

# RHO ADVISEURS - NOTITIE

**DATUM** 23 november 2021  
**KENMERK** 20210245\_0004slg  
**VAN** Stefan la Grand  
**AAN** Huub de Jong

**PROJECT** Advies woningbouw op sportcomplex  
**OPDRACHTGEVER** Gemeente Laren

## ADVIES WONINGBOUW OP SPORTCOMPLEX

### Aanleiding

Ten oosten van de tennisbanen en ten zuiden van de hockeyvelden van LMHC wil de tennisvereniging LLTC vier padelbanen langs de Eemnesserweg in Laren gaan aanleggen. De locatie voor de padelbanen ligt op het veld in het verlengde van de tennisvelden langs de Eemnesserweg. Het veld wordt nu gebruikt door de hockeyvereniging als inloopveld en voor zomerkampen.

Na aanleg van de vier padelbanen blijft iets meer dan de helft van het oorspronkelijke inloopveld op de hoek van de Schapendrift en de Eemnesserweg over (ca. 3400 m<sup>2</sup>). Aan de overzijde van de Schapendrift staat een aantal grote overdekte sportaccommodaties met daarin verschillende sportfuncties, waaronder zwembad, sporthal, en fitness. Daarmee is er sprake van een echt sportcluster.

Vanuit de politiek is geopperd om deze locatie in te zetten voor woningbouw met wellicht woningen in het sociale segment. Vanuit het college wordt gesteld dat dit deel van het veld niet of nauwelijks bruikbaar is voor woningbouw omdat vanuit de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering de afstand tot een sportveld met verlichting 50 meter moet zijn. Daarbij komt dat de erfpacht, die in 1934 is gestart en eerst in 2026 voor verlenging in aanmerking komt, niet zonder meer eenzijdig kan worden opgezegd.

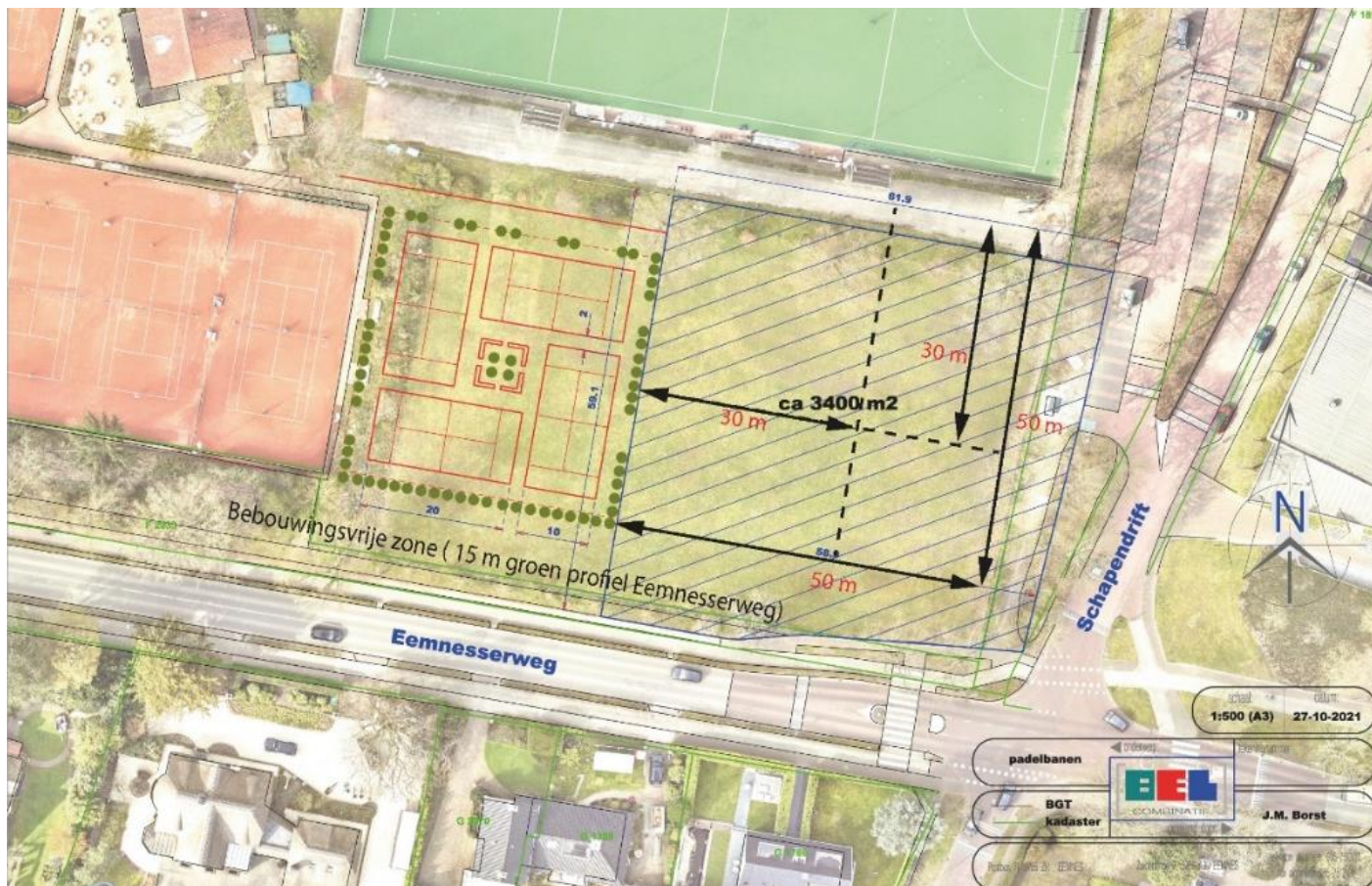
Het college heeft toegezegd nader extern te laten onderzoeken of de overblijvende grond ingezet kan worden voor woningbouw. Daarvoor is aan RHO gevraagd hierover een opiniërende notitie te maken. In deze notitie wordt onderzocht wat de mogelijkheden en wenselijkheid voor woningbouw op deze locatie zijn aan de hand van verschillende aspecten zoals licht- en geluidhinder van sportvelden, geluid van de Eemnesserweg, de ontsluitings-mogelijkheden en parkeren en stedenbouwkundige inpassing.

### Sportvelden

Geluid is inderdaad de maatgevende factor of en hoe hier woningen kunnen worden ontwikkeld. Daarnaast speelt verlichting van de sportvelden op deze locatie ook een belangrijke rol. Op basis van de richtafstanden uit de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering dient de afstand tot een sportveld met verlichting in principe 50 meter te zijn. Indien het gebied als gemengd stedelijk gebied wordt aangemerkt dient deze afstand 30 meter te zijn. Wanneer deze richtafstanden zouden worden aangehouden is er inderdaad geen mogelijkheid om woningen te realiseren. Wonen zo nabij sport is niet wenselijk gezien de wens van het creëren van een aangenaam woonklimaat. Het is echter wel mogelijk, ook binnen de 50 meter-contour, als er een aangenaam woonklimaat kan worden gegarandeerd.

### Aangenaam woonklimaat en sport

Een aangenaam woonklimaat is echter lastig te bereiken op deze locatie, gezien de zeer nabije ligging van de sportvelden, met name met tennisbanen, padelbanen en hockeyvelden. Bij deze sporten komt in de regel veel geluid vrij. Met name het slaan van de harde bal op de plank in de hockeygoals en het geluid van de padel- en tennisballen en -rackets dient daarbij in ogenschouw te worden genomen. Daarnaast zal er in het bijzonder bij wedstrijden van LMHC op zaterdag en zondag veel geluid van spelers en publiek te horen zijn.



Afbeelding: VNG richtlijnen van 50 m (en 30 m) uitgezet vanuit de sportvelden.

Naast het geluid van de sportvelden is de verlichting ook een aspect dat tot overlast kan leiden. Zeker wanneer zo dicht op de hockeyvelden met de bestaande hoge lichtmasten wordt ontwikkeld. Ook voor de lichthinder geldt dat er of specifieke maatregelen aan de nieuwe bebouwing worden getroffen of dat er afspraken worden gemaakt over gebruik van verlichting op in ieder geval de sportvelden die tegen de locatie aan liggen, dus zowel het hockeyveld als de nieuwe padelbanen.

Kortom er is veel uitstraling op deze locatie vanuit de sportvelden. Om eventueel toch op deze plek woningen te kunnen ontwikkelen zal specifiek geluidsonderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op nieuwe woningen op deze locatie vanuit de sportvelden om te zien welke maatregelen nodig zijn om een aangenaam woonklimaat te creëren.

Al met al kan er op voorhand worden gesteld dat zonder rigoureuze maatregelen ten aanzien van geluid- en lichthinder geen aangenaam woonmilieu kan worden gerealiseerd en daarmee woningbouwontwikkeling niet wenselijk is.

## Eemnesserweg

De Eemnesserweg is een drukke 50 km/h weg (verbinding tussen het centrum, woongebieden en de snelweg A27). Gezien de intensiteit en het snelheidsregiem zal geluidsonderzoek moeten plaatsvinden en zullen in ieder geval hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd om überhaupt ontwikkeling van woningen nabij deze weg mogelijk te maken.

Vanuit de ruimtelijke structuur is het ook wenselijk een bepaalde afstand uit de Eemnesserweg aan te houden. Bebouwing en sportvelden staat doorgaans ca. 15 m uit de rand van de weg waardoor de Eemnesserweg een aantrekkelijk groen profiel

heeft. Met nieuwe bebouwing zou hier rekening mee moeten worden gehouden. Dit betekent iets voor de bebouwbare ruimte op de plot.

## **Ontsluiting en parkeren**

### *Ontsluiting*

Een eventuele woningbouw ontwikkeling vraagt om een nieuwe ontsluiting. Een directe aansluiting op de Eemnesserweg is niet wenselijk ten behoeve van de veiligheid en de doorstroming. Vanaf de Schapendrift kunnen nieuwe woningen relatief eenvoudig worden ontsloten. Gezien de intensiteit en het gebruik van dit deel van de Schapendrift is dit in principe mogelijk.

### *Parkeren*

Nieuwe woningen brengen ook een parkeervraag met zich mee. Dit vraagt in principe om ruimte op het veld waar de ontwikkeling plaatsvindt. Nu ligt er aan de Schapendrift reeds een groot parkeerterrein ten behoeve van alle sportaccommodaties. Vanuit de gedachte van duurzaam ruimtegebruik is dubbelgebruik voor wonen en sport mogelijk, maar gezien het zeer intensieve gebruik op de maatgevende tijdstippen (met overloop van parkeren naar de omgeving) is dit eigenlijk geen optie. Al het benodigde parkeren voor de nieuwe functie zal op de plot moeten worden opgelost om de druk op de omgeving niet verder te vergroten.

## **Conclusie en advies**

Op basis van de richtlijnen van de VNG waarbij een afstand van 50 m, gelet op bovenstaande overwegingen, zal dienen te worden aangehouden is er in ieder geval geen ruimte om woningen op deze locatie te ontwikkelen.

Gezien de invloed (geluid en licht) vanuit drie zijden (tennis- en padelbanen, hockeyvelden en Eemnesserweg) op de plot, zijn er zonder geluid- en lichtwerende maatregelen geen mogelijkheden om op deze locatie een aangenaam woonklimaat te ontwikkelen.

In theorie is het mogelijk om woningen te ontwikkelen die bijvoorbeeld met geluiddichte buitenzijden richting de sportvelden (hockey en padel) staan (als geluidsmuur) en een geluidluwer binnengebied hebben. Hiervoor zijn bijzondere architectonische inspanningen nodig om het geluid te weren, om de lichthinder tegen te gaan en om een gebouw te realiseren dat zich op een voldoende kwalitatieve manier naar de omgeving oriënteert en presenteert en dat past in de structuur langs de Eemnesserweg. Daarnaast zal voldoende parkeergelegenheid op de plot moeten worden opgelost aangezien de parkeerdruk in de omgeving al erg hoog is. Vanuit een stedenbouwkundig standpunt is het echter niet te adviseren om de toegangsweg naar het centrum van Laren te voorzien van een dergelijke ingrijpende oplossing.

Alles overziende zal -bij de eventuele realisatie van woningen op de onderzochte plek- in onze optiek geen waardig woonmilieu worden gerealiseerd. De druk vanuit alle de randen is opgeteld simpelweg te groot.

Kortom: deze plek tussen al die binnen- en buitensportaccommodaties (en de daarbij behorende parkeerdruk en verkeersbewegingen) langs de Eemnesserweg is ruimtelijk gezien niet geschikt voor woningbouw.

Juist deze plek biedt de ruimte om een functie te faciliteren die past in het sport- en recreatiecluster. Stedenbouwkundig en planologisch gezien is het aantrekkelijk om deze plek te zijner tijd te benutten voor uitbreiding ten behoeve van een nieuwe of bestaande functie op het sportcluster of soortgelijke recreatieve bestemmingen.

Voor woningbouw zijn er betere locaties in Laren denkbaar en beschikbaar waar zonder kunstgrepen een aangenaam woonklimaat kan worden gerealiseerd.