

Collegebesluit

Collegevergadering: 18 mei 2021

Zaaknummer : 835961
Afdeling : Bouw- en Woningtoezicht Heemstede
Portefeuillehouder : N.F. Mulder
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Sportparklaan 8, omgevingsvergunning voor opblaashal Alliance

SAMENVATTING

Het college heeft besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor bouwen en afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een opblaashal voor hockeyvereniging Alliance op het perceel Sportparklaan 8. Een ingenieursbureau heeft onderzoek gedaan naar de invloed van de opblaashal in het kader van de milieuwetgeving, bedrijven en milieuzonering, licht, geluid en stikstof dispositie. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zijn ook de belangen van omwonenden meegewogen, zoals verwoord in de ingediende zienswijzen.

JURIDISCH EN BESLUITKADER

Bouwen

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden te bouwen zonder omgevingsvergunning. De toetsingscriteria staan in artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het gaat met name om:

- Bouwbesluit;
- Bouwverordening;
- Redelijke eisen van welstand (welstandsnota, advies van adviescommissie)
- Bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden een pand of perceel te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan, zonder omgevingsvergunning.

Het gaat hier om een zogenaamd kruimelgeval. Daarom kan de vergunning aanvraag worden afgehandeld met toepassing van de reguliere procedure. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet vereist. De omgevingsvergunning kan niet geweigerd worden met als motivering de enkele constatering dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan. Het college moet beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij moeten belangen worden afgewogen. Belangen van omwonenden spelen hierbij een rol.

BESLUIT B&W

1. Een omgevingsvergunning te verlenen voor bouwen en afwijken van het bestemmingsplan voor een opblaashal op het perceel Sportparklaan 8;
2. Het besluit ter kennisname te brengen van de commissie Ruimte(C-stuk).

AANLEIDING

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Woonwijken Zuidoost”. Het bouwplan is gesitueerd op de bestemming “Sport”. Het gaat om een omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd voor jaarlijkse plaatsing van 15 november tot en met 15 februari. Volgens de planvoorschriften moet een (hoofd)gebouw binnen het bouwvlak worden gebouwd. De opblaashal wordt buiten het bouwvlak geplaatst. De opblaashal is 58 meter lang, 46 meter breed en heeft een hoogte van 10,5 meter.

Zienswijzen

In het kader van de voorbereidingsprocedure hebben veel omwonenden zienswijzen ingediend. Samengevat gaat het om het volgende:

- Vrees voor geluidsoverlast door de ventilatie van de hal of mogelijk luchtcompressoren, muziek en feesten. Een akoestisch onderzoek ontbreekt.
- De participatie is niet goed verlopen. De gemeente heeft de bewoners van de Coby Riemersmalaan niet geïnformeerd.
- De Coby Riemersmalaan ligt het dichtst bij de beoogde opblaaszaal. Het uitzicht daar wordt enorm beperkt door de opblaashal.
Tussen de beoogde opblaashal en de woningen aan de Coby Riemersmalaan ligt verder geen bebouwing, zoals tussen hal en Sportparklaan/Glipper Dreef.
- Duurzaamheid. Een CO2-balans ontbreekt. De blaashal is bijzonder slecht voor het milieu en strookt totaal niet met de doelstellingen voor duurzaamheid en milieu zoals vastgelegd in het collegeakkoord. In 2030 energieneutraal voor deze gemeentelijke blaashal is een utopie.
- De afmetingen van de opblaashal in relatie tot de omgeving zorgen voor een negatieve invloed op het aanzien. De hoogte van 10,50 meter overschrijdt het clubhuis van RCH (5 meter) ruimschoots.
- De verlichting in de hal zal gedurende de avond door de transparantie van het halmateriaal onmiskenbaar doorschijnen naar buiten. Blijft dit binnen de milieunormen van lichtvervuiling?
- De blaashal is alleen bedoeld voor twee indoor hockeyvelden. Het gebruik als feestlocatie moet verboden worden. Dus geen winterfeesten, geen Kerstparty en geen Nieuwjaarsreceptie. Aanvragen voor ontheffing incidentele festiviteiten in de blaashal moeten geweigerd worden.
- Na stipt 23.00 uur moet de veldverlichting uitgeschakeld zijn om te voldoen aan Artikel 3.148 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Dit om lichthinder voor omwonenden te voorkomen.
- De stelling in de brief van de gemeente dat de opblaashal, die noodzakelijk is om zaalhockey mogelijk te maken, leidt tot het meest doelmatige gebruik van het sportpark “en daarmee het algemeen belang dient” is niet onderbouwd.
- Onder verkeersdrukke wordt naast autoverkeer ook een nog grotere toestroom van fietsers verwacht. In de huidige situatie leidt het aantal fietsers in combinatie met te veel auto's al vaak tot gevaarlijke situaties.

