

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 73240 -2022 /

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Sport en Spel Reek 2024'

| | |
|-------------|---|
| Auteur | : Jos Timmermans |
| Domein/team | : Dienstverlening / Vastgoed, accommodaties en facilitair |
| E-mail | : Jos.Timmermans@gemeentemaashorst.nl |
| Port. | : H.W. van den Broek |
| | |

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

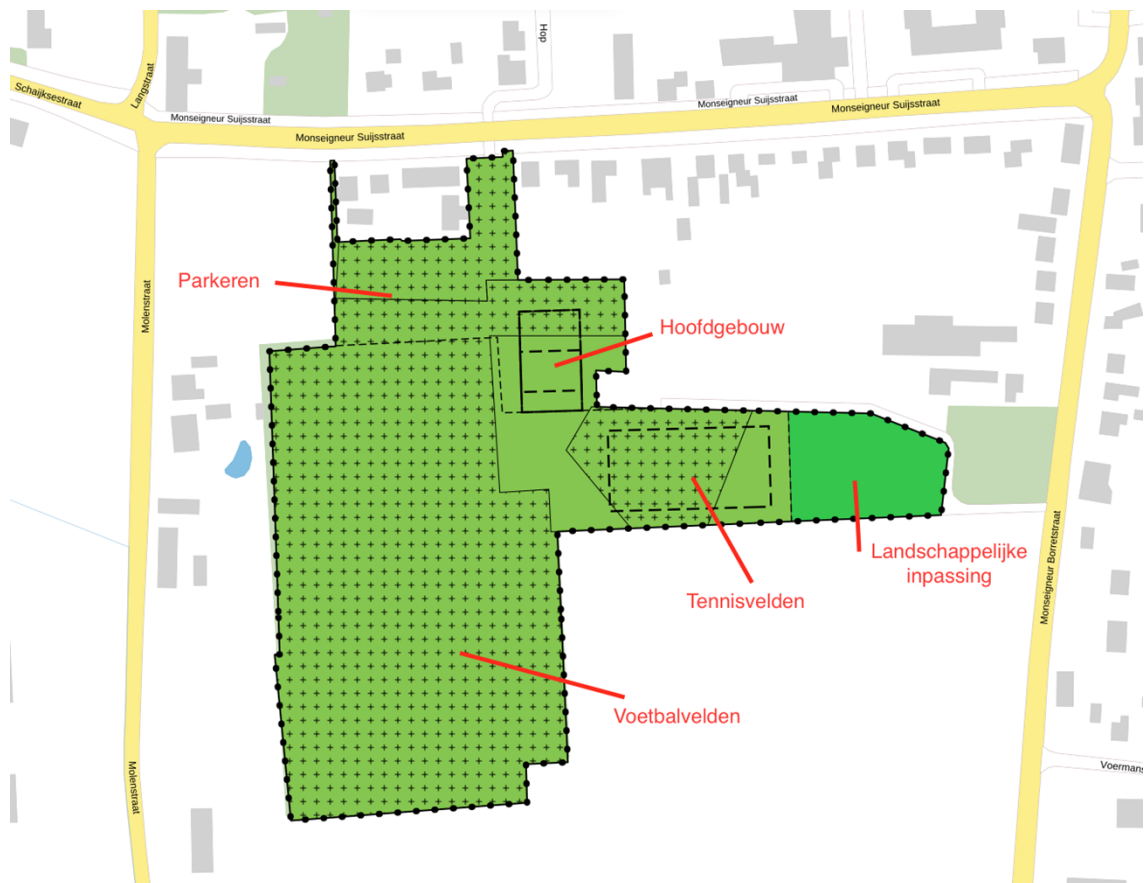
Vaststellen bestemmingsplan 'Sport en Spel Reek 2024'

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Sport en Spel Reek 2024'.
2. Het bestemmingsplan 'Sport en Spel Reek 2024' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Reeds in 2016 is op initiatief van de dorpskern Reek samen met de sportverenigingen door de gemeente Landerd het traject ingezet om te komen tot een gezamenlijk sportpark voor voetbalvereniging Achilles, tennisvereniging Reek en Jong Nederland. Dat lange traject heeft uiteindelijk geleid tot het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan eind augustus 2021. Het ontwerpbestemmingsplan had betrekking op het mogelijk maken van tennisvelden en een nieuw hoofdgebouw voor de verenigingen met een beweegbox als vervanger van de huidige sporthal die dan ruimte vrijmaakte voor parkeren. Daarbij werden tennisvelden voorzien op enige afstand achter woningen aan de Mgr. Suijsstraat, zie onderstaande indeling.



Figuur met indeling ontwerpbestemmingsplan Sport en Spel zoals in 2021 ter inzage gelegd

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn door veel omwonenden zienswijzen ingebracht vooral vanwege vrees voor geluidhinder. De zienswijzen hebben geleid tot aanvullend onderzoek en heroverweging van de begrenzing en invulling van het sportcomplex. Tegelijkertijd speelde landelijk de ontwikkeling dat een tennisvereniging padelbanen nodig heeft om toekomstbestendig te zijn. Mede vanwege de akoestische aandachtspunten bij het gebruik van padelbanen is in overleg met alle betrokkenen, zowel de sportverenigingen als de omgeving, naar een alternatieve inrichting van het gebied gezocht.

Dat heeft geresulteerd in een gewijzigde vorm voor het sportcomplex waarbij de tennisvelden ten zuiden van het nieuwe hoofdgebouw zijn geprojecteerd en de padelbanen weer ten zuiden van de tennisvelden. Zie onderstaande indeling.



Figuur met indeling nieuwe ontwerpbestemmingsplan Sport en Spel 2024

Er wordt op deze wijze zoveel als mogelijk tegemoetgekomen aan de zienswijzen vanuit de omgeving die in 2021 zijn ingediend en de wens van de tennisvereniging voor de mogelijkheid van het realiseren van padelbanen. Ten behoeve van de nieuwe indeling zijn deels nieuwe gronden noodzakelijk. Over de aankoop van de benodigde grond is onlangs overeenstemming bereikt. In de landschappelijke inpassing komt onder meer een grondwal om te zorgen dat eventuele ontwikkelingen met CPO-woningen aan de Mgr. Borretstraat niet geblokkeerd worden door het geluid van de tennis- en padelbanen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn van omwonenden 2 zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Een planologisch kader voor het gehele sportcomplex inclusief nieuw hoofdgebouw (waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend) en de mogelijkheid voor 4 nieuwe tennisvelden en de 2 padelbanen. Daarnaast wordt de aanleg en het in stand houden van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering geborgd.

Argumenten

1.1 Er zijn twee zienswijzen ontvangen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door een groep omwonenden. Dit betreft dezelfde zienswijzen als die naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan in 2021 zijn ingediend, aangevuld met bezwaren tegen de padelbanen. Een van die omwonenden heeft ook zelfstandig dezelfde zienswijzen ingebracht. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen die als bijlage is bijgevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Zie hiervoor de bijgevoegde zienswijzennota.

2.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het bestemmingsplan is op alle aspecten die relevant zijn een goede motivering gegeven en voor nagenoeg alle aspecten zijn specifieke onderzoeken uitgevoerd voor de nieuwe situatie zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen. Aan de bezwaren uit de omgeving (geuit in zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in 2021 en de omgevingsvergunning voor het hoofdgebouw) is tegemoetgekomen. Uit uitgebreid onderzoek waarin ook de padelbanen zijn betrokken blijkt dat de omgeving in voldoende mate wordt beschermd tegen eventuele hinder.

2.2 Er is een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd

De formele procedure voor het bestemmingsplan voor dit sportcomplex is opnieuw gestart omdat het plan nogal is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage lag in 2021. Hierdoor is het verplicht om een nieuw ontwerp ter inzage te leggen. De wijziging is de nieuwe indeling met gebruik van nieuwe en andere gronden. Met de nieuwe indeling liggen de onderdelen die kunnen leiden tot geluidhinder (tennis- en padelbanen) verder weg van de omwonenden aan de Mgr. Suijsstraat. Met de eerdere vooroverlegreacties van provincie en waterschap is in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden, net als met de in 2021 ingebrachte zienswijzen.

2.3 Het vooroverleg is positief afgerond, geen zienswijzen provincie en waterschap

Naar aanleiding van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen van de provincie en het waterschap ontvangen.

3.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Voor de bestemmingsplanprocedure is in het verleden budget vrijgemaakt. Plankosten, kosten voor de landschappelijke inpassing en eventuele planschade die voortvloeien uit het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente, net als de uitvoering van het bestemmingsplan. Hiervoor is een separaat besluitvormingstraject doorlopen.

Kanttekeningen

2.1 Er wordt niet volledig tegemoetgekomen aan de bezwaren van de omwonenden

De omwonenden vrezen met name het (irritante) geluid van de padelbanen. Vanwege het bestemmingsplan zal de woon- en leefomgeving van de omwonenden zeker veranderen. De afstand tussen woningen en padelbanen bedraagt minstens circa 200 meter en uit zorgvuldig akoestisch onderzoek blijkt wordt voldaan aan de voor dit gebied geldende geluidsnormen zodat de gevolgen voor de woon- en leefomgeving aanvaardbaar zijn. Desondanks verzoeken omwonenden om de padelbanen



in pandig te realiseren. Daarvoor bestaat, gelet op de conclusies uit de onderzoeken, geen aanleiding, is er geen ruimte en zijn kosten van indoor padelbanen zeer hoog, zie ook nota van zienswijzen in de bijlage.

2.2 Eerder bestonden bezwaren tegen omgevingsvergunning hoofdgebouw

Om vertraging te voorkomen is in april 2023 omgevingsvergunning verleend voor het hoofdgebouw met toepassing van de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Tegen die omgevingsvergunning zijn door dezelfde groep omwonenden bezwaren ingediend. De bezwaren waren feitelijk niet gericht op het hoofdgebouw maar op de vrees voor geluidhinder vanwege de toekomstige activiteiten (tennis en padel). Door het college is op 3 oktober 2023 een beslissing op bezwaar genomen, in overeenstemming met het advies van de bezwarencommissie. De omgevingsvergunning is in stand gebleven. Tegen de beslissing op bezwaar is geen beroep ingesteld.

Participatie

Er loopt al van voor het vorige ontwerpbestemmingsplan in 2021 een communicatietraject met de omgeving over het voorgenomen plan waarbij uiteraard ook de nieuwe indeling van het sportcomplex is besproken. De inbreng in dit proces heeft geleid tot een grote aanpassing van het plan voor het sportcomplex door de wijziging van de indeling en vorm. In de Toelichting bij het bestemmingsplan is over het participatietraject een kort verslag opgenomen. De omgeving is uitgebreid betrokken bij de ontwikkelingen.

Duurzaamheid

Er wordt een forse landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Daarnaast zal er nieuwbouw plaatsvinden waarbij naar de huidige eisen zal worden gebouwd met toepassing van duurzame materialen en voorzieningen (waaronder zonepanelen) met als doelstelling nul op de teller. De gedateerde sporthal en kleedlokalen die vanwege hun uitvoering een forse energievraag hebben, worden gesloopt.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze in het Gemeentebblad bekendgemaakt. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Daarna kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld.

Financiën

Voor de bestemmingsplanprocedure is in het verleden budget vrijgemaakt. Plankosten, kosten voor de landschappelijke inpassing en eventuele planschade die voortvloeien uit het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente, net als de uitvoering van het bestemmingsplan. Hiervoor is een separaat besluitvormingstraject doorlopen.

Rechtmatigheid

Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet. Zie in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1 van de Wro dat op grond van het overgangsrecht bij de Omgevingswet nog van toepassing is.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal het gedurende zes weken ter visie worden gelegd samen met het vaststellingsbesluit. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het raadsbesluit

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Sport en Spel Reek 2024'
2. Regels bestemmingsplan Sport en Spel Reek 2024
3. Regels Bijlage 1 Landschapsplan
4. Toelichting bestemmingsplan Sport en Spel Reek 2024
5. Toelichting Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
6. Toelichting Bijlage 2 Indicatief proefsleuvenonderzoek asbest in bodem
7. Toelichting Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek 2022
8. Toelichting Bijlage 4 Onderzoek milieuzonering en industrielawaai 2023
9. Toelichting Bijlage 5 Quicksan Wet natuurbescherming
10. Toelichting Bijlage 6 Nader ecologisch onderzoek
11. Toelichting Bijlage 7 Stikstofdepositieonderzoek 2023
12. Toelichting Bijlage 8 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek 2022
13. Toelichting Bijlage 9 Aanvulling archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek 2022
14. Toelichting Bijlage 10 Watertoets en geohydrologisch onderzoek 2022
15. Verbeelding bestemmingsplan Sport en Spel Reek 2024

Uden, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)