Bestemmingsplan

De Schelft

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

De Schelft

Projectnummer 0477832.100
Revisie vaststelling
Datum 28 september 2022

Auteur(s)

C. van Tilburg
M. Beenakker

Opdrachtgever

Gemeente Noordwijk
Herenweg 4
Noordwijkerhout

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
28 september 2022	vastgesteld		

anteagroup

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Huidige situatie en planbeschrijving**	**9**
Hoofdstuk 3	**Beleid**	**11**
Hoofdstuk 4	**Onderzoek**	**13**
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**15**
5.1	Algemeen	15
5.2	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	15
5.3	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
5.4	Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
5.5	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	16
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**17**
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.2	Economische uitvoerbaarheid	17

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Noordwijkerhout is nabij het stadscentrum het perceel 'De Schelft' gelegen. Tot 2020 was dit perceel in gebruik als sport- en recreatiecentrum De Schelft. Dit centrum met een multifunctionele hal/sporthal en zwembad is in 2020 door brand verwoest. De gemeenteraad heeft op 10 november 2021 besloten dat op dezelfde plek als de oude Schelft een multifunctionele hal met zwembad wordt teruggebouwd.

Het perceel is in het huidige bestemmingsplan 'Mossenest' (vastgesteld op 27 juni 2013) bestemd als 'Maatschappelijk' (zie figuur 1.2). In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor 'maatschappelijke dienstverlening'. Een sport- en recreatiecentrum zijn niet passend binnen de bestemming 'maatschappelijke dienstverlening'. Ambtelijk is geconstateerd dat bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Mossenest' de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' per abuis niet is overgenomen uit eerdere bestemmingsplanregelingen. Aangezien de gronden als 'maatschappelijke voorzieningen' in gebruik zijn sluit het huidige planologische kader (bestemmingsplan 'Mossenest') dan ook niet aan op de bestaande situatie.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om deze omissie te herstellen en een correct juridisch-planologisch kader te bieden voor het perceel van De Schelft. Doel van dit bestemmingsplan is om binnen de bestemming 'Maatschappelijk' (opnieuw) de 'maatschappelijke voorzieningen' toe te staan zodat, conform eerdere plannen, weer sprake is van een juiste regeling voor het plangebied. Het bestemmingsvlak en de bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Mossenest'.

1.2 Ligging plangebied

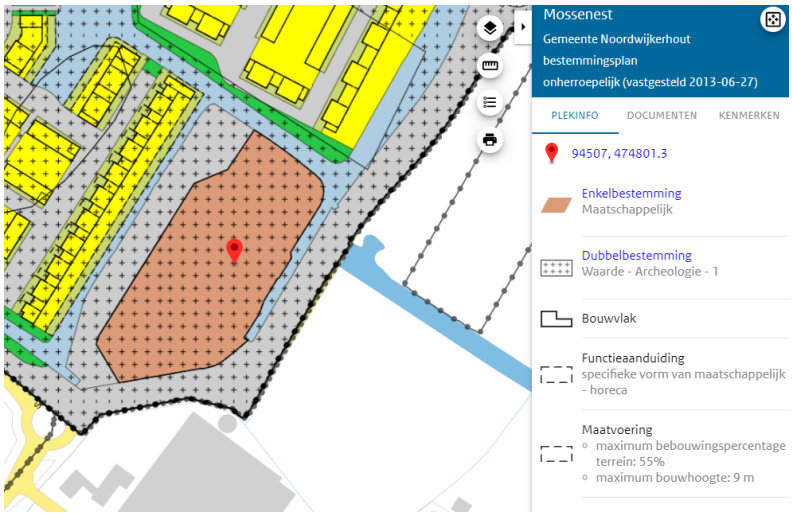
Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Noordwijkerhout. Het plan ligt aan de Maandagsewetering en Schelftweg. Ter plaatse waren maatschappelijke voorzieningen waaronder een indoor zwembad en een sport- en recreatiecentrum. Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1.1 Luchtfoto met globale ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De gronden waar binnen de correctie van de bestemming wordt toegepast vallen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' van het bestemmingsplan 'Mossenest' (zie ook figuur 1.2). Dit plan richt zich het correct opnemen van de maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De begrenzing van het plangebied blijft gelijk aan de grens van de bestemming 'Maatschappelijk' zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Mossenest'. Ook de bouwmogelijkheden blijven gelijk aan dit plan.



Figuur 1.2 Bestemmingsplan Mossenest waarin plangebied is aangegeven als bestemming Maatschappelijk.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en wordt vervolgens ingegaan op de correctieve wijziging. In hoofdstuk 3 en 4 wordt ingegaan op de correctie in relatie tot beleid en milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid nader toegelicht.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planbeschrijving

Ter plaatse van het plangebied waren in de oorspronkelijke situatie maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen betroffen een indoorzwembad en een sport- en recreatiecentrum (waaronder verenigingsleven zoals carnaval en toneel). Door brand zijn deze voorzieningen in 2020 verwoest. Conform het huidige bestemmingsplan mag het plangebied maximaal voor 55% bebouwd worden met daarbij een maximale bouwhoogte van 9 meter. Met het oog op voornemen voor herbouw is ambtelijk ontdekt dat de maatschappelijke voorzieningen per abuis niet in het huidige bestemmingsplan Mossenest als dusdanig zijn bestemd.

In de toekomstige situatie wordt een correct planologisch / juridisch kader gegeven waarbinnen de maatschappelijke voorzieningen opgenomen zijn. Fysiek en ruimtelijk zijn er geen andere wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'Mossenest'. Ook wordt middels dit bestemmingsplan geen extra vierkante meters 'Maatschappelijk' toegestaan.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' voor De Schelft aangepast door binnen die bestemming ook maatschappelijke voorzieningen toe te staan. De bestemmingsregeling is hiermee afgestemd op de multifunctionele hal en het zwembad die hier vóór de brand in 2020 aanwezig waren. Door (opnieuw) maatschappelijke voorzieningen toe te staan, wordt herbouw van De Schelft mogelijk. Deze correctieve wijziging is passend binnen het gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid. Er worden geen extra vierkante meters 'Maatschappelijk' toegevoegd waardoor ook geen toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

Conclusie

Vanuit het beleid zijn geen belemmeringen voor de correctie die mogelijk wordt gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' voor De Schelft aangepast door binnen die bestemming correctief ook maatschappelijke voorzieningen toe te staan. Er worden geen nieuw bedrijfsactiviteiten toegestaan of mogelijk gemaakt waardoor toetsing aan externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering niet noodzakelijk is.

Er worden geen geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden niet meer vierkante meter toegevoegd aan de functie. Hierdoor zullen de verkeersstromen niet wijzigen en ook zal het verkeer als gevolg van deze correctie niet toenemen. Om deze reden onderzoek naar geluid, luchtkwaliteit, stikstof en verkeer/parkeren niet noodzakelijk.

Fysiek ruimtelijke ingrepen worden niet voorzien met dit bestemmingsplan. Voor deze correctieve wijziging is, voor de bestemmingsplanwijziging, geen nader onderzoek voor water, bodemkwaliteit, natuur en archeologie noodzakelijk. Indien in de toekomst bij eventuele wijzigingen een omgevingsvergunning aangevraagd wordt dienen deze aspecten wel beoordeeld en mogelijk onderzocht te worden. Om deze reden is voor archeologie een dubbelbestemming opgenomen.

Conclusie

Vanuit de (milieu)aspecten zijn geen belemmeringen voor de correctie die mogelijk wordt gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor de opbouw van een bestemmingsplan geldt de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaard gebruik gemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. De hoofdstukindeling bestaat uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels.
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In de navolgende paragrafen wordt de inhoud van de hoofdstukken in dit bestemmingsplan toegelicht.

5.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

Dit plan voorziet enkel in de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening. Waar het bij maatschappelijke dienstverlening gaat om verlenen van maatschappelijke diensten gaat het bij maatschappelijke voorzieningen om de voorzieningen waaronder ook de bebouwing valt. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - horeca' is horeca ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ook heeft deze bestemming betrekking op aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen, fiets- en voetpaden en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, terreinen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. In de bouwregels zijn de bouwhoogte voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

De gronden met deze bestemming zijn, naast de bestemming 'Maatschappelijk' mede bestemd voor het beschermen van mogelijk aanwezige archeologische resten. Het artikel

bepaalt dat bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 centimeter onder het maaiveld of bodemingrepen die een oppervlakte van meer dan 100 m^2 beslaan, het uitvoeren van nader onderzoek noodzakelijk is. De bouwregels en het omgevingsvergunningstelsel in dit artikel borgen de bescherming van eventuele archeologische waarden.

5.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels bevatten regels die in beginsel op meerdere bestemmingen van toepassing zijn. Dit hoofdstuk bevat de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingregels opgenomen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Artikel 4 Waarde - Archeologie 1' te verwijderen mits nader onderzoek aantoont dat er geen te beschermen en veilig te stellen waarden in de bodem aanwezig zijn.

In de regels is rekening gehouden met het paraplubestemmingsplan Parkeren en Wonen dat op 27 september 2018 is vastgesteld. Voor de parkeernormen is de regeling van dit bestemmingsplan overgenomen in artikel 10.3 Parkeernormen.

5.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangsbepalingen zijn conform het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het ontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan diverse belanghebbenden partijen.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 24 mei 2022 tot en met 5 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijze op het plan ingediend.

6.1.3 Vaststelling bestemmingsplan

Na afronding van de ontwerpfase kan de gemeenteraad op 28 september overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan eveneens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

De kosten van de planvorming voor het opnieuw opnemen van de functie maatschappelijke voorzieningen bestaan uit de kosten die gemoeid zijn met het opstellen van dit bestemmingsplan. Deze kosten worden door de gemeente gedragen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.