

Geacht college

Bij dezen dienen wij onze zienswijze in tegen genoemd ontwerpbesluit. De aanvraag omgevingsvergunning was niet ter inzage op de gemeentelijke site en evenmin bij ruimtelijke plannen. Wij gaan er van uit dat het de aanvraag betreft zonder overkapping ; oorspronkelijk was dat wel de bedoeling maar de aanvrager heeft destijds het advies gekregen de vergunningsaanvraag te doen zonder overkapping en daar eventueel in een latere fase nog een vergunning voor te vragen. Wij constateren in de aanvraag en het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing meerdere onjuistheden en onvolkomenheden; derhalve vinden wij dat het College dit besluit dient in te trekken. Het gaat om de volgende zaken.

1. De ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing (RO) bevat onjuistheden; bovendien gaat deze geheel voorbij aan meerdere strijdigheden met het bestemmingsplan.

1.1 De (RO) noemt dat sportparken bijdragen aan de openheid van het landschap. Dat klopt voor zover het open velden betreft maar niet in het geval van de 2 te vergunnen padelbanen met een bruto inhoud van 2800 m³ en een hoogte van globaal 4m, lichtmasten tot 6m, en met een verticale openheid strijdig met het bestemmingsplan. Hier is ook sprake van niet alleen padelbanen maar ook padelkooien omdat de banen omringd moeten zijn met de kooien.

1.2 Tevens wordt bij de hekken/wanden alleen over de 75% openheid gesproken, maar de hekken mogen volgens het bestemmingsplan ook maar 2m hoog zijn en geen 4m. Dhr Kraall gebruikt graag de term ballenvangers mogelijk om deze reden, maar nergens bij padelbanen worden deze als ballenvangers gezien of beschreven. Indien er ballenvangers worden geplaatst zouden deze boven het hekwerk en glazen wanden geplaatst moeten worden. Dus geen ballenvangers maar wanden en een hoogte van 4m is strijdig met het bestemmingsplan.

1.3 De RO betoogt ten onrechte dat qua bestemming waarde-archeologie verder onderzoek niet nodig is. Inderdaad heeft er een laag gestort compost gelegen maar dit is in de zomer 2016 afgegraven waardoor de oorspronkelijke bodem nu weer aan het oppervlak ligt. Onderstaande foto's verduidelijken dit. Tevens wordt t.b.v. het aanleggen van de padelbanen met grote werktuigen gegraven waarbij te betwijfelen valt of dit maar 30cm diep zou worden. De betonnen rand die geplaatst gaat worden na afgraven is 40cm hoog. Wordt er verder dan weer opgehoogd? Volgens het bestemmingsplan mag ophogen ook niet. (15.4.1.a)



1.4 De RO noemt dat het om een relatief kleine toevoeging gaat. Het betreft echter 2 bouwwerken met een totaal oppervlak van 450 m² en een inhoud van 2800 m³, met een verharde vloer op dit gehele oppervlak. Dat is een wel erg forse overschrijding van de normen in het bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan punt 15.4.2b zou onder bepaalde voorwaarden tot 30 m² bijgebouwd mogen worden en volgens punt 7.2.7 (er kan een inhoud worden gemeten) zelfs maar 20m². Het betreft hier dus geen kleine toevoeging.

1.5 Volledigheidshalve noemen wij nog eens dat het om grote bouwwerken gaat met een oppervlak van totaal 450 m² met verharde vloer en 2800 m³ globale inhoud. De voorzieningenrechter heeft ons verleden jaar hierin in het gelijk gesteld.

In tegenstelling tot tennisvelden heeft een padelbaan muren erom heen die meedoen in het spel en onlosmakelijk zijn verbonden met het veld. Zonder muren geen padelveld.

Omdat deze muren functioneel bij het veld horen moet ook de gehele oppervlakte als bouwwerk worden gezien en niet alleen de rand eromheen. Hieruit blijkt ook dat dit geen tennisveld is. Het kan niet zo zijn dat alle wanden rondom (en niet opzij en achter zoals in de reactienota Z-22785-WS genoemd) als ballenvangers worden gezien. Ballenvangers worden indien nodig nog boven de muren geplaatst.

