. Onderscheid is gemaakt naar verschillende gebieden. De ontwikkellocatie is hierbij gelegen in de rest bebouwde kom. Om de parkeereis voor de tribune te berekenen is de gemeentelijke parkeernorm 'stadion' gebruikt. De bijbehorende parkeernorm is 0,04 parkeerplaatsen per zitplaats. Dit betekent dat de parkeereis voor de uitbreiding van de tribune met 250 zitplaatsen als gevolg van de vernieuwing van het clubhuis 10 parkeerplaatsen is. Deze 10 nieuwe parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd, ten westen van veld 5 (zie afbeelding 7). De ontsluiting zal, net als voor de bestaande parkeerplaatsen, plaatsvinden via de van Oldenbarnevelvltlaan.



Afbeelding 7: Toe te voegen parkeerplaatsen

4.13 Bezonningsstudie

Als het project vanwege een toename of verandering van het bouwvolume gevolgen heeft voor de bezonningssituatie op de omliggende percelen, is het van belang dat een bezonningsstudie wordt overlegd waarin het verschil in bezonning ten opzichte van de bestaande en/of planologische toegestane situatie tot uitdrukking wordt gebracht. De bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage bij de aanvraag.

Beoordeling planinitiatief

De naastgelegen woonpercelen liggen op dusdanige afstand van het nieuw te bouwen clubhuis, dat de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen niet verandert onder invloed van voorliggend planinitiatief. Onderstaand een korte analyse van de uitgevoerde bezonningsstudie, voor een uitgebreidere uitleg wordt verwezen naar de bijlage.

De tennisvereniging zal een lichte vorm schaduwhinder ondervinden met de realisatie van het nieuwe clubgebouw. Uit de uitgevoerde zonnestudie blijkt dat deze schaduwhinder in het voorjaar (d.d. 21 maart) en het najaar (d.d. 21 september) alleen vroeg in de ochtend aanwezig zal zijn, gedurende de ochtend en na de middag zal er geen sprake meer zijn van hinderende schaduwwerking.

In de zomer (d.d. 21 juni) zal er nauwelijks sprake zijn van toenemende schaduw, in de ochtend zal mogelijk één baan half in de schaduw liggen. De rest van de dag treedt er geen verslechtering van de situatie op. In de winter (d.d. 21 juni) zal er mogelijk alleen in de middag een toename van schaduwhinder zijn. In de ochtend en avond is nauwelijks sprake van zonlicht, derhalve is er ook geen schaduwvorming.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de HFC. De gemeente is eigenaar van de velden en percelen van de HFC. De HFC heeft een recht van opstal gevestigd op het clubhuis en de tribune. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door middel van leges en eventueel een anterieure overeenkomst. De gemeente zal tevens een planschadeovereenkomst sluiten met initiatiefnemer.

Voor een sluitende exploitatie zal er verhuur aan derden plaatsvinden in het clubgebouw van de HFC. Dit zullen uitsluitend maatschappelijke voorzieningen zijn, passend binnen het bestaande bestemming. Deze voorzieningen zullen bestaan uit een fysiotherapiepraktijk, huiswerkbegeleiding en een sportopleiding (CIOS). De gemeente Haarlem heeft aangegeven dat meervoudig ruimtegebruik gewenst is, de HFC biedt de perfecte ruimte voor deze functies op tijden dat er niet/nauwelijks zelf gebruik wordt gemaakt van de faciliteiten.

5.1.1 (Beknopte) Planschadeanalyse

Artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt:

"Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd."

Bij een inhoudelijke beoordeling van een planschadeverzoek dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden.

De klassieke schadefactoren in het planschaderecht zijn aantasting van de privacy, toename van hinder, beperking van het uitzicht of toename van verkeersbewegingen en/of parkeeroverlast.

Doorwerking planinitiatief

Woningen

Op basis van de locatie van het projectgebied zijn er geen woningen die op dusdanige korte afstand gesitueerd zijn dat ze mogelijk negatief beïnvloed kunnen worden door de beoogde ontwikkeling. De schadeaspecten privacy, toename van hinder, beperking van uitzicht zijn op voorhand uit te sluiten.

Ten aanzien van het aspect verkeer concludeert Goudappel een vernieuwd clubhuis voor de Koninklijke HFC te Haarlem niet of nauwelijks verkeershinder zou kunnen veroorzaken. Met de ontwikkeling vindt een uitbreiding van het aantal zitplaatsen plaats, terwijl het aantal staanplaatsen bij het clubhuis afneemt. Het aantal wedstrijd- en trainingsvelden blijft daarbij gelijk. De verwachting is derhalve dat de bezoekerspatronen van het sportcomplex niet veranderen als gevolg van het vernieuwde clubhuis. De omgevingsvergunning ten behoeve van de vernieuwing van het clubhuis zal derhalve geen schadeveroorzakend besluit zijn. Bovendien is op basis van de geldende parkeernota bepaald dat alleen veranderingen in functies gelegen op de ontwikkellocatie tot een parkeereis kunnen leiden. Voorliggende ontwikkeling is niet het juiste middel om eventuele maatregelen gericht op bestaande parkeertekorten en/of parkeeroverlast af te dwingen.

Tennisvereniging HLTC

Ten aanzien van de tennisvereniging HLTC hebben de klassieke schadefactoren privacy, beperking van uitzicht of toename van verkeersbewegingen en/of parkeeroverlast geen invloed. Ook de beperkt toenemende hinder in de vorm van schaduwwerking en/of vermindering zonlichttoetreding zou een aanleiding kunnen zijn voor planschade. Planschade voor de tennisvereniging zou alleen in de vorm van een teruglopend ledenbestand gekwantificeerd kunnen worden. Gezien het feit dat de schaduwwerking slechts op enkele banen en enkele uren van de dag van toepassing is zal dit niet leiden tot een teruglopend ledenbestand. Bovendien is het al dan niet aanwezig zijn van schaduw niet de leidende reden om wel of niet bij een vereniging te blijven.

Het voorgaande overwegende dient geconcludeerd worden dat er slechts één onroerende zaak (HLTC) in de directe invloedssfeer van de onderhavige ontwikkeling ligt en de eigenaren daardoor belanghebbenden kunnen zijn. De beoogde planologische situatie zal echter geen verdergaand planologisch nadelige situatie tot gevolg hebben waardoor een risico op tegemoetkoming aannemelijk zou zijn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die niet overeenkomstig zijn met het bestemmingsplan bestaat er altijd de mogelijkheid dat er een ontwikkeling plaats vindt die maatschappelijk gezien niet helemaal gewenst is. Vandaar dat er bij een Wabo procedure altijd de mogelijkheid open staat om een bezwaar in te dienen.

In aansluiting op deze aanvraag met een hierop volgend eventueel positief besluit, kent de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vorm van rechtsbescherming. Tegen het besluit, dient eerst een bezwaarschrift te worden ingediend als de aanvrager of derden het niet eens zijn met het besluit. Dit ingediend te worden binnen zes weken na bekendmaking van het besluit.

Vervolgens kan er nog beroep worden ingesteld bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2.1 Omgevingsdialoog

Middels verschillende informatieavonden en overleggen die zijn georganiseerd om de omgeving te betrekken bij de planvorming, is draagvlak gecreëerd voor de ontwikkeling.

Naast de informatieavonden heeft de HFC een intensief overlegtraject met verschillende stakeholders doorlopen. De betrokken stakeholders zijn o.a. de gemeente, de wijkraad Zuiderhout & Vredenhof, de tennisclub HLTC en overige omwonenden. De wijkraad bestaat uit o.a. inwoners van de aangrenzende wijken. Gedurende deze gesprekken zijn met name zaken die geen directe relatie hebben tot het bouwplan besproken. Ten aanzien van het bouwplan is er vanuit de omgeving eigenlijk geen bezwaar. De HFC heeft beloofd om alle belanghebbenden gedurende de bouw via de website op de hoogte te houden van de voortgang.

Deze specifieke overleggen hebben zich met name gefocust op bestaande overlast gevende aspecten parkeren en verkeersafwikkeling, die ook zonder voorliggend bouwplan al aan de orde zijn. De gesprekken gaan in op bestaande problematiek zoals parkeeroverlast – en gedrag, verkeersstromen en de organisatie van evenementen. In samenspraak wordt gezocht naar oplossingen waar zowel de HFC als de overige belanghebbenden zich in kunnen vinden.

In samenspraak met de gemeente heeft de HFC verschillende oplossingen aangedragen om in de toekomstige situatie de bestaande verkeer – en parkeeroverlast te beperken. Deze oplossingen hebben geen directe relatie m.b.t. de omgevingsvergunning die noodzakelijk is voor het bouwplan. Wel draagt het zoeken naar oplossingen voor de bestaande problematiek bij aan de toekomstige woon – en leefkwaliteit in de wijk waar de HFC is gevestigd. Deze gesprekken zullen ook los van de nieuwbouw van het clubgebouw worden voortgezet.

6 Bijlagen Ruimtelijke Onderbouwing

Bijlage I Nieuwe situatie

Bijlage II Quicksan Flora en Fauna & aanvullend vleermuizenonderzoek

Bijlage III Archeologisch bureau en inventariserend veldonderzoek

Bijlage IV Aeries – berekening (Stikstofdepositie)

Bijlage V Parkeerstudie

Bijlage VI Schaduw- en bezonningsstudie