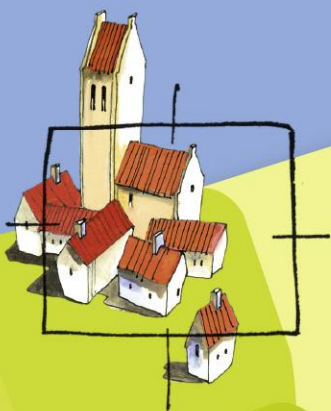


**Laddertoets Nieuw Sportcentrum
Ermelo**



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Laddertoets Nieuw Sportcentrum Ermelo

10 januari 2019



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Laddertoets	5
2.1	Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?	5
2.2	Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?	5
2.3	Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?	6
2.4	Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?	8
2.5	Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?	12
3	Conclusie	13

1 Inleiding

De gemeente Ermelo wil een nieuw sportcentrum realiseren voor de inwoners van Ermelo. Het huidige Calluna sportcomplex, wat gebouwd is in 1975, is functioneel verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Ten behoeve van de benodigde planologische procedure is deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld voor de locatie De Zanderij te Ermelo, kadastraal bekend als gemeente Ermelo, sectie G nummer 3228. Het terrein ligt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het gaat om de verplaatsing van het sportcomplex Calluna. Op dit moment is Calluna gevestigd aan de Herderlaan 51 te Ermelo.

Het perceel Herderlaan 51 te Ermelo valt binnen de bebouwde kom van Ermelo. De bebouwing van het sportcomplex bestaat uit:

- een binnenzwembad van circa 2.189 m² BVO;
- een sporthal van circa 1.817 m² BVO.

Op de huidige locatie aan de Herderlaan 51 zijn de uitbreidingsmogelijkheden te beperkt en is er niet genoeg ruimte om de ambities van de gemeente Ermelo ten aanzien van het nieuwe sportcentrum Calluna, bestaande uit een binnenzwembad en sporthal, te kunnen verwezenlijken. Daarom is gezocht naar een locatie waar het realiseren van het beoogde sportcentrum wel mogelijk is. De beoogde locatie op sportpark 'De Zanderij' biedt wel de gewenste ruimtelijke mogelijkheden.

Daarbij komt de Wethouder Balverszaal (sporthal) gelegen aan de Groenling 33 te vervallen. De locatie De Zanderij biedt ruimere mogelijkheden.

In de toekomstige situatie wil de gemeente een sportcomplex met een binnenzwembad en een sporthal realiseren van respectievelijk 3.413 m² BVO en 3.354 m² BVO.

Sporthal

De nieuwe sporthal vervangt de huidige sporthal Calluna en de sportzaal wethouder Balverszaal. De nieuwe sporthal zal bestaan uit 3 zaaldelen voor multifunctioneel gebruik en één zaaldeel voor specifieke gymactiviteiten. De drie multifunctionele zaaldelen zijn breder en langer dan de huidige sporthal Calluna. De nieuwe afmetingen voldoen aan de actuele eisen die worden gesteld aan de recreatie en wedstrijdsport. Zo kunnen basketbal -en volleybalwedstrijden in de breedte van de hal plaatsvinden en is er ruimte voor meer trainingsvelden.

Zwembad

Het wedstrijdbassin wordt 25 x 17 meter = 425 m² (huidig is 312,5 m²), met voor de helft een beweegbare bodem en een watertemperatuur van 28°C.

Het instructiebassin/doelgroepenbassin wordt 10 x 16 meter = 160 m² (huidig is 120 m²), met een volledig beweegbare bodem en een watertemperatuur van 30-32°C.

Het recreatieve gedeelte met een peuterbad, whirlpool en sauna/stoombad neemt 50m2 in beslag.