Collegebesluit

Collegevergadering: 18 mei 2021

Na ontvangst van de zienswijzen is de aanvraag tijdelijk aangehouden om nader onderzoek te laten doen naar diverse omgevingsaspecten

Het bureau Spa-WNP ingenieurs heeft onderzoek gedaan naar de consequenties voor het milieu en naar de omgevingsaspecten van de aanvraag.

Hiermee wordt een aantal van de ingediende zienswijzen beantwoord.

MOTIVERING

Belang opblaashal

In Nederland is zaalhockey in opkomst ten koste van de zogenaamde hockey midwintercompetitie buiten. Er vindt derhalve een verschuiving plaats van veldhockey naar zaalhockey. In Nederland zijn in de afgelopen jaren hiertoe, onder andere door de beperkte zaalcapaciteit, diverse opblaashallen geplaatst. Van november t/m februari spelen veel hockeyverenigingen in Nederland binnen zaalhockey. Voor MHC Alliance is momenteel onvoldoende zaalcapaciteit beschikbaar in Heemstede om de zaalhockeyteams te laten trainen. Tevens worden zaalhockey thuiswedstrijden van MHC Alliance in het weekend veelal buiten Heemstede gespeeld. Momenteel doen zo'n 74 teams van MHC Alliance, zo'n 1100 leden, mee met deze zaalhockeycompetitie. Voor ongeveer voor 90% van de teams bij MHC Alliance is het momenteel niet mogelijk om zaalhockey training te krijgen. Het gevolg van deze onvoldoende zaalhockey trainingsmogelijkheden is dat de sportieve aansluiting van de spelers van MHC Alliance met de zaalhockeysport achter begint te lopen. Door het plaatsen van een blaashal met 2 indoor hockeyvelden op het sportpark ontstaat voor de leden van MHC Alliance de mogelijkheid om wel in de winter (extra) indoor te trainen. In totaal gaat het om 88 uur per week. Daarnaast ontstaat er in het weekend de mogelijkheid om 18 uur per week indoor hockeycompetitie te spelen en zo de thuiswedstrijden van MHC Alliance op sportpark Groenendaal te laten plaatsvinden.

Ruimtelijk

De ruimtelijke consequenties van een opblaashal op het sportpark zijn beperkt. Het gaat in deze niet om een uitbreiding van het sportpark maar een ander gebruik met name in de wintermaanden. Het sportpark wordt het intensiefst gebruikt in de periode september tot en met mei. Om dit intensieve gebruik te kunnen verlengen is de opblaashal noodzakelijk. De parkeer- en verkeersbelasting is in de wintermaanden niet anders dan in de periode september tot en met mei. Dat betekent dat de opblaashal niet of nauwelijks consequenties heeft voor de parkeer- en verkeersbelasting.

De opblaashal ligt op minimaal 250 meter afstand van de woningen aan de Glipper Dreef. Tussen de Glipper Dreef en het sportpark ligt bovendien de Heemstedse jachthaven, zodat de consequenties voor het woon- en leefklimaat aan de Glipper Dreef verwaarloosbaar zijn.

De opblaashal ligt op minimaal 140 meter afstand van de woningen aan de Sportparklaan. Tussen de hal en de Sportparklaan liggen bovendien het clubhuis

Collegebesluit

Collegevergadering: 18 mei 2021

van hockeyvereniging Alliance en sportcentrum Groenendaal, zodat de consequenties voor het woon- en leefklimaat aan de Sportparklaan verwaarloosbaar zijn.

De opblaashal ligt op ca. 150 meter afstand van woningen aan de Coby Riemersmalaan. Tussen de Coby Riemersmalaan en de te realiseren opblaashal bevinden zich de Van Merlenvaart, een rij bomen die sportpark Groenendaal scheiden van de Van Merlenvaart en diverse kunstgrashockeyvelden bij Alliance (veld 5 en 6).