Een en ander is ook te lezen in de volgende zaken:

https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=76603&summary_only=

<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=49554>

Uitspraak 201300303/1/A4

Datum van uitspraak: woensdag 20 november 2013

Tegen: het college van burgemeester en wethouders van Utrechtse Heuvelrug

Proceduresoort: Hoger beroep

Rechtsgebied: Algemene kamer - Hoger Beroep - Bestuursdwang / Dwangsom

ECLI:

ECLI:NL:RVS:2013:2022

201300303/1/A4.Uitspraak 201001402/1/H1

Datum van uitspraak: woensdag 3 november 2010

Tegen: het college van burgemeester en wethouders van Sint Anthonis

Proceduresoort: Hoger beroep

Rechtsgebied: Algemene kamer - Hoger Beroep - Bestuursdwang / Dwangsom

ECLI:

ECLI:NL:RVS:2010:BO2717

201001402/1/H1.

Datum uitspraak: 3 november 2010

Hierbij is te lezen dat de vloer van de paardenbak (waar het hier om gaat) meetelt als bouwwerk en de vloer van het tennisveld niet. Dit omdat de omheining bij een paardenbak

(en dus ook bij de padelbaan) functioneel met de vloer is verbonden. Ook hierin gaf de voorzieningenrechter ons gelijk.

Dit is een wezenlijk verschil tussen tennis waarbij eventueel eromheen aangebrachte ballenvangers geen eenheid vormen met het speelveld en padelbaan waarbij de muren bestaande uit glas en gaas dus wel samen met het veld een bouwwerk vormen.

- 1.6 De RO verzuimt te melden dat er meer strijdigheden met het bestemmingsplan zijn in het plan van de padelbanen dan de grootte van het bouwwerk en de verticale openheid en gaat daar dus volledig aan voorbij. Er is ook strijdigheid met regels bestemmingsplan artikel 7.2.8 (afstand tot water zoals beheerd door waterschap), en strijdigheid met bestemmingsplan gemaximaliseerd aantal banen (zie punt 1.7 en 1.8).

Of men padelbanen nu beschouwt als iets anders dan tennisbanen of toch een vorm daarvan, in beide gevallen kunnen deze niet op het bewuste terrein worden gerealiseerd waarvoor nu een concept besluit voor vergunning bestaat. Het terrein hoort bij het sportcomplex met bestemming sport, te weten tennis. Zijn padelbanen iets anders dan tennis, dan passen deze banen dus niet bij de bestemming van dit terrein. Maar ook als men padel beschouwt als tennis is realiseren van deze banen strijdig met het bestemmingsplan: In het bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift stond eerder vermeld dat er maximaal 7 tennisbanen kunnen worden gerealiseerd in genoemd tennispark. De laatste versie van het bestemmingsplan 2013 noemt geen nader getal, maar daarbij noemt de toelichting dat het plan een conserverend karakter heeft en dat er geen ruimte is voor grotere verschuivingen in het gebied mbt de bestemmingen sport en recreatie, wonen, verkeer, industrieterrein en terrein van defensie; zo ook heeft de woordvoerder van de gemeente tijdens de hoorzitting op 9 maart 2016 van de commissie bezwaarschriften nadrukkelijk gemeld dat conserverend wordt opgetreden ten aanzien van uitbreidingen in dit gebied. Als er dus zodoende 2 tennisbanen zouden bijkomen zou het gaan om een uitbreiding naar 9 banen en dat is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Strijdigheid met het bestemmingsplan dus, of het bij padel nou gaat om tennis of niet.

- 1.7 De padelbanen worden langs alle zijden te dicht bij water gerealiseerd. Dit betreft relevant water tav afvoer zoals ook aangegeven op kaarten van het gebied Ammonslaantje-Maaldrift van het waterschap en wordt ook jaarlijks door het waterschap gecontroleerd. Volgens de keur van het waterschap geldt voor de beide lange zijden langs de kooien dat er een afstand tot overig water gehouden dient te worden van 2 meter. Bij de achterste (korte, smalle) grens van het terrein waar de aanvrager een afstand van 2 meter tot MOB terrein aangeeft moet de afstand zelfs 5 meter naar water zijn omdat daar de sloot ligt die ook bij de gemeente de bestemming water heeft: bestemmingsplan Ammonslaantje sport par. 7.2.8: bouwwerken dienen een afstand van 5 m te hebben ten opzichte van water. Deze sloot heeft niet alleen bij waterschap maar ook bij de gemeente de bestemming water. De commissie bezwaarschriften en het college van B en W heeft eerder ten onrechte gesteld dat deze regel hier niet van toepassing is omdat het betreffende water niet de bestemming water zou hebben. Het waterschap heeft daarnaast verantwoordelijkheid in het waterbeheer, maar de gemeente ook. De sloot dient ook voor afvoer van de schelpvormige vijver die als cultureel erfgoed belangrijk is. Het kan niet zo zijn dat de gemeente water negeert dat voor waterbeheer relevant is; de gemeente zou daarmee met plannen rekening moeten houden. Zeker nu we geconfronteerd worden met extremere weerbeelden.

Rondom dus te dicht op water, langs de lange zijden minder dan 2 meter, langs de achterste korte zijde minder dan 5 meter naar water met bestemming water.

Een bestemmingsplan is er toch niet voor niets, en de regels daarin zijn bewust gekozen en hebben een doel. Het bestemmingsplan wordt op wel erg veel manieren gepasseerd in de plannen voor padelbanen hetgeen in de RO wordt onderschat en onvolledig geadresseerd.

2. Beschoeiing

In 2004 is er een beschoeiing geplaatst langs de bewuste strook grond waarmee de sloot is versmald. De erfgrans loopt door deze sloot waarmee de sloot volgens burennrecht gemeenschappelijk bezit is en daar niet zonder toestemming van de burenn een beschoeiing kan worden aangebracht. De grans loopt nu niet meer in het midden van de sloot maar dichter naar de beschoeiing toe. (zie onder een afbeelding waar een paaltje de grans markeert tussen beide percelen. De grans ligt nu niet meer in het midden van de sloot die op de afbeelding naar boven loopt en ons erf scheidt van het terrein voor de padelbanen.

Ons is niets gevraagd en wij hebben dus ook geen toestemming gegeven. Momenteel bereiden wij een procedure voor om het tennispark deze weer te laten verwijderen. Hierbij willen we ook de sloot terug in oorspronkelijke breedte en het talud ook zoals het in 2004 was. Padelbanen zouden dan sowieso niet gerealiseerd kunnen worden op dat terrein. De breedte waar de padelbanen zouden moeten komen is nu al amper 13 meter.



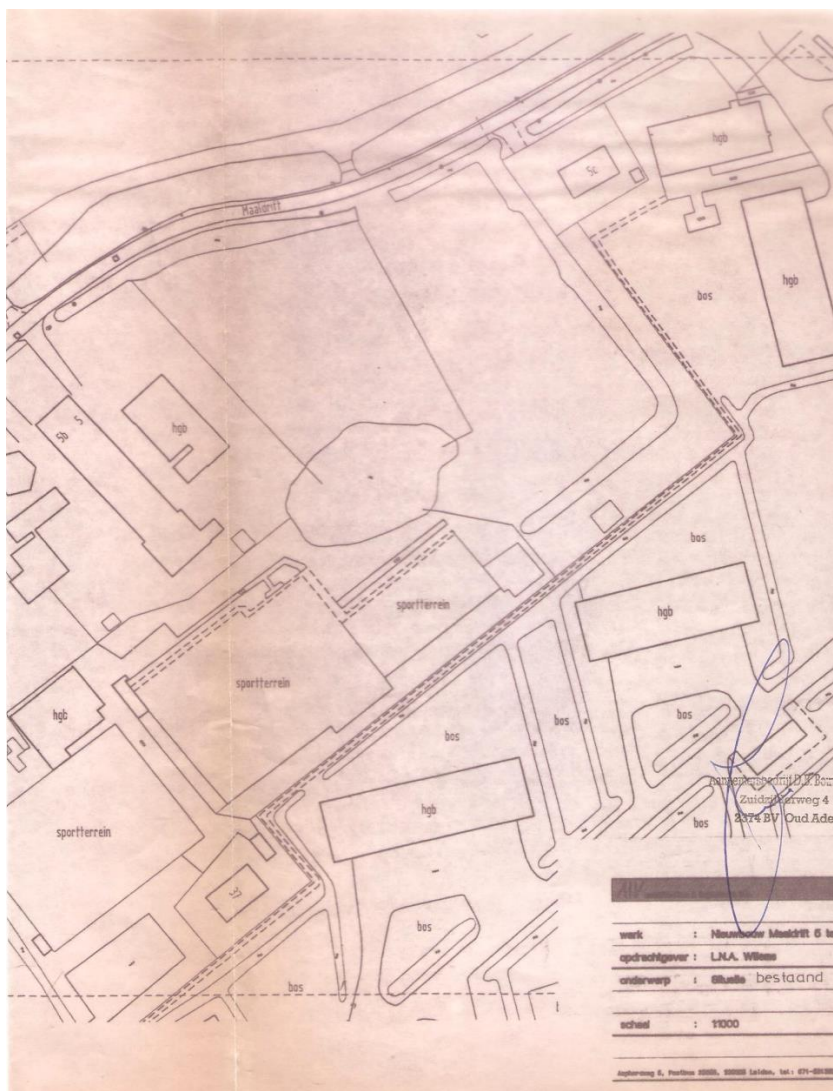
3. Privacy en overlast

Onze tuin grenst direct aan het voor bouwwerken bedoelde terrein. De afstand van de bouwwerken tot de erfgrans is minimaal. Spelers en bezoekers hebben een riant uitzicht op onze tuin, ons huis en ons terras. Onze privacy is hier in het geding, 7 dagen in de week en tot laat in de avond. Het tennispark is vrijwel het gehele jaar open alle dagen van de week. Met de klimaatsverandering en de zachtere winters is er vrijwel geen winterstop meer en wordt er in de donkere maanden uitgebreid gebruik gemaakt van kunstverlichting. Volgens de website van de tennisvereniging vindt de enige rustperiode plaats van kerst tot het nieuwe jaar. Het is toch vreemd dat bij normale aanbouwen uitzichtssituaties zoals ramen op minimaal 2 meter van de erfgrans moeten komen en hier een afstand van 1.20m zou mogen.

Wanneer 2 padelbanen worden gerealiseerd betekent dat dat meteen tegen ons perceel nonstop activiteiten zullen zijn begeleid door kunstlicht, trillende hekwerken en geschreeuw. De bal wordt namelijk niet alleen overgespeeld maar tevens tegen hekwerken en glaswanden geslagen. Het akoestisch onderzoek is niet gericht geweest op padel maar op tennis. Er is met 8 dB extra gerekend, 8 dB stelt weinig voor, terwijl padel standaard met 4 spelers wordt gespeeld met 4 maal stemgeluid in een wedstrijd. Het tegen hekwerken en glazen wanden spelen met ballen moet naast het groter aantal spelers en dus stemgeluid ook zeker niet onderschat worden.

Nu al hebben wij te maken met zwerfvuil, tennisballen, drinkbekers en flesjes, afval dextro energy etc etc in de vijver die van ons is en grenst aan het tennispark; kinderen zijn met enige regelmaat vanuit het park op ons terrein gekomen en laten onze spullen niet altijd ongemoeid, kennelijk kijken de ouders altijd weg. Met padel banen wordt dit soort overlast alleen maar meer. En dat in een omgeving van natuurhistorische landschappelijke en biologische waarde. Het bestemmingsplan noemt dat de bosachtige omgeving wordt gewaardeerd en dat geldt ook absoluut voor ons in onze groene omgeving in landelijk woongebied. Wij genieten van het groen met zijn vogels en zijn rust. Mensen die wij daarover spreken, en zelfs medewerkers van de gemeente Wassenaar die ons aan documenten hielpen, zeggen dat ze zich heel goed kunnen voorstellen dat wij de padelbanen niet wensen.

Wij willen hierbij aangeven dat toen wij hier kwamen wonen het tennispark kleinschaliger was, zonder kunstverlichting, en de groenstrook had een duidelijke groenbestemming, met daarop een betonnen dierenverblijf. Hieronder een plattegrond die onze aannemer van de gemeente Wassenaar had verkregen destijds. Bestemming sport staat niet op het nu te gebruiken smalle terrein waarop het dierverblijf aangegeven. De strook grond is evident te klein voor een tennisveld zodat wij destijds er zonder meer van uitgingen dat daar geen sport/tennisveld zou komen. Met andere woorden wij zijn niet willens en wetens hier komen wonen rekening houdend ermee dat ontsierende sportaccommodaties direct tegen onze achtertuin zouden worden gerealiseerd.



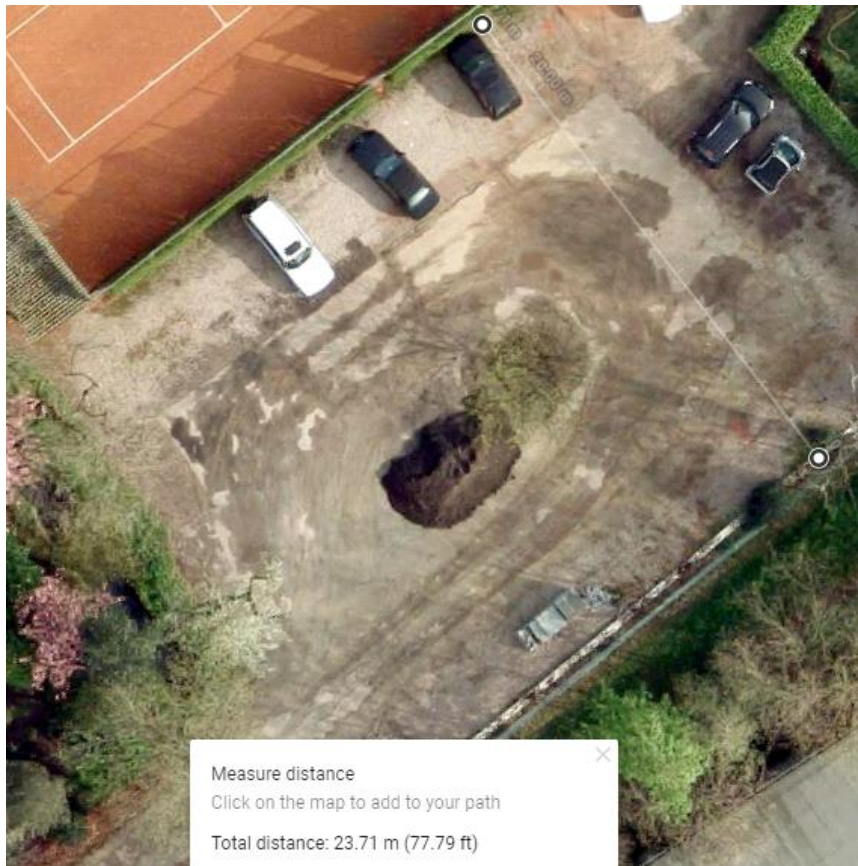
4. Waardedaling

Wij zijn er van overtuigd dat gezien alle overwegingen die wij hier noemen de waarde van ons huis zal dalen, ook potentiële kopers zullen een landelijk gesitueerd huis met tuin beogen en daar horen padelbanen direct tegen het perceel niet bij. Mocht dit plan doorgaan dan zullen wij geconfronteerd worden met financiële consequenties door te nemen maatregelen om overlast te beperken en door de te verwachten daling in waarde van ons huis. Wij zullen het tennispark en/of de gemeente Wassenaar hiervoor aansprakelijk stellen.

5. Verkeer en parkeren

Nu al is in deze landelijke buurt met weinig parkeergelegenheid en smalle weggetjes een grote druk van het verkeer (Bestemminsplan pag 43-46 en toelichting pag 66), het maximum aan verkeersdruk is bereikt. Het is zo dat het verkeer vaak stapvoets langs elkaar moet rijden op Ammonslaantje en Maaldrift laat staan wanneer er uitbreiding komt van sportactiviteiten. Er is veel irritatie m.b.t. auto's die in de ongewenste richting rijden. Het

parkeerplan van het tenniscomplex is daarnaast wel met een erg zonnige bril geschetst. De breedte van het terrein is ongeveer 24 meter (zie google maps hieronder) en dat is onvoldoende voor 3 rijen haakse parkeerplekken (norm 4.5 meter minimaal) met tweemaal een tussenliggende rijbaan (norm 6m minimaal bij de situatie van een doodlopende weg). Bovendien wordt padel (en niet tennis) standaard met 4 spelers gespeeld zodat het de vraag is of dezelfde parkeernorm moet gelden. Dit alles betekent dat er vaak nare parkeer- en verkeerssituaties zullen ontstaan.



6. Informatievoorziening vanuit het tennispark

Wij moeten helaas constateren dat de informatie over meerdere zaken vanuit het tennispark tot dusver niet altijd correct is geweest en manipulatief .

. In de vergunningsaanvraag wordt aangegeven dat er geen obstakels zijn. Er staan echter wel 3 bomen op dat terrein, waarvoor recent een kapvergunning voor was aangevraagd. Inmiddels echter waren de wortels van deze bomen half blootgelegd door het afgraven zoals aangegeven en geïllustreerd onder 1.3, en hebben wellicht de geitjes daar een handje mogen helpen door bast aan te vreten; twee van de bomen zijn mede hierdoor omgevallen zodat de kapvergunning achterhaald is. Wij pleiten er bij ons bezwaar kapvergunning ook voor deze bomen te herplanten op dezelfde plek. Op dit terrein stonden oorspronkelijk

meerdere struiken, bomen en ook zoals eerder gemeld een gebouw dat nog op de verbeelding bij het bestemmingsplan te zien is alsook in de plattegrond onder punt 3.

. Wanneer het gaat over de beschoeiing noemt de aanvrager bij verschillende gelegenheden dat die is aangebracht door zijn voorganger. De beschoeiing is aangebracht in 2004, volgens de website van het tennispark heeft de aanvrager de zaak in 1999 van zijn vader overgenomen, dus 2004 was hijzelf eigenaar en niet meer zijn vader.

. Tijdens de zitting van 6 april 2017 betoogt de aanvrager dat padel nog niets eens bestond toen de beschoeiing werd aangebracht en dat die dus niet als voorbereiding voor padel is aangebracht. Zijn eigen website l4padel vertelt echter dat hij in 2003 al met padel bezig was.

. Tijdens diezelfde zitting geeft de aanvrager aan dat hij zijn padelplannen niet met ons tevoren heeft besproken omdat hij nooit zou hebben verwacht dat wij bezwaar zouden maken. Toch is het zo dat wij in afgelopen jaren meerdere malen overlast hebben moeten melden van kinderen die vanuit het tennispak in onze tuin kattenkwaad kwamen uithalen waarbij een enkele keer ook best schade. Dat waren wel gelegenheden om ons over plannen te informeren, en zeker ook gelegenheden waaruit dhr Kraal had kunnen opmaken dat wij niet blij zouden zijn met de aanleg van padelbanen.

. Eveneens in die zitting vertelt de aanvrager dat tennis en padel allemaal zo'n beetje hetzelfde is want ook verenigd in dezelfde nederlandse bond. De padelbond heeft zich enige tijd geleden echter afgescheiden van de tennisbond. Het valt op dat hij tijdens zijn spreekrecht zichzelf wel zeer positief afschildert en alleen maar goed doet en ons helaas behoorlijk zwart maakt.

Wat wij het college hiermee willen aangeven is dat m.b.t. de padelbanen het geschetste beeld in een bepaalde richting wordt gemasseerd, en dat het college hierbij niet altijd juist wordt geïnformeerd.

Wij denken dat wij voldoende gronden aandragen om het besluit voor de omgevingsvergunning Ammonslaantje 37 in te trekken. De ruimtelijke onderbouwing is niet adequaat, het bestemmingsplan wordt op allerlei vlakken geschonden, wij zullen wel degelijk overlast gaan ervaren, de informatie vanuit het tennispark is niet altijd zuiver, wij bereiden een procedure voor om de eerder aangebrachte beschoeiing van dat terrein bij de sloot waarvan wij mede-eigenaar zijn te laten verwijderen. Wij hopen van harte dat het college ons hierin volgt zodat wij kunnen blijven genieten van een prachtig stukje Wassenaar.