

Nota Zienswijze

Ontwerpweigering verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van twee indoor padelbanen, Laapeerseweg 4, Leusden

Maart 2024



Gemeente Leusden

Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning (Z2023-00000159) voorziet in de aanleg van twee padelbanen in een bestaande loods aan de Laapeerseweg 4 in Leusden.

In het kader van de ruimtelijke procedure is, op basis van artikel 2.27 lid 1 Wabo jo. art. 6.5 lid 1 Bor vereist dat het college een verklaring van geen bedenkingen ophaalt bij de gemeenteraad, voordat zij een beslissing kunnen nemen over de omgevingsvergunning.

Het college is voornemens de omgevingsvergunning te weigeren, de gemeenteraad heeft op 14 december 2023 ingestemd met de ontwerpweigeringsverklaring van geen bedenkingen.

De ontwerpweigeringsverklaring heeft ter inzage gelegen van 12 januari tot en met 22 februari 2024. Gedurende de zienswijze termijn is één zienswijze ontvangen, deze is tijdig ingediend en doordoor ontvankelijk. De zienswijze is in deze nota zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De originele (geanonimiseerde) zienswijze is als bijlage toegevoegd.

Beantwoording van zienswijze

Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de zienswijze, per punt voorzien van

Precedent

Indiener geeft aan dat de juridische onderbouwing voor het weigeren van de omgevingsvergunning met betrekking tot voorkomen precedentwerking niet van toepassing en verwerpelijk is. Indiener geeft daarbij een omschrijving van precedentwerking aan, waarbij sprake is van gelijke behandeling in gelijke omstandigheden. Indiener meent dat met de voorgenomen ontwikkeling, een kleinschalige sportactiviteit zonder overlast en parkeeroplossing op eigen terrein, geen gelijke omstandigheden zijn.

Reactie: Precedentwerking gaat uit van een breder karakter dan door indiener wordt omschreven. Nog niet eerder is een (binnen)sportactiviteit die niet gelieerd is aan het buitengebied, zoals manage/paardensport, toegestaan in het buitengebied buiten de kernrandzone. Het toestaan van de aangevraagde padelbanen is daarom een nieuw precedent. Er is afgewogen dat de gewenste activiteit niet voldoet aan de door ons gewenste (neven)activiteiten in het buitengebied, die bovendien niet van toepassing is bij bedrijfsbestemmingen. De locatie waarop de aanvraag betreft, bevindt zich buiten de kernrandzone en hoofdassen en er is geen sprake voor een meerwaarde voor het landelijk gebied. Het zonder meer toestaan van deze activiteit in het landelijke gebied zet een deur open naar andere mogelijk ongewenste ontwikkelingen.

Wij zien geen aanleiding om op basis van deze inspraakreactie een ander standpunt in te nemen ten aanzien van de weigering van de omgevingsvergunning.

Binnenstedelijk

Indiener geeft aan dat sport gezien als binnenstedelijke activiteit niet past binnen de huidige tijdsgeest. Daarbij wordt verwezen naar de hockeyvelden die buitenstedelijk zijn aangelegd, en maneges en mountainbikeroutes. Volgens indiener is ervoor gekozen deze in het buitengebied te realiseren in het belang van woningbouw. Indiener geeft aan dat realisatie van een indoor padellocatie binnenstedelijk niet aannemelijk is, en dat bestaande bebouwing hierin een passende oplossing is.

Indiener verwijst daarnaast naar de omgevingsvisie, die binnenstedelijke verdichting essentieel ziet voor nieuwbouw van woningen. Indiener geeft daarbij aan dat de aangevraagde padellocatie, aan de rand van het buitenstedelijk gebied een mogelijkheid biedt om een kleinschalige sportactiviteit te realiseren. Indiener geeft daarbij aan dat hiermee binnenstedelijk ruimte beschikbaar blijft voor woningbouw.

Reactie: De indiener verklaart dat sport als binnenstedelijke activiteit niet past binnen deze tijdsgeest en maakt daarbij een vergelijking met andere activiteiten die buiten stedelijk zijn gerealiseerd. Wij zien in de genoemde activiteiten geen vergelijking met voorliggend aanvraag. Waar het gaat om mountainbikeroutes is dit ondubbelzinnig een buitenstedelijke activiteit, die vergelijking gaat niet op. Bij een eventuele realisatie van een nieuwe manege (of vergelijkbaar paardenactiviteit) is dat aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, in de zin dat in de motivatie toegelicht moet worden waarom deze realisatie noodzakelijk is en er elders niet in voorzien kan worden. Waarbij realisatie van nieuwe maneges primair binnen de kernrandzone plaatsvindt. Aan de realisatie van de hockeyvelden is een uitgebreid locatieonderzoek gedaan, met als vertrekpunt dat er met de uitplaatsing van de hockeyvelden er een binnenstedelijke

mogelijkheid ontstond voor woningbouw. Een vergelijkbare situatie is bij deze aanvraag niet aan de orde.

Met de Omgevingsvisie Gemeente Leusden streven we naar een goede verdeling van activiteiten binnen de gemeente. De mogelijkheden en/of onmogelijkheden van padelbanen binnenstedelijk aan te leggen en te gebruiken (indoor, dan wel outdoor) is niet zondermeer uit te sluiten, en is bovendien niet nader onderzocht.

Wij onderschrijven niet de mening van de indiener dat de betreffende locatie waarop de aanvraag betreft aan de rand van het buitenstedelijke gebied bevindt. De locatie ligt buiten de kernrandzone. Dit deel van de Laapeerseweg, waaraan de locatie zich bevindt, is te omschrijven als een landelijke weg, zonder straatverlichting, met beperkte wegbreedte en beperkte verkeerintensiteit. Hoewel mogelijk gevoelsmatig de kern Leusden nabij lijkt is deze slechts bereikbaar via de Langesteeg (waar voor autoverkeer een gebruiksbeperking op zit, en op termijn mogelijk volledig wordt afgesloten voor autoverkeer) en de hoofdas Asschatterweg.

Wij zien geen aanleiding om op basis van deze inspraakreactie een ander standpunt in te nemen ten aanzien van de weigering van de omgevingsvergunning.

Behoeftte Padel Artikel 3.1.6 BRO

Indiener verwijst naar de wet (artikel 3.1.6 BRO), waarin staat opgenomen dat een motivatie noodzakelijk is naar de behoefte en onderbouwing voor een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en de geschiktheid van binnenstedelijke ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen.

Indiener geeft aan dat de noodzakelijkheid van de padelbanen is aangetoond, gebaseerd op cijfers van de wachtlijst van de plaatselijke tennisvereniging (200 personen), aantal aangemaakte accounts op de website van de aanvrager (300 personen) en de conclusie van het door de gemeente uitgevoerde onderzoek dat er een directe behoefte is aan 2 padelbanen.

De indiener geeft daarbij aan dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de raad beleidsvrijheid heeft om bestemmingen te wijzigen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. (bestuursrecht artikel 3.1.6 BRO)

Reactie: De indiener stelt terecht dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied sprake moet zijn onderbouwing naar de behoefte en motivatie waarom realisatie in het buitengebied noodzakelijk is. Het aantonen van de behoefte is een vereiste bij een besluit die een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied mogelijk maakt, de zogenaamde laddertoets. Het bevoegd gezag is daarmee echter niet verplicht om bij aangetoonde behoefte te moeten meewerken met een initiatief. De gemeente behoudt beleidsvrijheid in de keuze welke functies zij, op betreffende locatie, wel of niet toestaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Zoals hiervoor aangegeven heeft daar een afweging over plaatsgevonden wat leidt tot een afwijzing van deze ontwikkeling op deze locatie.

Wij zien geen aanleiding om op basis van deze inspraakreactie een ander standpunt in te nemen ten aanzien van de weigering van de omgevingsvergunning.

Omgevingsvisie

Indiener haalt een fragment aan uit de onderbouwing van de weigering van de omgevingsvergunning:

De Laapeerseweg 4 ligt in het door de omgevingsvisie benoemde gebied 'Randzone met slagenlandschap'. De aanvraag sluit niet aan bij de doelen die gesteld zijn in de omgevingsvisie, zowel in algemene zin (o.a. versterking van de (groene) kwaliteit ten behoeve van een dynamisch platteland, zorgvuldig omgaan met ruimte voor meer bedrijvigheid, waar een blijvende vraag naar is) als voor het betreffende deelgebied (o.a. 'ruimte reserveren voor vasthouden van water en waterberging' en 'versterken van de toegankelijkheid om recreatief medegebruik te faciliteren en verhogen.

Indiener vind het onterecht dat wordt gesteld dat het niet aansluit bij de omgevingsvisie, op basis van de volgende passages uit de omgevingsvisie:

Vertrekpunt Pagina 5: We gebruiken de Omgevingsvisie om plannen uit de samenleving die niet passen in het Omgevingsplan af te wegen. Hierbij stellen we de vraag of het plan bijdraagt aan de kwaliteit en ambities van de gemeente Leusden.

Ambities Pagina 11: We zien de Leusdense ondernemerscultuur als een belangrijke pijler van een vitale gemeente, we behouden ruimte voor (nieuwe) bedrijvigheid.

Dynamisch en vitaal Pagina 11: We kiezen op meer plekken voor een menging van functies. Functiemenging zorgt voor ruimte voor nieuwe functies zonder te bouwen.

