NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel’

College B&W 4 mei 2021
Gemeenteraad 24 juni 2021

Inhoud

1. Inleiding 4

2. De procedure 5

3. Zienswijze 5

4. De ontvankelijkheid 5

5. Leeswijzer 5

6. Reactie op de zienswijze 6

7. Ambtelijke wijzigingen 6

8. Conclusie en advies 15

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel’ voorziet in twee uitbreidingen van de accommodatie aan de Pastoor van Haarenstraat 81 in Mariaheide. Ten behoeve van de uitbreiding van de tennishal is vergroting van het huidige bouwvlak met 477 m² noodzakelijk in noordoostelijke richting.

Naast deze bouwvlakuitbreiding vindt er aan de zuidzijde een beperkte uitbreiding van de bestemming ‘Sport’ plaats. Hiertoe heeft initiatiefnemer 2 percelen met de bestemming ‘Wonen’ (perceelnummers 608 en 43, totaal 750 m2 groot) verworven. Hierdoor ontstaat ruimte voor de bouw van een multifunctionele ruimte. In totaal zal het bestemmingsvlak met dus met circa 1.000 m² worden verruimd binnen de bestemming ‘Sport’. Verder maakt het bestemmingsplan de vestiging van een (ondergeschikte) fysiotherapiepraktijk en een service/webwinkel in duikbenodigheden mogelijk. Het bestemmingsplan maakt dus onderstaande ontwikkelingen mogelijk:

1. De uitbreiding van de tennishal met een indoor tennisveld;
2. De uitbreiding van de tennishal met een multifunctionele (fitness) ruimte;
3. De vestiging van een (ondergeschikte) fysiotherapiepraktijk;
4. De vestiging van een service/webwinkel in duikbenodigdheden;

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 september 2020 tot en met 2 november 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijze ingediend. Deze zienswijze hebben betrekking op:

1. Uitbreiding tennishal;
2. Planschade;
3. Draagvlak;
4. Geluid;
5. Gebruiksmogelijkheden;
6. Parkeren;
7. Erfgrensbeplanting;

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 18 september 2020 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant. In de periode van 21 september 2020 tot en met 2 november 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.
Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel’ twee zienswijzen ingediend:

- Zienswijze 1: ontvangen op 23 oktober 2020;
- Zienswijze 2: ontvangen op 27 oktober 2020;

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). Beide zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en daarmee ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een reactie op de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, zullen deze wijzigingen worden aangegeven in onderdeel 8. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Indien er sprake is van (ambtshalve) wijzigingen, zal een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld worden.

6. Reactie op de zienswijze 1

6.1 Draagvlakonderzoek/buurtdialoog

De indiener van zienswijze 1 hierna te noemen appellant, maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Zijn eerste punt heeft betrekking op het draagvlakonderzoek/buurtdialoog. De dialoog is door de initiatiefnemer gehouden, echter heeft de appalant nooit een schriftelijk verslag van deze dialoog gezien. Het verslag is zonder terugkoppeling bij de gemeente aangeleverd en gepubliceerd als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. De appellant is het niet eens met de wijze waarop de inhoud van het gesprek schriftelijk is vastgelegd.

6.1 Antwoord gemeente:

In de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad heeft participatie een onderdeel gekregen in de (niet juridisch bindende) toelichting. Hoewel niet juridisch verplicht hechtten wij meerwaarde aan participatie omdat belanghebbenden daarmee vroegtijdig de mogelijkheid hebben kennis te nemen van plannen voordat ze in de formele procedure gaan. Belanghebbenden kunnen zo in de gelegenheid worden gebracht om mee te denken in plannen maar ook om soms bezwaren aan te pakken door aanpassingen in een plan. Omdat de buurtdialoog geen formeel onderdeel is van een bestemmingsplanprocedure, stelt de gemeente hier geen vormvereisten aan. Dit betekent dat de gemeente geen invloed heeft op de wijze en frequentie waarop participatiegesprekken gevoerd worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inhoud en verslaglegging van de buurtdialoog. Gezien beide reacties en een aantal andere genoemde punten in de zienswijze hebben wij getracht een gesprek te plannen met beide appelanten, de gemeente en de initiatiefnemer. Een van de appelanten heeft aangegeven daar in deze fase van de planvorming niet voor open te staan. Aanpassing van het bestemmingsplan door deze zienswijze is derhalve niet aan de orde.

6.2 Uitbreiding tennishal

De appellant maakt bezwaar tegen de uitbreidingen van de tennishal die in zijn ogen anders dan de provincie Noord-Brabant suggereert niet bijdragen aan de leefbaarheid van Mariaheide. Bovendien heeft het complex door eerdere schaalvergroting een regionale aantrekkingskracht gekregen en komt het slechts beperkt ten goede aan de lokale bevolking van Mariaheide.

6.2 Antwoord gemeente:

Appellant draagt in zijn zienswijze geen argumenten aan waarom het complex niet bij zou dragen aan de leefbaarheid van Mariaheide. Wij zijn van mening dat het complex juist wel bijdraagt aan de leefbaarheid van Mariaheide door de combinaties van functies (tennis,padel en een duikwinkel) en het formaat van de voorziening. Het is inderdaad zo dat een functie zoals de duikwinkel welke een niche-branche is verder reikt dan enkel Mariaheide. In de zienswijze is niet aangetoond waarom er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening met de onderhavige ontwikkeling. Er is dan ook geen reden tot aanpassing van het bestemmingplan verband houdend met deze zienswijze.

6.3 Calamiteitenroute

De appalant maakt bezwaar tegen de in het bestemmingsplan opgenomen definitie van de calamiteitenroute. De definitie is te ruim waardoor de route ook voor andere doeleinden zou kunnen worden gebruikt. Het verzoek van de appalant is om het begrip scherper te formuleren waardoor deze inrit/brandgang enkel in geval van calamiteiten gebruikt zou mogen worden en niet voor bijvoorbeeld parkeerruimte zou mogen worden aangewend.

6.3 Antwoord gemeente

In de overeenkomst over grondexploitatie uitbreiding ‘Tennispark De Krekel’ (18-02-2020) ligt onder artikel 5.2 vast dat er maar één entree aanwezig mag zijn naar het tennispark. Gebruik van de tweede aparte inrit welke is gelegen voor de service/webwinkel voor duikbenodigdheden is niet toegestaan anders dan voor calamiteiten.

Uw zienswijze geeft aanleiding tot aanscherping van het begrip ‘calamiteitenroute’ en evenals het in overeenstemming brengen van deze definitie met artikel 3.4.2a en 3.4.2b uit het bestemmingsplan.

6.4 Geluid

De appellant vreest meer geluidsoverlast door de uitbreiding van de tennishal. Van de huidige tennisbaan wordt immers ook al geluidsoverlast ondervonden. Verder is het onderzoek dat is uitgevoerd door bureau WindMill incompleet en ontbreekt de motivatie van de gemeente waarom de geluidsbelasting acceptabel is.

6.4 Antwoord gemeente:

In planologisch opzicht is er in dit opzicht slechts sprake van een uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden, onder andere om de uitbreiding van de tennishal mogelijk te maken. Daarnaast zijn enkele ondersteunende functies mogelijk gemaakt. Er is een kleine uitbreiding van het sportpark zelf voorzien. De uitbreiding leidt op de meeste relevante toetspunten tot een vermindering van de geluidoverlast en slechts op enkele toetspunten tot een verwaarloosbare toename van 0,1 dB (langtijdgemiddeld niveau) tot 1 dB (maximaal geluidniveau). Juist door de uitbreiding en het daarmee inpandig laten plaatsvinden van activiteiten, zal ten opzichte van de huidige planologische situatie sprake zijn van extra afscherming van geluid door de bebouwing. Bovendien is er juist voor gekozen om in de uit te breiden bebouwing en sportpark aan de achterzijde beperkingen van de verder algemeen toegestane gebruiksmogelijkheden te leggen (zoals oefenmuren, lichtmasten, tennisbanen). Ook dit komt voort uit zorgvuldig handelen en het nader inkaderen van gebruiksmogelijkheden, zodat het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet onevenredig beperkt wordt.

Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt dat aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan, dat uitgaat van een etmaalwaarde van maximaal 50 dB(A). Het woon- en leefklimaat wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet nadelig beïnvloed*.

*Toetsing aan de gemeentelijk nota industrielawaai is niet van toepassing omdat deze nota op 11-05-2011 in werking is getreden en een geldigheid heeft van 10 jaar. De nota komt te vervallen voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Meierijstad kan worden vastgesteld.

6.5 Verruiming gebruiksmogelijkheden complex

De appellant is van mening dat er door de indoor- en outdoor tennisbanen sprake is van overlast door geluid, licht en vervoersbewegingen. Door de vergroting van de tennishal zal de lichtvervuiling toenemen terwijl de beoefenaars van de tennissport juist sterk verouderen.

De nieuwe activiteiten gaan bestaan uit een fitnessruimte, fysiotherapiepraktijk en een winkel in duikbenodigheden. Die volgens de appellant prima gehuisvest kunnen worden in leegstaande panden in het centrum. In Mariaheide is reeds een fysiotherapeut gevestigd waarmee de markt al verzadigd is. Een tweede fysiotherapeut binnen het verzorgingsgebied heeft geen meerwaarde.

6.5 Antwoord gemeente:

Wij achten het niet onvoorstelbaar dat er door de intensivering van de functies ook een intensivering van het gebruik plaats vindt. De aangehaalde punten inzake licht, geluid en vervoer voldoen aan de wettelijke en gemeentelijke beleidsvereisten. Om deze reden achten wij het dan ook dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In een goede ruimtelijke ordening is het echter niet altijd onoverkomelijk dat er enige waarnemingen zijn door het gebruik van het perceel zoals geluid, licht en parkeren. Als u van mening bent dat deze waarnemingen zorg dragen voor een waardeverlies van uw onroerend goed, wijzen wij u op de gemeentelijke planschadeverordening. In ons antwoord op uw zienswijze onder kopje ‘planschade’ hebben wij dit nader toegelicht.

De leeftijd voor het beoefenen van tennis of padel is niet ruimtelijk relevant. De fitnessruimte, fysiotherapiepraktijk en de duikwinkel zijn geen zelfstandige functies. In de anterieure overeenkomst van 18 februari 2020 is overeengekomen dat:

- De fysiotherapiepraktijk ondergeschikt is aan de tennissport en zelfstandig gebruik niet is toegestaan;
- De service-/webwinkel voor duikbenodigheden is ondergeschikt en er mag geen uitbreiding plaats vinden ten opzichte van de situatie zoals deze op 16 april 2019 (datum principebesluit) aanwezig was.

Bovenstaande functies zijn niet zelfstandig te plaatsen in bijvoorbeeld het centrum. Er is juist gekozen voor een uitbreiding van het bestaande pand omdat door de functiemenging de functies elkaar versterken, maar ook omdat de locatie een intensiever gebruik aan kan. Een leegstaand pand in het centrum kan de gewenste functiemenging niet aan, waardoor dit geen ruimtelijk aanvaardbare optie zou zijn.

6.6 Parkeren

De appellant maakt bezwaar tegen het aspect parkeren dat volgens hem onduidelijk is uitgewerkt. Het aantal parkeerplekken is op dit moment niet toereikend. De vrees is dat er overlast ontstaat door uitbreiding van het complex.

6.6 Antwoord gemeente:

In paragraaf 4.11 van de plantoelichting is het parkeeraspect uitvoerig beschreven. Conform het Paraplubestemmingsplan Parkeren van de gemeente Meierijstad moet in geval van uitbreiding van bebouwing en bij een functieverandering worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er is een parkeerberekening uitgevoerd op basis van deze regeling. In totaal zou er maximaal en wanneer alle functies gelijktijdig volledig benut worden een additionele parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen ontstaan (zie onderstaande tabel voor berekening, waarbij gekeken is naar de mutaties in grondgebruik en bijbehorende parkeernormen).

	Eenheid	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Uitbreiding Tennishal	477 m²	0,5 pp per 100 m² bvo	2,4
Uitbreiding Sportveld	750 m²	23 pp per ha netto terrein	1,7
Fysiopraktijk	1 beh. kamer 150 m²	2,1 pp per behandelkamer	2,1
Duikservicewinkel/webshop[1]	71 m²	2,1 pp per 100 m² bvo	1,5
Uitbreiding sportschool/fitness	382 m²	5,1 pp per 100 m² bvo	19,5
Vermindering areaal sportveld door nieuwbouw	-/- 1.009 m²	23 pp per ha netto terrein	-/- 2,3
Vermindering areaal sportschool	-/- 71 m²	5,1 pp per 100 m² bvo	-/- 3,6
Totaal (afgerond)			**22**

Tabel 4.10: additionele parkeerbehoefte nieuwe functies

Er zullen naast de bestaande 33 parkeerplaatsen 13 nieuwe plaatsen gecreëerd worden aan noordzijde van het pand. Wanneer op piekmomenten de parkeerdruk hoger ligt kan uitgeweken worden naar het overloopveld aan de noordzijde van het perceel voor circa 10-12 extra parkeerplaatsen. In paragraaf 2.3.2 van de plantoelichting is een kaart opgenomen, waarin de beoogde toekomstige parkeersituatie is ingetekend. Er zijn daarmee minimaal 23 extra parkeerplaatsen beschikbaar, waarmee wordt voldaan aan de normen. Het parkeren kan in de toekomst, net als in de huidige situatie, geheel op eigen terrein plaatsvinden.

Bovenstaande verduidelijkte tekst wordt in de toelichting opgenomen (paragraaf 4.11).

[1] Gebruik is extensief en beperkt tot enkele dagen per week. Gekozen is voor het toepassen van de norm voor ‘kringloopwinkel’.

6.7 Erfbeplanting

De appellant maakt bezwaar tegen de beredenering dat gebouw enerzijds architectonische kwaliteit heeft en anderzijds toch landschappelijk moet worden ingepast. Dit strookt volgens hem niet met elkaar.

6.7 Antwoord gemeente

Elk nieuw initiatief in Meierijstad moet voldoen aan het toevoegen van kwaliteit. Als er verstening plaatsvindt dient aan de andere kant er ook vergroening plaats te vinden. Om deze reden achten wij de landschappelijke inpassing noodzakelijk. Om te zorgen voor een inkleuring en inpassing van het gebouw in het gebied is architectonische kwaliteit gewenst zodat er een balans ontstaat tussen de architectonische kwaliteit en landschappelijke inpassing.

6.8 Planschade

De appellant maakt bezwaar tegen de planschade die is uitgevoerd door BRO. Daarin wordt de kans op planschade geminimaliseerd. Deze onderbouwing wordt door de appalant in twijfel getrokken.

6.8 Antwoord gemeente

Een eerste onderzoek naar de mogelijkheid van planschade is verricht in het kader van de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Deze rapportage is geen bindend advies voor een eventuele planschade aan uw eigendom, maar enkel een van de bouwstenen in de anterieure overeenkomst waarbij het een doorkijk heeft gegeven voor de financiële haalbaar van het initiatief. Bezwaar tegen het planschadeadvies van BRO is in deze fase dan ook niet mogelijk.

Indien u van mening bent dat deze planontwikkeling waardevermindering geeft van uw eigendom, dan kunt u op grond van onze ‘Procedureverordening Planschade’ en verzoek indienen voor planschade. Op basis van een ontvankelijk verzoek zal onze onafhankelijke adviescommissie zich buigen over de vraag of er planschade is. U krijgt in deze procedure ook de mogelijkheid om eventuele adviseurs te wraken. Op basis van een advies van de adviescommissie neemt het college een besluit waartegen het mogelijk is om rechtsmiddelen aan te wenden.

7. Reactie op de zienswijze 2

7.1 Verruiming gebruiksmogelijkheden door complex

De appellant maakt bezwaar tegen de schaalgrootte van de gewenste ontwikkeling waardoor de overlast zal toenemen. Het animo voor tennis loopt volgens hem terug waardoor de gewenste uitbreiding onnodig is. Bovendien leidt het ontwerp tot ongewenste licht- en horizonvervuiling. Verder worden o.a. een fitnessruimte. Een fysiotherapiepraktijk en een duikwinkel gehuisvest aan de Pastoor van Haarenstraat 81. Waardoor er op andere plekken leegstand ontstaat. Dit is in strijd met de Structuurvisie. Tot slot zorgt de komst van een extra ruimte voor fysiotherapie voor extra concurrentie van de bestaande fysiotherapeut.

7.1 Antwoord gemeente

De aangehaalde punten zijn gelijk aan de punten in zienswijze 1. Wij verwijzen dan ook naar de reactie op zienswijze 1. Wat betreft de structuurvisie zien wij geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorliggende ontwikkeling leidt tot leegstand in het centrum van Mariaheide. De ontwikkeling biedt gelegenheid aan bedrijvigheid en het in stand houden van voorzieningen in de kern Mariaheide.

7.2 Bouw multifunctionele ruimte

De appellant vindt de toekomstige omvang van de tennishal/multifunctionele ruimte te groot. Verder vreest hij overlast door parkeeroverlast en het calamiteitenpad dat ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Veder wordt er overlast verwacht door de te hoge toegestane bouwhoogte. Het is ook niet duidelijk op welke wijze de hal wordt voorzien van geluidsisolatie en of dat voldoende is. Tot slot is er ook bezwaar tegen het gebruik van het grasperceel bij de multifunctionele ruimte voor dagrecreatie.

7.2 Antwoord gemeente

Ook bij deze aangehaalde punten verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1. Het calamiteiten pad zal als zodanig gebruikt worden, de planregels worden nog aangescherpt om dat gebruik te garanderen (zie wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen).

In de anterieure overeenkomst ligt vast dat er maar een entree aanwezig mag zijn naar het tennispark. Gebruik van de tweede aparte inrit welke is gelegen voor de service/webwinkel voor duikbenodigheden is niet toegestaan anders dan voor calamiteiten. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om te handhaven op ander gebruik indien dat aan de orde is. De geluidseffecten zijn onderzocht en akkoord bevonden, er is geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van het uitgevoerde onderzoek. Het dagrecreatieve medegebruik van het grasperceel is passend op de locatie. Er is niet gebleken dat dit ruimtelijk onaanvaardbaar is. De omvang van het gebouw en/of de bouwhoogte achten wij passend op de locatie en inpasbaar in de aanwezige omgeving. Indien u van mening bent dat deze planontwikkeling waardevermindering geeft van uw eigendom, dan kunt u op grond van onze ‘Procedureverordening Planschade’ en verzoek indienen voor planschade.

7.3 Omgevingsdialoog

De appellant maakt bezwaar tegen de Omgevingsdialoog. Er heeft in september 2015 weliswaar een goed gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en omwonende. Echter is het verslag niet ter verificatie voorgelegd aan de omwonenden. Bovendien staan er volgens de appellant ook enkele onwaarheden in het verslag wat voor verwarring zorgt.

7.3 Antwoord gemeente:
In de bestemmingsplannen van Meierijstad heeft participatie een onderdeel gekregen in de (niet juridisch bindende) toelichting. De reden dat wij aan de voorkant graag zien dat er participatie gevoerd wordt, is om als belanghebbenden de mogelijkheid te hebben kennis te nemen van plannen voordat ze in de formele procedure gaan. Belanghebbenden kunnen zo in de gelegenheid worden gebracht om mee te denken in plannen maar ook om soms bezwaren aanpakken door aanpassingen in een plan. Omdat het buurtdialoog geen formeel onderdeel is van een bestemmingsplanprocedure, stelt de gemeente hier geen vormvereisten aan. Dit betekent dat de gemeente geen invloed heeft op de wijze en frequentie waarop participatiegesprekken gevoerd worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inhoud en verslaglegging van de buurtdialoog. Gezien uw reactie en een aantal andere genoemde punten in de zienswijze hebben wij getracht een gesprek te plannen tussen beide appelanten, de gemeente en de initiatiefnemer. Een van de appelanten heeft aangegeven daar in deze fase van de planvorming niet voor open te staan. Aanpassing van het bestemmingsplan door deze zienswijze is derhalve niet aan de orde.

6 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- Op basis van zienswijze 6.3: Het begrip calamiteitenroute scherpen definiëren en overeenstemming brengen met artikel 3.4.2a en 3.4.2b uit het bestemmingsplan.
- In paragraaf 4.8 van de toelichting wordt nader verduidelijkt dat de gemeente het woon- en leefklimaat vanwege de ontwikkeling aanvaardbaar acht.

7 Ambtelijke wijzigingen

- Calamiteiten pad beter afbakenen in de regels
- Artikel 3.1 sub e onder 7 van de planregels wordt aangevuld met een verwijzing naar artikel 3.4.2.

8 Conclusie en advies

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel’. Omdat de regels deel uitmaken van het juridisch kader van het bestemmingsplan is het advies om het bestemmingsplan door de raad in gewijzigde vorm vast te laten stellen.