Het zwembad richt zich op:

- Het bieden van zwemonderwijs.
- Het bieden van specifiek doelgroepgerichte lessen waaronder ouder-kind zwemmen, meer bewegen voor ouderen en verschillende aqua sportief lessen.
- Het bieden van ruimte voor verenigingen en scholen.
- Het bieden van ruimte voor de actieve recreatiezwemmer (baantjes zwemmen). Net zoals in het huidige zwembad wordt vrij zwemmen in het activiteitenrooster opgenomen. De hele week is er plek in één of meerdere baden om vrij te zwemmen. Dit komt overeen met de huidige situatie in het huidige zwembad.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd. Vanaf die datum geldt een nieuwe Laddersystematiek.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het volgende hoofdstuk wordt deze ladder verder uitgewerkt.

2 Laddertoets

2.1 Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Het begrip stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, Bro, gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) is aangegeven dat de zogenaamde 'overige stedelijke voorzieningen' betrekking hebben op accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

Het bouwplan van het initiatief omvat de realisatie van een sportcomplex en de ontwikkeling van het omliggende terrein van circa 21.000 m². Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving, is het initiatief aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

2.2 Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er moet beoordeeld worden of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Kom Ermelo (vastgesteld op 31 januari 2013). Voor het gebied gelden de bestemmingen Sport en Bos. Tevens ligt er op het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie ZH. In het geldend bestemmingsplan is een bouwvlak van circa 250 m² opgenomen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met ligging plangebied (rode lijn)

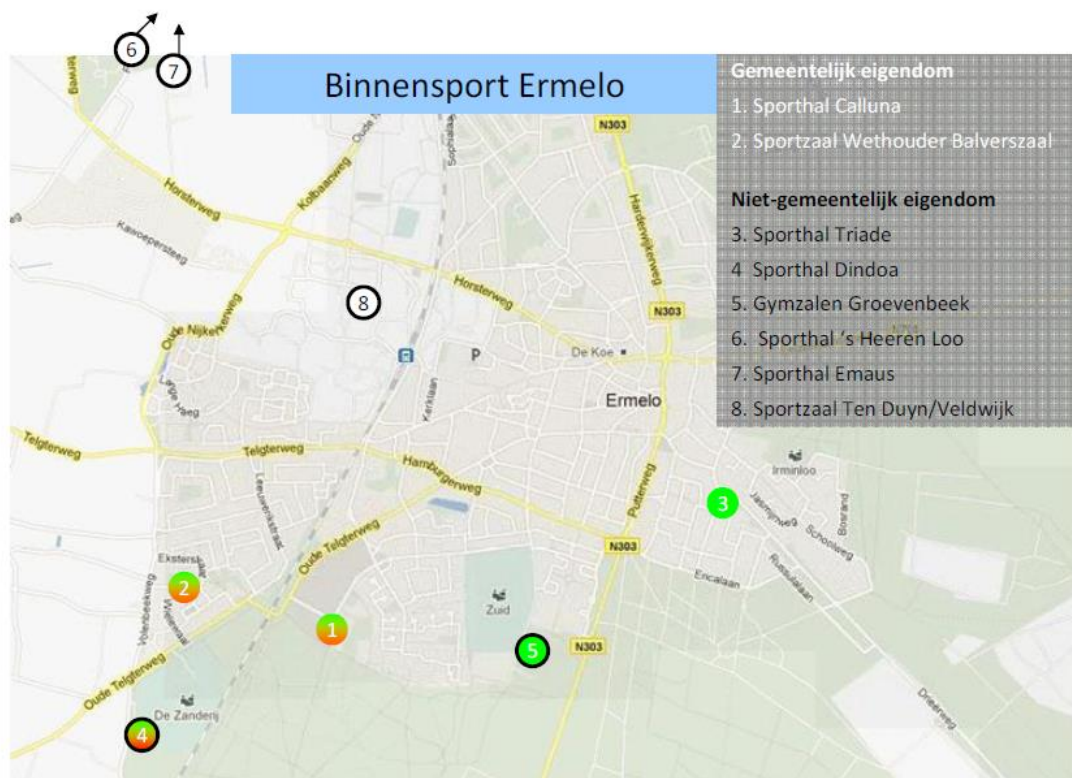
Ten opzichte van dit bouwvlak wordt met het nieuw op te stellen bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.3 Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte van die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. De potentiële ruimtelijke ontwikkeling betreft de verplaatsing en nieuwbouw van het reeds in Ermelo gelegen sportcomplex.