Maatschappelijke voorzieningen Pagina 19: We stimuleren ondernemerschap bij sportvoorzieningen.

Onze werkwijze Pagina 46: Omdat nieuwe ideeën niet altijd voorspelbaar zijn, is er behoefte aan beleid dat flexibiliteit geeft.

Indiener doet daarbij een verzoek om padelbanen als recreatief te zien. Aangezien het niet de intentie is om de activiteiten door te ontwikkelen tot een sportcomplex. Het gaat volgens indiener om een recreatieve activiteit, zonder vereniging, horeca of terras.

Indiener verwijst ook nog naar het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2009', waarbij op pagina 68 staat:

Ruimhartigheid komt met name tot uitdrukking in het toestaan van kleinschalige niet-agrarische economische functies welke voorheen uitgesloten werden in agrarisch gebied. Er is nadrukkelijk gekozen voor een indicatieve positieve lijst met mogelijke niet agrarische functies. Dit is gedaan om ook ruimte te bieden aan vergelijkbare nog niet benoemde activiteiten. Een gelimiteerde lijst levert wel meer duidelijkheid op, maar biedt weinig ruimte om in te spelen op onvermoede kansen en initiatieven.*

*indicatieve positieve lijst is in de onderbouwing van de weigering omgevingsvergunning opgenomen.

Reactie: Indiener geeft aan dat de motivering van de aanvraag niet aansluit bij de kwaliteiten en ambities van de gemeente. Zoals aangegeven in de Omgevingsvisie wordt het document gebruikt om een afweging te maken of medewerking is te verlenen aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In de afweging die is gemaakt is geconcludeerd dat het zondermeer toestaan van sportactiviteiten, en hier in het bijzonder padel, een ongewenste ontwikkeling is op deze plek onder deze omstandigheden. Het draagt niet bij, of benut niet, de kwaliteiten die we in het landelijk gebied willen behouden of versterken. Er ligt een grote ruimtedruk op het landelijk gebied en het landelijk gebied is kwetsbaar en vraagt om een zorgvuldige inpassing van (nieuwe) activiteiten.

Indiener geeft aan dat de activiteit niet gezien zou hoeven worden als sportactiviteit, aangezien de intentie er niet is dit uit te breiden en er sprake is van een zelfvoorzienende activiteit. Naar onze mening doet de stellingname van indiener geen afbreuk aan het feit dat het hier om een sportactiviteit gaat, die we, zoals hiervoor gesteld, niet willen toestaan op deze plek in het landelijke gebied. Wij zijn bovendien van mening dat de gewenste activiteit niet gelijk te stellen is met activiteiten zoals genoemd in het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2009' die zijn toegestaan als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven. Daarin wordt gehint op activiteiten zoals atelier, museum, galerie en kunsthandel, daarin zien wij geen vergelijking met de ingediende sportactiviteit.

Wij zien geen aanleiding om op basis van deze inspraakreactie een ander standpunt in te nemen ten aanzien van de weigering van de omgevingsvergunning.

Tot slot

Indiener geeft aan dat er een aanvraag is gedaan voor indoor padelbanen, in een bestaande loods, met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. En dat daarbij geen sprake is van overlast. Dit in zijn geheel beoordeeld moet worden als een kans om een sportieve ontwikkeling te realiseren.

Volgens indiener is de verlening van de omgevingsvergunning mogelijk, omdat:

- Op basis van artikel 3.1.6 BRO er beleidsvrijheid is om een bestemmingsplan te wijzigen;
- Noodzaak is tot stimulering van sport en ontspanning;
- Dat de behoefte aan padelbanen is aangetoond met het onderzoek naar sportaccommodaties
- Hoge urgentie is voor binnenstedelijke woningbouw, waardoor andere faciliteiten verplaatsen naar buitenstedelijk gebied;
- Geen overlast voor de omgeving of het milieu;
- Bestaande infrastructuur toereikend en nieuwbouw niet nodig is.

Indiener verzoekt tot verlening van de omgevingsvergunning.

Slotreactie: We hebben een zorgvuldige afweging te maken hoe om te gaan met activiteiten in het buitengebied, wetende dat er oplopende ruimtedruk in het buitengebied is. Geheel overwegend zien wij geen aanleiding om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van een sportactiviteit op deze locatie in het landelijke gebied.

Hierbij nemen we in ogenschouw dat de gemeenteraad het college in een motie heeft opgeroepen om te onderzoeken onder welke voorwaarden kleinschalige sportactiviteiten in het landelijke gebied op een verantwoordelijk wijze mogelijk zijn. Op basis van de huidige beleidsuitgangspunten is een sportactiviteit op deze plek niet mogelijk.

Wij zien geen aanleiding om op basis van deze inspraakreactie een ander standpunt in te nemen ten aanzien van de weigering van de omgevingsvergunning.