Hierbij wordt opgemerkt dat de gebruiker, MHC Alliance, op 2 juli 2020 een buurtbijeenkomst heeft georganiseerd. De zorgen van omwonenden over onder andere lichtuitstraling, lichtreflectie en geluid worden ter harte genomen en als criteria opgenomen tijdens de aanbesteding. Verder zal de blaashal niet van buitenaf worden aangelicht, en zal de verlichting in het interieur alleen neerwaarts schijnen. MHC Alliance zegt toe na het eerste seizoen de blaashal te evalueren met de buurt.

Milieu- en omgevingsaspecten

Het bureau Spa-WNP ingenieurs heeft onderzoek gedaan naar de consequenties voor het milieu en naar de omgevingsaspecten van de aanvraag. Hierbij is onderstaande aan de orde gekomen:

- Milieuwetgeving;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Geluid;
- Licht;
- Stikstofdepositie.

Op 12 februari 2021 heeft het bureau hierover rapport uitgebracht. Het rapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst IJmond. IJmond gaat akkoord met het rapport en de daarin getrokken conclusies.

Voor een nadere bespreking van de diverse onderdelen verwijzen wij naar de (concept) omgevingsvergunning. Zie verder het als bijlage bijgevoegde rapport van bureau Spa-WNP ingenieurs en de eveneens bijgevoegde beoordeling door Omgevingsdienst IJmond.

In verband met het geluid wordt de omgevingsvergunning verleend onder het voorschrift dat voor de opblaashal gebruik wordt gemaakt van de ventilator van het type Gustav Nolting GmbH, Kompaktgebläse K 300/D, dan wel een aantoonbaar gelijkwaardig product of een geluidsarmere ventilator. Genoemde ventilator is de ventilator die is gebruikt bij de opblaashal waar het bureau Spa-WNP ingenieurs zijn conclusies op baseert. Een nadere onderbouwing van de geluidsproductie van dit type ventilator wordt gegeven in het addendum op het rapport van bureau Spa-WNP ingenieurs dat als bijlage is bijgevoegd.

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede heeft in dit verband positief geadviseerd. Het advies is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Wij nemen dit advies over en concluderen dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zie voor het advies de (concept) omgevingsvergunning.

De zienswijzen zijn geen aanleiding om van vergunningverlening af te zien

Zie voor gevreesde geluid- en lichthinder het rapport van bureau Spa-WNP ingenieurs

Zie verder hetgeen daarover hierboven en in de (concept)omgevingsvergunning is gesteld.

Wat betreft vrees voor geluidoverlast buiten de ventilator (muziek, feesten, openingstijden) merken wij op dat de opblaashal alleen voor hockey gerelateerde activiteiten zal worden gebruikt en dat MHC Alliance moet voldoen aan de gestelde eisen in de APV van de Gemeente Heemstede en het Activiteitenbesluit.

In de voorbereidingsprocedures zijn ook bewoners van de Coby Riemersmalaan geïnformeerd, de woningen aan de Coby Riemersmalaan zijn ook meegenomen in de inhoudelijke beoordeling en de belangenafweging

109 bewoners hebben een brief ontvangen t.a.v. de aanvraag omgevingsvergunning. Diverse bewoners van de Coby Riemersmalaan ook. Dit betreffen de oneven nummers 1 t/m 27.

De woningen aan de Coby Riemersmalaan zijn meegenomen in het onderzoek van bureau Spa-WNP ingenieurs en bij de beoordeling aanvraag omgevingsvergunning Omgevingsdienst IJmond.

Verder constateren wij dat de invloed op het woon- en leefklimaat van de opblaashal op de woningen aan de Coby Riemersmalaan (afstand ca. 150 meter) verwaarloosbaar is. Zie hierboven onder het kopje "Ruimtelijk". Zie oom de (concept)omgevingsvergunning.

Uitzicht is ook een esthetische kwestie en wordt derhalve beoordeeld in het kader van de toetsing aan de redelijke eisen van welstand

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zie daarvoor hierboven.

Alliance heeft oog voor het duurzaamheidsaspect, de mogelijkheden voor een juridische toetsing aan duurzaamheidsaspecten zijn beperkt

MHC Alliance heeft sinds een aantal jaren duurzaamheid hoog op de agenda staan. De commissie Duurzaamheid van MHC Alliance zoekt actief naar verbeteringen binnen de club op het gebied van duurzaamheid. Dit strekt zich uit van minder plastic gebruik in het clubhuis tot minder stroomgebruik. Het realiseren van de blaashal zal dan ook zoveel mogelijk duurzaam uitgevoerd worden. De temperatuur in de hal wordt laag gehouden (tussen de 10-12 graden), daarnaast zal, als er geen trainingen plaatsvinden of wedstrijden worden gespeeld, de blaashal niet worden verwarmd. Verder zal de verlichting in de blaashal enkel bestaan uit LED verlichting. Met het realiseren van de blaashal op sportpark Groenendaal zullen de thuiswedstrijden en de trainingen van MHC Alliance in Heemstede plaatsvinden en niet meer buiten Heemstede, zodat de autobewegingen gereduceerd zullen worden.

Zie voor de juridische aspecten betreffende duurzaamheid hieronder onder het kopje "duurzaamheid".

Collegebesluit

Collegevergadering: 18 mei 2021

Met de verkeerstoeloop vanwege trainingen is al rekening gehouden bij de vaststelling van het bestemmingsplan, wat betreft verkeer is er dus geen sprake van een afwijking
Het bestemmingsplan staat al gebruik ten behoeve van sportverenigingen toe. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is dus al rekening gehouden met aanloop vanwege trainingen. Dat hier nu in de praktijk vanwege de opblaashal meer gebruik van gemaakt zal worden doet daar niet aan af. Ten opzichte van het door het bestemmingsplan toegestane gebruik is er dus geen sprake van een wijziging.

Er is een maatschappelijk belang bij realisering van de opblaashal
Zie hierboven onder het kopje "belang opblaashal". In de brief aan omwonenden is gesproken van het meest doelmatig gebruik. Die term gebruiken wij niet in de omgevingsvergunning, omdat niet gesteld kan worden dat het door het bestemmingsplan toegestane gebruik in alle redelijkheid niet kan worden gevegd. Wel leggen wij uit dat er een belang is bij de opblaashal. Dit terwijl er naar ons inzicht geen overwegende ruimtelijke bezwaren zijn. Dit maakt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

FINANCIËN

n.v.t.

PLANNING/UITVOERING

n.v.t.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De aanvrager ontvangt een omgevingsvergunning. De indieners ontvangen een kopie van de omgevingsvergunning inclusief bijlagen met begeleidend schrijven. De vergunningverlening wordt gepubliceerd op de gemeentelijke site en in een huis-aan-huisblad.

DUURZAAMHEID

Het bureau Spa-WNP ingenieurs heeft onderzoek gedaan naar de consequenties voor het milieu en naar de omgevingsaspecten van de aanvraag.

Op 12 februari 2021 heeft het bureau hierover rapport uitgebracht. Het rapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst IJmond. IJmond gaat akkoord met het rapport en de daarin getrokken conclusies.

Bij het toetsen van een omgevingsvergunning voor bouwen kan het college alleen duurzaamheidseisen stellen voor zover dat geregeld is in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit is een algemene maatregel van bestuur op basis van de Woningwet waarin eisen worden gesteld aan bouwwerken uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Volgens de Wabo toetst het college een omgevingsvergunning voor bouwen o.a. aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn met betrekking tot energiezuinigheid en duurzaamheid eisen opgenomen in hoofdstuk 5. Afdeling 1 geeft aan dat een gebouw bijna energieneutraal moet zijn, en geeft een maximum waarde voor energiebehoefte en primair fossiel energiegebruik en minimum waarde voor het aandeel hernieuwbare energie. Afdeling 5.2 gaat over duurzaam bouwen en bepaalt dat een te bouwen bouwwerk zodanig wordt uitgevoerd dat de belasting van het milieu door de in het bouwwerk toe te passen materialen wordt beperkt.



Collegebesluit

Collegevergadering: 18 mei 2021

De gemeente kan bij de vergunning geen eisen stellen die verder gaan dan de eisen die het Bouwbesluit stelt. Volgens artikel 122 van de Woningwet mag het college ook bij overeenkomst geen zaken regelen die al in het Bouwbesluit zijn geregeld.

BIJLAGEN

- Zienswijzen;
- Rapport van bureau Spa-WNP ingenieurs;
- Addendum bij rapport van bureau Spa-WNP ingenieurs;
- Beoordeling Omgevingsdienst IJmond;
- Concept omgevingsvergunning;
- Concept brieven aan indieners zienswijzen.