Sporthal

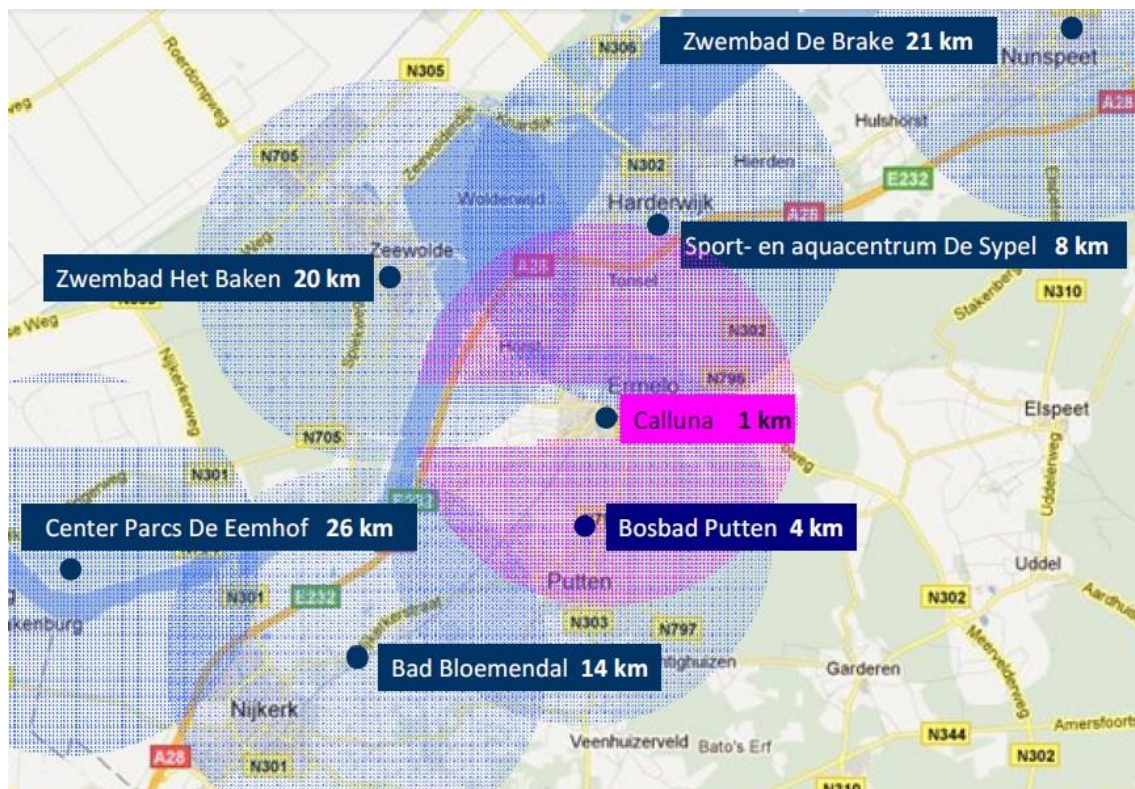
De twee gemeentelijke sportaccommodaties sporthal Calluna en Wethouder Balverszaal zijn gesitueerd aan de zuidkant van Ermelo in deelgebieden West en Midden. Gezien de geringe afstanden in de kern Ermelo worden vanuit deze spreiding alle basisscholen bediend. Sporthal Calluna wordt gebruikt door de nabij gelegen scholen en de lokale sportverenigingen. Het verzorgingsgebied betreft dan ook ongeveer de bebouwde kom van Ermelo.



Overzicht binnensportaccommodaties (Accommodatiebeleid Ermelo, synergie in vastgoed (2012))

Zwembad

Het zwembad heeft een groter ruimtelijk verzorgingsgebied wat rijkt tot en met de gemeenten Harderwijk, Putten en in beperkte mate Zeewolde. In onderstaande afbeelding zijn de verschillende zwembaden met het ruimtelijk verzorgingsgebied weergegeven.



2.4 Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals hiervoor al aangegeven, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt.

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende 10 jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Kwalitatieve behoefte

Uit het eindrapport Accommodatiebeleid Ermelo, synergie in vastgoed (2012) blijkt dat sportcomplex functioneel verouderd is. In 2014 heeft het College van Burgemeester en Wethouders dan ook uitgesproken dat er investeringen noodzakelijk zijn om de accommodatie weer in een goede staat te brengen. Het bestuur vindt dat Ermelo dient te beschikken over ten minste één goed instructie- en sportbad voor jongeren, verenigingen en ouderen. De redenen voor nieuwbouw in plaats van renovatie betreffen:

1. Nieuwbouw van het zwembad sluit beter aan op de wensen en behoeften van de gebruikers. Ook wordt er bij nieuwbouw beter aangesloten bij de eisen vanuit de breedtesport en wedstrijdsport (NOC*NSF eisen).

2. Nieuwbouw is toekomstbestendiger dan renoveren

De sporthal bij Calluna is oud en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van de huidige tijd. Grote investeringen zijn op korte termijn nodig om het sportcomplex open te houden. Renovatie betekent dat er een kwaliteitsslag gemaakt kan worden, maar minder kwaliteit dan bij nieuwbouw. Daarnaast worden grote bouwkundige problemen bij renovatie verwacht. De keus voor nieuwbouw sluit dus beter aan bij de wensen en behoeften van gebruikers en is toekomstbestendiger.

3. Nieuwbouw van het zwembad is goedkoper dan renoveren.

De verwachte levensduur bij renovatie is 15 jaar, bij nieuwbouw is deze 40 jaar. Daardoor zijn de jaarlijkse kosten (kapitaallasten) in het gebruik bij nieuwbouw lager. Ook zijn de energie- en onderhoudskosten bij nieuwbouw lager.

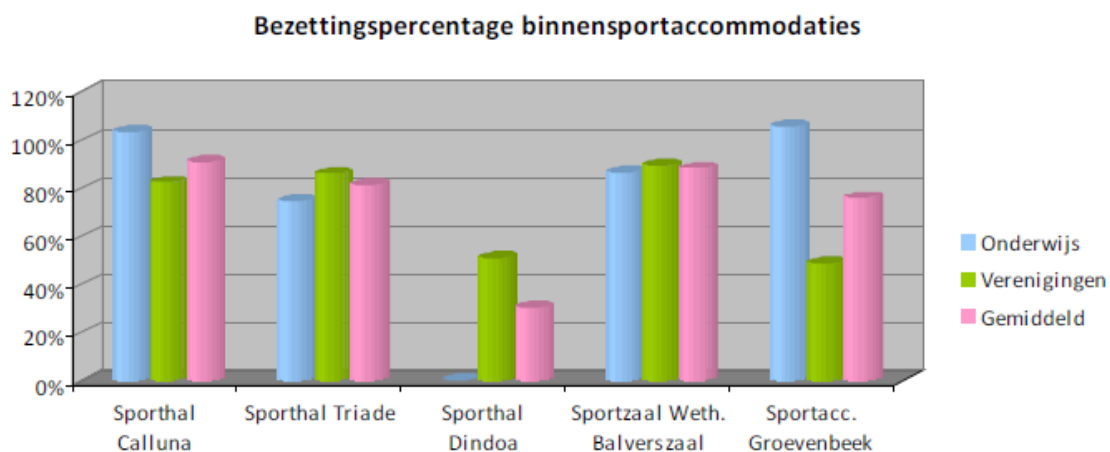
4. Bij nieuwbouw zijn veel duurzaamheidsmaatregelen mogelijk

Een keuze voor nieuwbouw betekent dat bij de bouw veel duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden toegepast met als doel een energie- en klimaatneutraal sportcomplex. Bij renovatie zijn minder duurzaamheidsmaatregelen toepasbaar.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er een kwalitatieve behoefte is aan de verplaatsing en nieuwbouw van het sportcomplex.

Kwantitatieve behoefte

Naast de kwalitatieve behoefte dient gekeken te worden naar de kwantitatieve behoefte. Aangezien het hier nieuwbouw van het sportcomplex betreft, is het van belang te kijken naar de bezettingsgraad van het huidige sportcomplex.



(Accommodatiebeleid Ermelo, synergie in vastgoed (2012))

Uit het eindrapport Accommodatiebeleid Ermelo, synergie in vastgoed (2012) blijkt dat ten opzichte van de normberekening de sporthal 100% door onderwijs en 80% door lokale verenigingen bezet is.

Dit betekent dat de behoefte voor de sporthal groot is. Daarbij komt dat de locatie Wethouder Balversaal op termijn gesloopt wordt.

Wat betreft het zwembad zijn de bezoekersaantallen van de afgelopen jaren gestabiliseerd rond de 150.000 bezoekers. Hieruit kan tevens worden opgemaakt dat er een kwantitatieve behoefte is aan een zwembad in de omgeving van Ermelo. Opgemerkt dient te worden dat de kwantitatieve cijfers van de eindrapport accommodatie Ermelo afkomstig zijn uit het jaar 2012. Echter, aangezien de laatste jaren het aantal inwoners in de gemeente Ermelo toeneemt, is er geen aanleiding om aan te nemen dat deze lager uitvallen. Bij een toename van de bevolking zal de bezettingsgrens gemiddeld gelijk blijven of toenemen.

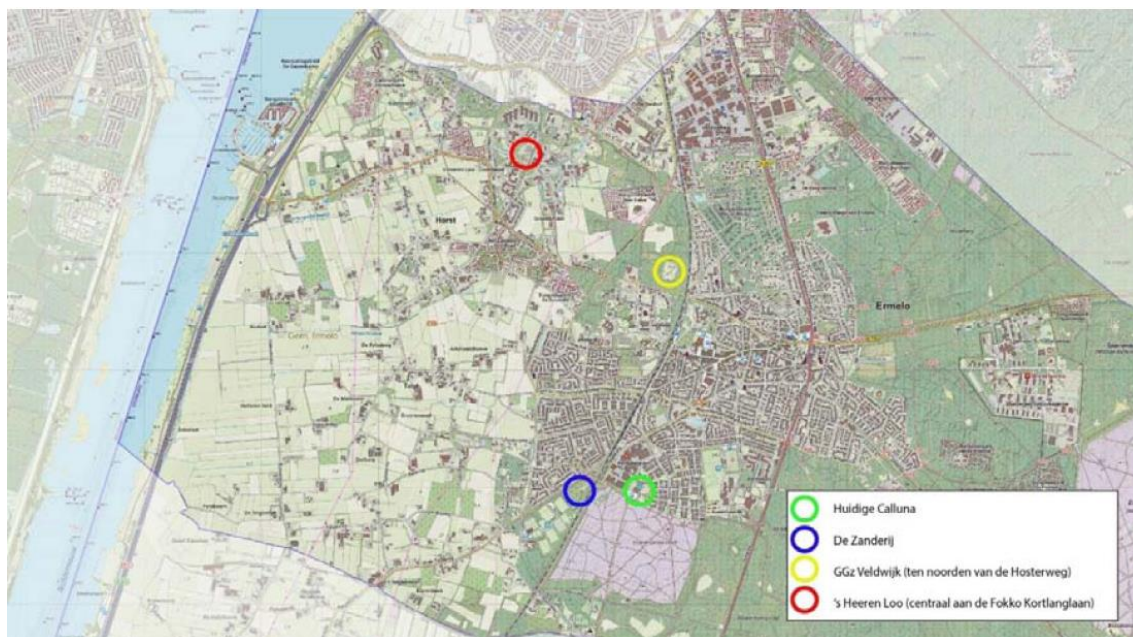
Uit bovenstaande blijkt dat er een kwantitatieve behoefte is aan het sportcomplex.

Locatieafweging

Op de huidige locatie aan de Herderlaan 51 te Ermelo zijn onvoldoende renovatiemogelijkheden, en zijn de uitbreidingsmogelijkheden niet aanwezig om de ambities van het sportcomplex Calluna te kunnen verwezenlijken. Binnen de bebouwde kom van Ermelo liggen weinig locaties die geschikt zijn voor een nieuw sportcomplex. Een dergelijke voorziening vraagt om een aanzienlijk ruimte gebruik voor het gebouw zelf, maar ook om een parkeervoorziening. Met de huidige locatie als referentie plangrootte (ca. 21.000 m²) is gekeken naar alternatieve locaties voor een nieuw sportcomplex. De huidige locatie is in dit onderzoek ook meegenomen.

Met een ruimtebeslag van ruim 21.000 m² is gekeken welke locaties binnen de kom van Ermelo geschikt zijn. Uit deze verkenning zijn naast de huidige locatie drie andere aangewezen als mogelijke locatie voor een nieuw sportcomplex. De locaties zijn:

- De Zanderij aan de Oude Telgterweg, hier is in het vigerende bestemmingsplan reeds een sportbestemming toegekend;
- Het instellingenterrein Veldwijk van GGz Centraal.
- Het instellingenterrein van 's Heeren Loo.



Onderzochte locaties

De vier locaties zijn beoordeeld welke locatie het beste is voor de realisatie van een sportcomplex.

De huidige locatie Calluna ligt op het bedrijventerrein Kerkdennen. In principe is deze functie een vreemde nabij allerlei industriële bedrijven en daarmee minder geschikt, vanuit bereikbaarheid en veiligheid. Mogelijkheden voor herbouw of renovatie en het bereikbaar en openhouden van het sportcomplex stuiten op grote praktische problemen.

De locatie De Zanderij komt in vergelijking met andere locaties het beste naar voren. Samenwerking met andere functies is een belangrijk voordeel van de Zanderij. Er ontstaan zowel voordelen voor de buitensport als voor de binnensport. De buitensport krijgt een voorziening bij slecht weer door een sporthal in de buurt. Ook voor de binnensport en het onderwijs worden de mogelijkheden van buiten sporten groter doordat er dichtbij sportvelden zijn.

Er is onderzocht wat de gevolgen zijn voor het basisonderwijs en het bewegingsonderwijs bij een keuze voor verschillende locaties. Het wegvallen van de Balverszaal heeft sowieso gevolgen voor het bewegingsonderwijs en de effecten voor het busvervoer.

Gelet op het bovenstaand kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte om een nieuw sportcomplex te bouwen, namelijk de nieuwbouw van de verouderde accommodatie, en dat er een kwantitatieve behoefte is aan het sportcomplex Calluna. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied.

2.5 Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied is een bestaand sportcomplex dat grenst aan een woonwijk van Ermelo en is gelegen binnen de bestemming Sport. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Colofon

Rapport

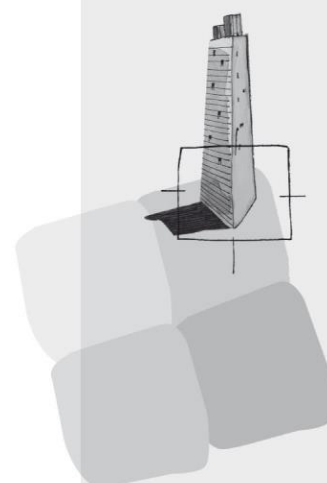
Gijs Textor

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Niek Geurts

BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor
leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort