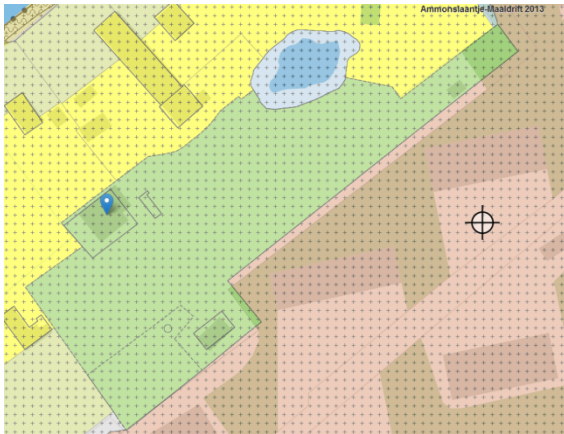


Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Ammonslaantje 37 (Z-21029-WS/ IN 19939).

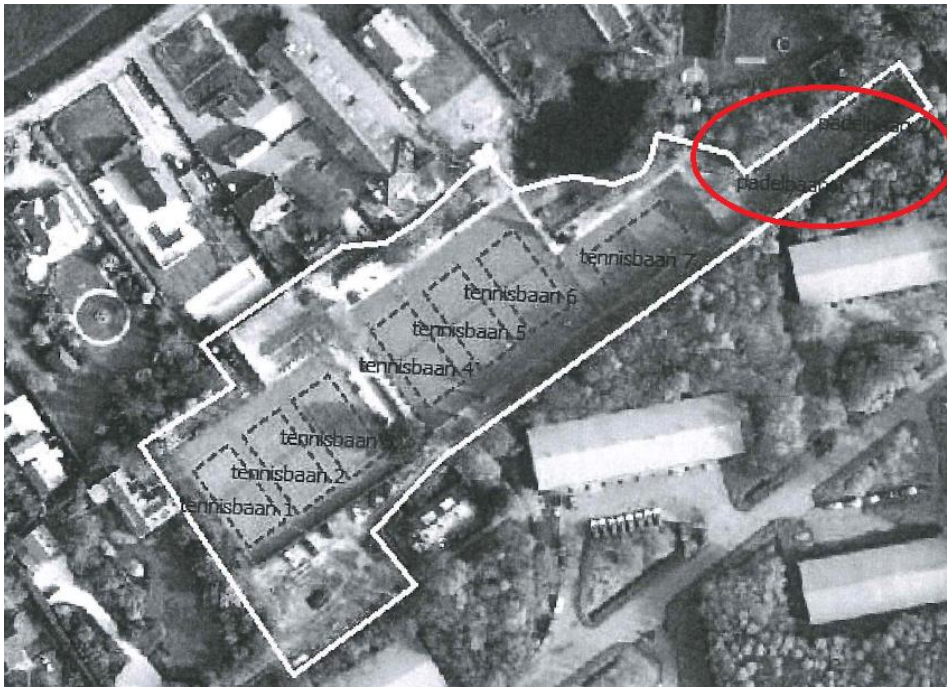
Inleiding

Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van twee padelbanen (*Padel is een mix van tennis en squash en wordt gespeeld met vier personen op een rechthoekig veld omringd door glazenwanden*). Op het perceel Ammonslaantje 37. De padelbanen zijn elk 20 meter lang en 10 meter breed. De bebouwde oppervlakte voor de twee padelbanen is 450m². Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift en het perceel heeft de bestemming Sport. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat voor een deel van de wanden van de padelbanen niet is voldaan aan het vereiste, neergelegd in artikel 7.2 lid 6 van de planregels, dat minimaal 75% van de verticale projectie open moet zijn. Dit is niet het geval. Het bouwplan is ook in strijd met artikel 7.2 lid 7 van het bestemmingsplan. Het bouwwerk ligt buiten de aangegeven bouwvlakken en is groter dan 20m². Daartoe is een aanvraag ingediend om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.



