

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

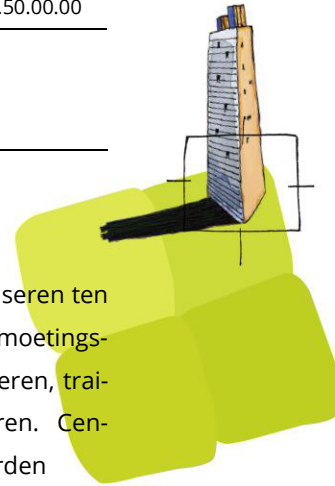
Notitie Ladder voor Duurzame verstedelijking Kanaal-Zuid 378

Oprachtgever: [REDACTED]

projectnummer: 013.15.50.00.00

Onderwerp: Notitie Ladder voor Duurzame verstedelijking Kanaal-Zuid 378

Datum: 25-05-2021



Inleiding

De eigenaar van het perceel Kanaal-Zuid 378 in Lieren is voornemens een landgoed te realiseren ten noorden van de Albaweg in Lieren. De bebouwing op het landgoed krijgt een functie als ontmoetingslandgoed, gericht op paardenliefhebbers. De ontmoetingen zijn primair gericht op vergaderen, trainingen en cursussen, waarbij overnachtingen t.b.v. cursussen tot de mogelijkheden behoren. Centraal staan daarom gebouwen voor ontmoeting en een binnen- en buitenrijbak voor de paarden

Om zorgvuldig ruimtegebruik te verzekeren dient het initiatief getoetst te worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toetsing aan 'de Ladder' wordt in deze notitie nader uitgewerkt.

Kader

In artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Op 1 juli 2017 is 'de Ladder' gewijzigd in werking getreden. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De onderbouwing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt in deze paragraaf uitgewerkt. Deze toetsing vindt plaats door het beantwoorden van een aantal vragen. Hieronder worden de vragen en de toetsing verder uitgewerkt.

IS ER SPRAKE VAN EEN STEDELIJKE ONTWIKKELING?

In de eerste plaats moet de vraag beantwoord worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Woonlocaties en werklocaties worden bijvoorbeeld in de eerste instantie als stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Voorliggende ontwikkeling betreft een groepsaccommodatie met slaapvertrekken en de oprichting van een nieuwe woning. De groepsaccommodatie is aan te merken als een accommodatie met een recreatieve functie. Een accommodatie met een recreatieve functie is aan te merken als een

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort T 033 465 65 45

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



stedelijke ontwikkeling. Een verdere toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is noodzakelijk.

IS DE STEDELIJKE ONTWIKKELING NIEUW?

Vervolgens dient de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Of een ontwikkeling nieuw is hangt op basis van jurisprudentie af van het nieuwe ruimtebeslag van de ontwikkeling of accommodatie. Als ondergrens is gegeven dat een ontwikkeling met een ruimtebeslag vanaf 500 m² of meer als nieuwe ontwikkelingen beschouwd moeten worden. Voorliggend initiatief heeft een ruimtebeslag wat meer dan 500 m² betreft. Er is daarmee sprake van een nieuwe ontwikkeling. Een verdere toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is noodzakelijk voor de groepsaccommodatie.

De nieuwe woning dient als vervanging van de bestaande woning. De nieuwe woning wordt op een andere plaats op het landgoed gerealiseerd. Aangezien de woning als vervanging van een bestaande woning dient worden er netto geen woningen toegevoegd. Voor dit aspect kan een toetsing aan de Ladder achterwege blijven.

WAT IS HET RUIMTELIJK VERZORGINGSGBIED?

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet het ruimtelijke verzorgingsgebied beschreven worden. De initiatiefnemer is voornemens om verschillende recreatieve activiteiten op het perceel aan te bieden waarbij ingezet wordt op een zo breed mogelijke doelgroep: jong en oud, zakelijk en privé. Het verzorgingsgebied van het initiatief is dan ook niet enkel gericht op een lokaal gebied, maar juist (boven)regionaal. Naar verwachting van de initiatiefnemer zal de vraag naar de accommodatie ook niet enkel lokaal zijn maar juist van een regionaal niveau komen.

IS ER BEHOEFTE AAN DE VOORGENOMEN ONTWIKKELING?

In elk geval dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond. De initiatiefnemer geeft aan dat er na de coronacrisis behoefte zal zijn aan ontmoetingen door jong en oud. De initiatiefnemer wil de accommodatie beschikbaar stellen aan particuliere groepen zoals vriendengroepen en families. Daarnaast kan de accommodatie gebruikt worden voor activiteiten met betrekking tot coaching. Daarnaast wordt er ruimte geboden aan bedrijven voor bedrijfsuitjes, teambuilding en vergaderingen.

Een en ander kan gebeuren in combinatie met de aanwezige paarden op het perceel (denk aan paardencoaching).



LIGT DE ONTWIKKELING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED?

Als laatste dient gekeken te worden of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt. Bij voorliggende ontwikkeling is dat niet aan de orde. Wanneer dit het geval is dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied gerealiseerd wordt.

Voorliggende ontwikkeling betreft een groepsaccommodatie waarbij de beleving van de natuur centraal staat. Tevens zijn er op het perceel paarden aanwezig welke onderdeel uitmaken van het initiatief. De voorliggende locatie is dicht bij de Veluwe gelegen en is daarmee op een ideale plaats gelegen voor recreatie in de natuur. Daarnaast is op de voorliggende locatie het houden van paarden zeer goed mogelijk. Er zijn weinig burgerwoningen in de nabijheid gelegen. Bovendien zijn de paarden reeds vergund op het perceel. Het houden van paarden in stedelijk gebied is onwenselijk aangezien er in dat geval geurbronnen in de nabijheid van veel gevoelige objecten worden gerealiseerd. Dit is vanuit goede ruimtelijke ordening niet wenselijk.

De ligging buiten bestaand stedelijk gebied is hiermee gemotiveerd.

Conclusie

Het initiatief aan Kanaal-Zuid 378 te Lieren is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief heeft een regionaal verzorgingsgebied. Tevens is er een behoefte aan het initiatief. De ontwikkeling bevindt zich buiten bestaand stedelijk gebied. Er is gemotiveerd waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt. Gelet op de aard van de ontwikkeling is het in dit geval wenselijk dat dit buiten bestaand stedelijk gebied gebeurt.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.