
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING SPORTCENTRUM NIEUWKOOP

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het voornemen om de gebruiksmogelijkheden van Sportcentrum Nieuwkoop, zoals vergund en opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwkoop, te verruimen in het ontwerp-bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de gebruiksmogelijkheden van het hoofdgebouw, alsmede de bestemming van een aangrenzend perceel dat in eigendom is bij het Sportcentrum. Het doel van de verruiming is om het Sportcentrum jaarrond exploitabel te maken.

Met de verruiming van de gebruiksmogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwkoop, zoals benoemd in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, wordt uitvoering gegeven aan de aangenomen Motie inzake tennishal (MPN) van 2 oktober 2008. In deze aangenomen motie draagt de Raad het college van burgemeester en wethouders op om sport- cq maatschappelijke voorzieningen op het terrein van het Sportcentrum met voorrang en op zorgvuldige wijze in behandeling te nemen. In de betreffende motie geeft de Raad aan dat het in de lijn der verwachting ligt dat het Sportcentrum een bestemming 'Sport', dan wel 'Maatschappelijk' krijgt in het nieuwe bestemmingsplan, waarbinnen de gewenste activiteiten mogelijk worden gemaakt.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwkoop maakt de door de Raad opgedragen verruiming van de gebruiksmogelijkheden vooralsnog niet mogelijk.

1.2. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het initiatief voor het inmiddels gerealiseerde Sportcentrum is van latere datum dan de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Kern Nieuwkoop 1999. De oplevering van het Sportcentrum heeft op 1 september 2008 plaatsgevonden. In het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop 1999 heeft het perceel van het Sportcentrum dan ook een agrarische bestemming. Een gedeelte van het perceel valt buiten het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop 1999 en in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Ook in dit plan is sprake van een agrarische bestemming.

De bouw van het Sportcentrum, met bijbehorende functies zoals parkeren en (lichte) horeca, is planologisch mogelijk gemaakt door middel van een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO (oud). Hierin is tevens het gebruik als Sportcentrum geregeld. Later is een vrijstelling verleend om de komst van een fysiotherapiepraktijk mogelijk te maken op de verdieping.

In het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwkoop zijn de verleende vrijstellingen opgenomen. Hiervoor is een bestemming 'Sport' met een nadere aanduiding 'Sportcentrum' gebruikt. In het voorontwerp zijn de plancontouren ten opzichte van het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop 1999 aangepast, waarmee alle gronden van het Sportcentrum binnen dit plan vallen. Het perceel dat aan de noordzijde aan het hoofdgebouw van het Sportcentrum grenst, is in eigendom van het Sportcentrum, maar heeft in het voorontwerp een agrarische bestemming gekregen.

2. HET PROJECTGEBIED

2.1. LIGGING PROJECTGEBIED

Het projectgebied bevindt zich aan de Nieuwveenseweg 39a te Nieuwkoop en heeft betrekking op het hoofdgebouw en de bijbehorende gronden, zoals de parkeerplaats, de ontsluiting en het aan de noordzijde grenzende en in eigendom zijnde onbebouwde perceel. Het hoofdgebouw bevindt zich in de tweede bebouwingslijn, gezien vanaf de Nieuwveenseweg.

Aan de wegzijde grenst het perceel van het Sportcentrum aan de noordzijde aan de gronden van een loon- en verhuurbedrijf met bedrijfswoning (huisnummers 41/41a). Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de gronden van een agrarisch bedrijf. Op enige afstand is de agrarische bedrijfswoning gesitueerd (huisnummer 39).

2.2. HUIDIGE SITUATIE

In de huidige situatie bevindt zich een hoofdgebouw zonder bijgebouwen op het perceel. Het hoofdgebouw bestaat uit twee geschakelde bouwmassa's met een uitstraling zijnde een sport/bedrijfshal. Deze architectuur is gekozen omdat het gebouw zich op de rand van het landelijk gebied bevindt. Het gebouw biedt onderdak aan een vijftal indoor tennisbanen, twee squashbanen, een als fitnesscentrum ingerichte multifunctionele sportzaal, een fysiotherapiepraktijk, een bar/kantine en ondersteunende ruimten zoals kleedkamers. Aan de voorzijde van het hoofdgebouw is het parkeerterrein aangelegd. Hier bevinden zich 59 parkeerplaatsen en een opstelplaats voor fietsen. Ook is er een buitenterras mogelijk. Het voorterrein biedt ruimte voor de aanleg van extra parkeerplaatsen.

Ten noorden van het hoofdgebouw bevindt zich een onbebouwd perceel. Dit perceel is in eigendom van het Sportcentrum, maar kan niet ten dienste van het Sportcentrum gebruikt worden, aangezien het perceel een agrarische bestemming heeft.

2.3. PROJECTBESCHRIJVING

Voorliggend project heeft geen betrekking op het oprichten van nieuwe gebouwen. Het betreft enkel een wijziging van het gebruik van gronden en een verruiming van het gebruik van het bestaande Sportcentrum, met als doel het complex jaarrond exploitabel te maken en de gebruikswaarde van het complex te verhogen. Het verruimde gebruik heeft in alle gevallen een directe link met het gebruik van het gebouw als Sportcentrum.

Op het moment van schrijven is op piekmomenten (maandag tot en met donderdag van 19.00 tot 22.00) sprake van een bezettingsgraad van 90% van het Sportcentrum. De overige uren is de bezetting nog onder de maat. De bezettingsgraad buiten de piekmomenten kan verbeterd worden met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden, waarmee nieuwe doelgroepen bereikt kunnen worden. Als voornaamste nieuwe doelgroep wordt de jeugd gezien.

Het Sportcentrum wil in de daluren sportlessen gaan organiseren voor de leerlingen van het ID College en het Ashram College. Deze sportlessen hebben dan hoofdzakelijk betrekking op de al bestaande sportfaciliteiten tennis, squash en fitness. De lessen bestaan zowel uit theorielessen als uit praktijklessen.

Daarnaast heeft het Sportcentrum plannen voor het starten voor het opvangen van basisschoolleerlingen, die na schooltijd zich onder professionele begeleiding zich verder kunnen bekwamen in hun sport. Deze sporten zullen o.a. tennis, squash, fitness of andere sporten zijn.

In het voorjaar en in de zomerperiode wil het Sportcentrum tenniskampen gaan organiseren. Dat gaat dan alleen gebeuren in de periode, dat er geen contractanten binnen meer zijn voor tennis en squash. Jeugdgroepen van scholen, verenigingen, kerken of andere organisaties kunnen dan op themakamp bij het

Sportcentrum. Hiervoor wordt het in eigendom zijnde perceel met een agrarische bestemming aan de noordzijde van het Sportcentrum door middel van de aanleg van gras geschikt gemaakt om tenten te kunnen plaatsen. Op het perceel worden geen gebouwen opgericht. Wel wordt de mogelijkheid voor het plaatsen van meubilair, zoals picknicktafels en afvalbakken, open gehouden. Daarnaast wordt de mogelijkheid voor aansluitingen van elektriciteit en water onderzocht. De groepen maken gebruik van het sanitair en de voorzieningen van het Sportcentrum.

De bar/kantine in het Sportcentrum is geschikt om als volwaardige horecavoorziening gebruikt te worden. Het bestemmingsplan laat dit nu beperkt toe. In het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwkoop is een aan het Sportcentrum ondergeschikte vorm van horeca toegestaan (categorie 1). Een verruiming van de horeca-bestemming van het Sportcentrum tot een gelijkwaardige bestemming als sporthal De Steupel (categorie 2) geeft het Sportcentrum extra mogelijkheden om delen van het Sportcentrum in de daluren incidenteel te verhuren aan gezelschappen en 6 tot 12 evenementen op jaarbasis te organiseren. Het is hier uitdrukkelijk niet de bedoeling om een partycentrum mogelijk te maken (hiervoor is ook horecacategorie 3 vereist). Daarnaast biedt een verruiming naar horecacategorie 2 de mogelijkheid om de horecavoorziening te exploiteren als (sport)bar. De ruimtelijke effecten zullen geen verandering geven ten opzichte van de huidige situatie.

3. BELEIDSKADER

3.1. VIGEREND BELEID

Het vigerende beleid zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwkoop is onverminderd van toepassing op de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De verruiming van de bestemming van het Sportcentrum is niet strijdig met het vigerende beleid en is in lijn met de doelstelling uit de Structuurvisie Nieuwkoop om recreatie en toerisme in de kern Nieuwkoop te versterken.

4. OMGEVINGSONDERZOEKEN

De ontwikkeling waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, voorziet niet in het oprichten van gebouwen en/of geluidsgevoelige bestemmingen of het aanleggen van extra verharding.

4.1. ARCHEOLOGIE

Met het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het Sportcentrum, zonder daarbij nieuwe bouwtitels mogelijk te maken, wordt de bodem niet verstoord. Het doen van archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.2. BODEM

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Met het plan wordt de aanleg van een veld mogelijk gemaakt waar in het voorjaar en de zomer kampen kunnen worden gehouden. Omdat er geen permanente verblijfsfunctie wordt gerealiseerd, kan worden volstaan met het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek. Indien uit het onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn van een mogelijke bodemverontreiniging in het plangebied, wordt een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

In het kader van de bouw van het Sportcentrum is door Grontmij een historisch en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat het agrarische perceel dat moet gaan

dienen als kampllocatie niet vervuild is¹. Het plangebied wordt dan ook geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik.

4.3. LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Plannen die niet in betekenende mate leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van een of meerdere grenswaarden te verwachten is.

De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden zal naar verwachting geen significante invloed hebben op de aanwezige luchtkwaliteit, omdat er al sprake is van een bestaand Sportcentrum.

4.4. GELUID

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. Een Sportcentrum wordt in de Wgh niet aangemerkt als een geluidsgevoelige functie, zodat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.5. BEDRIJVIGHEID

Realisatie van het plan mag geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven. Het Sportcentrum ligt niet binnen een geurgebied van omliggende veehouderijen. In de omgeving van het plangebied zijn geen andere functies aanwezig die een beperking kunnen vormen. Tevens worden de omliggende (agrarische) bedrijven niet gehinderd door voorliggend plan.

4.6. EXTERNE VEILIGHEID

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen) bronnen.

Het perceel valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Tevens zijn in de nabijheid van het plangebied geen stationaire bronnen aanwezig. De provinciale weg N231 loopt langs het Sportcentrum. Hoewel de N231 door de provincie Zuid-Holland is aangewezen als een route gevaarlijke stoffen, zijn geen gegevens over soort en aantallen transporten van gevaarlijke stoffen bekend. Naar verwachting vinden geen grote aantallen transporten van gevaarlijke stoffen over deze weg plaats². Aan de normen voor externe veiligheid wordt hiermee voldaan.

4.7. VERKEER

Op dit moment bevinden zich 59 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn op de piekuren altijd voldoende in aantal gebleken. Met het verruimen van de gebruiksmogelijkheden wordt de parkeervoorziening door de ondernemers uitgebreid naar 65 parkeerplaatsen. Deze uitbreiding is niet noodzakelijk, aangezien de nieuwe activiteiten voornamelijk in de daluren moeten plaatsvinden. Op die momenten is er voldoende parkeergelegenheid. Omdat er evenwel sprake is van een uitbreiding van de mogelijkheden, wordt het aantal

¹ Ruimtelijke onderbouwing behorende bij bouwvergunning 2006/0192 – 25-09-2007 tbv de tennisboerderij.

² Voorontwerp bestemmingsplan Kern Nieuwkoop

plaatsen toch uitgebreid om overlast te voorkomen. Fysiek is er ruimte voor circa 80 plaatsen, dus bij een onvoorziene groei van het aantal autobewegingen is er voldoende ruimte om dit aanbod op eigen terrein op te vangen. Tevens is besloten, om het personeel aan de achterzijde van de hal te laten parkeren, daar is voldoende ruimte voor parkeerplekken (auto's)

Bij de evenementen die 6 tot 12 keer per jaar georganiseerd kunnen worden, kan extra tijdelijke parkeerruimte mogelijk worden gemaakt op het hooggelegen weiland aan de achterzijde. Parkeerregelaars gaan dan ingezet worden. Deze zorgen ervoor dat het parkeren in goede banen wordt geleid, zodat geen sprake is van overlast op de directe omgeving. De voertuigen blijven dan op eigen terrein.

Binnen onze eigen organisatie kunnen wij ook gebruik maken van pendelbussen (busjes) om bezoekers aan en af te voeren vanaf diverse parkeerterreinen in de omgeving. Met deze mogelijkheden kan er op parkeergebied voor de omwonenden geen overlast ontstaan bij de eventuele evenementen.

4.8. WATER

Met het voorliggende verzoek wordt geen extra verharding mogelijk gemaakt. Watercompensatie is daarom niet aan de orde. De bestaande watercompensatie, zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwkoop, vormt geen belemmering voor het gebruik van het agrarische perceel ten behoeve van de tenniskampen en kan op deze plaats aanwezig blijven

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1. BESTEMMINGSPLAN KERN NIEUWKOOP

Op het moment van schrijven is het ontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwkoop in voorbereiding. Het voorontwerp heeft al ter visie gelegen. In het ontwerp-bestemmingsplan kan de verruiming van de gebruiksmogelijkheden worden geregeld.

Voorgesteld wordt om aan het Sportcentrum dezelfde bestemming te geven als aan De Steupel. Dit houdt in dat de bestemming uit het voorontwerp ('Sport' met een aanduiding 'Sportcentrum') wordt vervangen door een bestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'Sportcentrum' en een aanduiding 'horeca categorie 2'. Met de bestemming 'Maatschappelijk' wordt het complex geschikt gemaakt voor de voorgestelde onderwijs- en naschoolse onderwijs-gerelateerde functies. Het agrarische perceel aan de noordzijde van het gebouw krijgt eveneens een bestemming 'Maatschappelijk' zonder bouwvlak.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende initiatief is een particulier initiatief. De kosten die verband houden met dit initiatief worden door middel van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemers.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voorliggende ontwikkeling wordt verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwkoop. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend over het initiatief. De zienswijzen worden vervolgens bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad gewogen. Tegen het Raadsbesluit staat vervolgens beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

12-02-2012