Figuur 1 uitsnede plankaart Ammonslaantje Maaldrift

Vorig jaar is toestemming verleend voor de aanleg van de padelbanen met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, aanhef en onder a, onder 2 van de Wabo (reguliere procedure). Door een omwonende is hiertegen bezwaar gemaakt. Het bezwaar werd ongegrond verklaard. Tegen dit besluit werd beroep aangetekend. De bestuursrechter heeft het beroep gegrond verklaard. Daarbij heeft de bestuursrechter het primaire besluit en de beslissing op bezwaar vernietigd. Reden hiervoor is dat de rechtbank heeft geconcludeerd dat voor het bouwplan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3 van de Wabo was vereist omdat niet wordt voldaan aan het in artikel 4, derde lid, onder b, van Bijlage II bij het Bor gestelde vereiste dat de oppervlakte van een bouwwerk niet meer dan 50m² mag bedragen. Dit betekent dat op de aanvraag omgevingsvergunning niet de reguliere voorbereidingsprocedure maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor een uitgebreide procedure is een Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.



Figuur 2: locatie nieuwe padelbanen

Bestemmingsplan

Het perceel Ammonslaantje 37 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift. Het perceel heeft de bestemming "Sport" artikel 7 met functieaanduiding tennisbaan en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" artikel 15. Het perceel ligt in een van rijkswege aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht. Het perceel ligt in een tijdelijk (per 23 april 2015 gedurende twee jaar) welstandsvrij gebied. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat voor een deel van de wanden van de padelbanen niet is voldaan aan het vereiste, neergelegd in artikel 7.2 lid 6 van de planregels, dat minimaal 75% van de verticale projectie open moet zijn. Het bouwplan is ook in strijd met artikel 7.2 lid 7 van het bestemmingsplan. Daarmee is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

Procedure

Het gewenste bouwplan past dus niet binnen het beleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift. Nu door de bestuursrechter is aangegeven dat er geen sprake kan zijn van een kruimelgeval is een uitgebreide Wabo-procedure noodzakelijk. De gemeenteraad zal een verklaring van geen bedenking moeten afgeven dan wel weigeren.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft de beoordeling van diverse aspecten van de aanvraag.

Beleid

Rijksbeleid

In de RijksStructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). Voor de gemeente betekent dit dat het accent verschuift naar een goede beleidsafstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland.

Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De kern van de sturingsfilosofie van de VRM is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven.

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen. De provincie wil meer sturen op ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil onder meer de ruimtelijke kwaliteit verbeteren in het buitengebied en aan de randen van steden en dorpen. De provincie vraagt bij nieuwe ontwikkelingen om rekening te houden met de bestaande kwaliteiten in een gebied zoals vastgelegd op de kwaliteitskaart. Een nadere handreiking vormen de Gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit, als verdere uitwerking van de kwaliteitskaart. Deze bieden inspiratie in het werken met ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zullen eerst de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Als de ontwikkeling niet past binnen bestaand stads- en dorpsgebied, dan wordt een afweging gemaakt op basis van de kwaliteitskaart en op basis van drie beschermingscategorieën. Deze drie categorieën zijn: gebieden met bijzondere kwaliteit (categorie 1), gebieden met een specifieke waarde (categorie 2) en de groene ruimte (categorie 3). Deze beschermingscategorieën zijn vastgelegd en uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn op basis van artikel 2.2.1. lid 1 van de Verordening binnen deze categorieën toegestaan onder voorwaarden dat ontwikkelingen passen binnen de aard en schaal van het gebied. Het onderhavige bouwplan is beperkt en wordt gezien als passend binnen de aard en schaal van het gebied en is dan ook conform de Verordening Ruimte.

Gemeentelijk beleid

Ammonslaatje 37 ligt in een gebied dat in de ontwerp Structuurvisie Wassenaar is aangeduid met 'weidegebied'. Het landschap aan de noordkant van Wassenaar heeft enkele kwaliteiten die verschillen van het overige landschap van Wassenaar: openheid, weidsheid, zicht op de binnenduinrand. De noordrand maakt deel uit van een belangrijke ecologische zone tussen het Groene Hart en de Duinen. Zoals heel Wassenaar valt ook dit gebied in de Rijksbufferzone: dit betekent openhouden en vrijwaren van dichtslibben en ongewenste ontwikkelingen. Met name voor de polder zet de structuurvisie, en in het verlengde daarvan ook het vigerende bestemmingsplan, in op het opschonen van elementen die daar niet thuishoren. De laaggelegen strandvlakte (oostelijke zone) en het riviergebied (ten noorden van het dorp) bestaan hoofdzakelijk uit graslanden met veel weidevogels evenals een restant van de bollencultuur en akkerbouw. Het middeleeuwse verkavelingspatroon is nog goed herkenbaar in het landschap en de weteringen en kavelsloten zorgen voor een goede afwatering. De agrarische sector is de economische drager en beheerder van het weidegebied dat zich kenmerkt door zijn openheid; Behouden, versterken en waar mogelijk vergroten groene buffers rondom Wassenaar. Het bouwplan past binnen de schaal en omvang van het gebied. Sportparken in het algemeen dragen bij aan de openheid van het landschap. Het bouwwerk bestaat ook uit glazenwanden.



Figuur 3: afbeelding uit de structuurvisie Wassenaar Landgoed

aan Zee 2025

Parkeerbeoordeling

Qua parkeren dient aan artikel 7 lid 4.1 van het bestemmingsplan te worden voldaan. Het eigen terrein moet voorzien in de parkeerbehoefte zoals opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage "tabel parkeernormen". Dat betreft drie parkeerplaatsen per tennisbaan. Er zijn nu 7 banen en er komen 2 banen bij. Er zijn dus minimaal 27 parkeerplaatsen nodig. Op het perceel zijn 38 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is ruim voldoende.



Figuur 3: Situering van de parkeerplaatsen

Geluid

Qua geluid wordt in de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" een afstand van minimaal 50 meter tussen geluidgevoelige objecten (woningen) en een veldsportcomplex aanbevolen. Hier is sprake van een bestaande situatie. De afstand tussen de woning en de bestemming sport is om die reden al minder dan normaal. De tennisvereniging bestond al voordat hier woningen werden gebouwd. De in de VNG brochure opgenomen afstanden zijn een richtlijnen waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken voor nieuwe situaties. Hier is sprake van een bestaande situatie laten voortbestaan, welke bij ernstige nadelige gevolgen daarvan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou kunnen zijn. Er is een akoestisch onderzoek opgevraagd om zo de mate van geluidshinder inzichtelijk te krijgen. S&W Consultancy heeft in juli 2016 onderzoek gedaan naar het perceel. S&W concludeert dat er aan de langtijdgemiddelde geluidseis van maximum 50dB wordt voldaan. Bij deze meting is ook het stemgeluid meegenomen. Er zijn geen aanvullende geluidsvoorzieningen nodig.

Archeologie

Behalve de bestemming "Sport" geldt ook de dubbelbestemming "waarde-archeologie". In artikel 15 van het bestemmingsplan zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van te bouwen bouwwerken. Het bouwplan gaat uit van een bodemingreep over een oppervlakte van 450m² waar maximaal 30m² is toegestaan. Het bouwverbod uit artikel 15 is dus van toepassing. Echter de gronden zijn in de loop der jaren geleidelijk opgehoogd met compostmateriaal afkomstig van het tennispark. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Ruimtelijke overweging

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat voor een deel van de wanden van de padelbanen niet is voldaan aan het vereiste dat minimaal 75% van de verticale projectie open moet zijn. Gezien de functie van deze wanden, de wanden zijn bedoeld als ballenvangers en worden benut voor het kaatsen van de bal, is een uitvoering in gaas niet mogelijk. De wanden moeten dus gezien worden als bebouwing. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen mag worden gebouwd. De padelbanen liggen buiten de aangegeven bouwvlakken. Het bouwplan moet echter worden gezien als bouwwerk. De toevoeging van bebouwing zoals aangevraagd is ruimtelijk gezien aanvaardbaar omdat het om een relatief kleine toevoeging gaat en er geen sprake is van een grootschalige verdichting van het gebied.

Conclusie

Het toestaan van de aangevraagde padelbanen past binnen de context van het beleid uit de Structuurvisie 2015-2025 en het vigerende bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift.