

Bestemmingsplan Sportpark Den Donk e.o.

NOTA ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING

GEMEENTE OISTERWIJK
22 februari 2017

1. Inleiding

Begin 2017 is gestart met het opstellen van een bestemmingsplan voor het sportpark Den Donk e.o.. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is afgerond in de eerste helft van 2017. Van 16 juni tot en met 13 juli 2017 heeft het voorontwerpplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 10 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ingediend. Deze reacties zijn beantwoord waarna het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld. Dit ontwerp heeft van 29 september 2017 tot en met 9 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 9 zienswijzen ingediend. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord.

Daarbij wordt eerst het volgende opgemerkt. De zienswijzen moeten formeel worden ingediend bij de raad. Een aantal zienswijzen zijn echter gericht aan het college. Deze zienswijzen zijn beschouwd als ingediend bij de raad en de raad is op de hoogte gebracht van deze zienswijzen.

Buiten de ter inzage periode is door de stichting Duurzaamheidsvallei een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze verstuurd. Bij de beantwoording van de zienswijze (nummer 7) wordt hier op ingegaan.

Daarnaast hebben zich enkele andere ontwikkelingen in de afgelopen maanden voorgedaan die ook leiden tot een aanpassing van het plan. Deze ambtshalve aanpassingen worden eveneens in deze nota toegelicht.

2. Beantwoording zienswijzen

Nummer zienswijze: 1

Betreft: diverse opmerkingen over toelichting en verbeelding

Binnengekomen op: 19 oktober 2017

Samenvatting zienswijze:

1. Het Waterschap ziet de a-watgangen graag enkel bestemd als 'Water'.
2. Het zoekgebied voor de waterretentie ligt binnen de beekdalbegrenzing, deels in attentiegebied, beschermd gebied op basis van de Keur. Dit dient vermeld te worden in de Waterparagraaf. Er mag niet dieper gegaan worden dan de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand), zodat geen verder verdroging wordt veroorzaakt. Er wordt verzocht de aanvoer en afvoer van de waterretentievoorziening nader uit te werken en daarbij de gehanteerde GHG nader te onderbouwen.
3. In paragraaf 5.2.3. van de Waterparagraaf wordt verwezen naar de legger waterberging en daarmee naar de huidige regelgeving. Er zijn inmiddels nieuwe berekeningen gemaakt op basis van een nieuw klimaatscenario. De Verordening ruimte wordt hierop aangepast en bij een aanvraag watervergunning wordt getoetst aan de dan geldende regels.
4. In de waterparagraaf moet aandacht besteed worden aan de consequenties van het plan (voor de sporthal/ zwembad en aanliggende parkeerplaats) op de a-watgang die in dit te ontwikkelen gebied ligt. Er dient rekening gehouden te worden met een obstakelvrije beschermingszone in verband met onderhoud van de watgang.
5. In de waterparagraaf wordt vermeld dat een watervergunning nodig is voor het versneld afvoeren van neerslag van nieuw verhard oppervlak naar oppervlaktewater. Er is ook een watervergunning nodig bij handelingen of werken in het waterstaatswerk (de watgang met beschermingszones), dus bijvoorbeeld als een duiker wordt gelegd, een leiding de watgang kruist (zoals voor hemelwater) of oevers worden aangepast.

Reactie gemeente:

1. Voor de a-watgangen wordt een specifieke aanduiding opgenomen die voldoende flexibiliteit biedt voor de ontwikkeling van den Donk en waarbij het belang van de aanvoer, afvoer en berging van de watgang wordt geborgd.
2. Voor de waterretentie wordt niet dieper gegraven dan de GHG. De aanvoer en afvoer van de waterretentievoorziening zijn nader uitgewerkt en de gehanteerde GHG is verder onderbouwd, zoals gelezen kan worden in de watertoets (bijlage 7 bij toelichting bestemmingsplan).
3. Wij hebben hiervan kennis genomen en houden rekening met het nieuwe klimaatscenario. Dit betekent dat geen waterberging wordt gepland binnen de inundatiegebieden zoals deze zijn ingetekend op basis van het nieuwe klimaatscenario.
4. Wij zijn met het Waterschap de Dommel in goed overleg over de consequenties van de ontwikkelingen op het Sportpark den Donk voor de a-watgangen en de manier waarop de Waterschapsbelangen geborgd kunnen worden. Mogelijk kan de watgang verlegd worden, anders is overkluizing een optie waar naar gekeken wordt.
5. De watergraaf is hierop aangevuld (bijlage 7 bij toelichting bestemmingsplan).

Conclusie:

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Voor de a-watergangen wordt een functie-aanduiding op de verbeelding opgenomen en de regels en toelichting worden op de hiervoor aangegeven onderdelen aangevuld.

Nummer zienswijze: 2

Betreft: diverse opmerkingen geluidsoverlast

Binnengekomen op: 30 oktober 2017

Samenvatting zienswijze:

De indieners willen graag dat regels opgenomen worden in het bestemmingsplan om geluidhinder voor direct omwonenden te beperken of voorkomen. Voor de op te nemen regels is door indieners een voorzet gedaan.

Reactie gemeente:

Wij vinden het belangrijk dat de normen die gelden op het gebied van geluid en die bedoeld zijn om geluidhinder te beperken, duidelijk terug te vinden zijn en goed worden vastgelegd. Het is daarbij wel van belang dat er één lijn wordt getrokken in de aan te houden normen. Vandaar dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat het gebruik van geluidsinstallaties voor sportactiviteiten is toegestaan, maar niet voor versterkte muziek in de open lucht. Tenzij deze mogelijkheden worden geboden op basis van de 'Notitie beleidsregels 'geluid afkomstig van horecabedrijven in Oisterwijk', vastgesteld op 28 juli 2008, of latere wijzigingen van deze beleidsregels.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard; in het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen waardoor wordt aangesloten bij de 'Notitie beleidsregels 'geluid afkomstig van horecabedrijven in Oisterwijk'.

Nummer zienswijze: 3

Betreft: aanleg parkeerterrein 't Seuverick

Binnengekomen op: 2 november 2017

Samenvatting zienswijze:

1. De tellingen van het parkeeronderzoek die in februari 2015 zijn gedaan, zijn niet representatief voor het gemiddelde jaarbeeld (april en oktober worden wel als zodanig beschouwd). De parkeerstudie is uitgevoerd in 2014 en de latere tellingen in 2015. Het is nu 2017 en gelet op recente ontwikkelingen (bouwplan Medifit) is het zinvol de huidige parkeersituatie te actualiseren voordat vergaande besluiten genomen worden zoals de uitbreiding van het parkeerterrein in het ontwerpbestemmingsplan. Er dient maatwerk geleverd te worden.
2. De indiener herkent het beeld dat door de gemeente wordt geschetst, over een zeer hoge parkeerdruk bij 't Seuverick op bepaalde piekmomenten, niet. De parkeertellingen die door de indiener zijn uitgevoerd geven een ander beeld. Hieruit blijkt dat zelfs op piekmomenten nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn (tussen 8% en 19%) in het hele gebied 't Seuverick, maar dat deze op relatief grote afstand liggen van entrees van gezondheidscentra en poliklinieken. Er is volgens indiener dan ook geen structureel kwantitatief parkeerprobleem, maar een kwalitatief probleem.

3. De indiener ziet dan ook geen rechtvaardiging voor de aanleg van een nieuw parkeerterrein, vooral omdat het terrein komt te liggen in de groenstrook van het beekdal, die is aangewezen als Natuurnetwerk Brabant en als ecologische verbindingszone.
4. De indiener ziet de oplossing van het parkeerprobleem in een parkeerregulering, waarbij de langparkeerders aan de westzijde dienen te parkeren en de kortparkeerders dicht bij de entrees van de medische centra. Dit zorgt ook voor een verbetering van de verkeerscirculatie en vermindering van zoekverkeer.
5. Binnen de huidige openbare ruimte van 't Seuverick kunnen nog extra parkeerplaatsen worden toegevoegd. Bij Medifit, de achterzijde van het uitvaartcentrum, Sla Raak en de Petanque vereniging kunnen met enige aanpassingen circa 45 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Hierdoor zijn zelfs op piekmomenten voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar en deze zijn gelijkmatig verdeeld over de blauwe zone en het langparkeren.
6. Op het bestaande parkeerterrein kan efficiënter worden geparkeerd door de parkeervakken beter te markeren en bij de 'eind'-vakken de hagen gedeeltelijk te verwijderen.
7. Het is gewenst de stallingsmogelijkheden voor fietsen bij de entrees van de medische centra en de polikliniek aanzienlijk uit te breiden.
8. Healthcity beschikt over veel minder parkeerplaatsen dan volgens de normen en praktijk noodzakelijk zijn en veroorzaakt daardoor een gedeelte van de parkeerdruk in het openbaar gebied. Het is noodzakelijk om met de directie van Healthcity in overleg te gaan en een mobiliteitsplan op te stellen, om zo de parkeerdruk in het openbaar gebied te beperken. Met name door het gebruik van de fiets te stimuleren en van de auto af te remmen.
9. De indiener geeft aan dat geen relatie aanwezig is tussen de plannen op het sportpark den Donk en de aanleg van de nieuwe parkeerplaats bij 't Seuverick, terwijl beide meegenomen worden in hetzelfde ontwerpbestemmingsplan. De indiener raadt aan om het oplossen van het parkeerprobleem bij 't Seuverick niet mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan, anders wordt de bouw van het zwembad/ de sporthal en de nieuwe scoutinglocatie vertraagd.

Reactie gemeente:

1. Na 2015 zijn er verschillende keren schouws uitgevoerd op het parkeerterrein. In die schouws kwam het zelfde beeld naar voren als in de onderzoeken. We achten het ook niet logisch dat de parkeerdruk afgenomen is, omdat in de tijd van de onderzoeken er panden gedeeltelijk leeg stonden en er ruimtes te huur waren. Een nieuw onderzoek achten we daarom niet nodig.
2. We houden een parkeerdruk van 85% aan als richtinggevend voor de gewenste maximale parkeerdruk. Uit het onderzoek van indiener blijkt dat het percentage vrije parkeerplaatsen soms op 8% ligt, waardoor de gewenste parkeerdruk te hoog is, bij 19% vrije plaatsen komt het heel dicht in de buurt. Uit het ingediende onderzoek komt ook naar voren dat er een hoge parkeerdruk is. Zeker als in dat onderzoek wel invalideparkeerplaatsen worden meegeteld. Die hebben wij bewust uit het onderzoek gelaten, aangezien die parkeerplaatsen niet door iedereen gebruikt kunnen worden en daar altijd een aantal vrij van zijn, ook op de drukke momenten. Daarbij ontkennen wij niet dat er momenten zijn dat de parkeerdruk lager is, ook op de piekmomenten, maar dat zijn niet de momenten waar het ons om gaat en waar de gebruikers last van hebben. Wij hebben van verschillende gebruikers/ondernemers in het gebied begrepen dat het aantal parkeerplaatsen niet (meer) voldoende is. Daarnaast hebben wij signalen ontvangen dat er ook gebruik wordt gemaakt van parkeerplaatsen in de nabij gelegen woonwijk. Los van om hoeveel auto's dit gaat is dit een extra parkeervraag die niet mee is genomen in de onderzoeken.

3. Naast het verkeerskundig technische/theoretische verhaal zijn er ander redenen om de parkeercapaciteit uit te breiden:
 - Gebruikers van het parkeerterrein hebben aangegeven last te hebben van de hoge parkeerdruk onder andere in de bedrijfsvoering.
 - Naast de te lage parkeercapaciteit zien we ook een knelpunt in de verkeerscirculatie. Wij willen dit structureel verbeteren door een extra verbinding te creëren tussen de achtergelegen parkeerplaatsen en het parkeerterrein aan de voorzijde. Wij vinden het efficiënt om de maatregel om de verkeerscirculatie te verbeteren te combineren met het verhogen van de parkeercapaciteit.
 - In het verleden is middels een brief toegezegd aan een aantal ondernemers uit het gebied dat in de toekomst als de parkeerdruk te hoog wordt wij extra parkeerplaatsen gaan realiseren.

De nieuwe rondweg en parkeerplaatsen komen voor een klein gedeelte te liggen binnen het Natuurnetwerk Brabant. Hiervoor vindt (financiële) compensatie plaats. De Provincie heeft hier geen inspraakreactie of zienswijze over ingediend en is hiermee in principe akkoord.
4. Het gebied is ontwikkeld met een openbaar parkeerterrein voor alle gebruikers zonder onderscheid te maken in lang- of kortparkeerders, wij vinden niet dat wij daar nu onderscheid in moeten gaan maken. Daarbij hebben we een aantal kanttekeningen bij regulering:
 - Er moet gehandhaafd worden, dit kost tijd geld en capaciteit. En kan leiden tot irritatie bij gebruikers. Het heeft daarom de voorkeur om het zonder regulering op te lossen.
 - Het aantal lang- en kortparkeerders zal per dag verschillen, dit kan leiden tot niet efficiënt gebruik van het parkeerterrein.
 - Het genereert geen extra capaciteit. Uit eigen onderzoek en klachten vanuit gebruikers blijkt dat er momenten zijn dat er te weinig parkeerplaatsen zijn ten opzichte van de totale vraag. Parkeerregulering lost dit niet op.
 - Het kan leiden tot uitwijkgedrag waardoor auto's gaan parkeren waar dat niet gewenst is.
 - Er zijn ook klanten die langer dan 2 uur bij een van de bedrijven op bezoek zijn.

Wij zijn er daarom niet van overtuigd dat parkeerregulering een betere of net zo'n goede oplossing is als uitbreiding.
5. Zoals eerder aangegeven willen we ook de verkeerscirculatie verbeteren door de realisatie van een weg en willen we daar gelijktijdig de extra parkeerplaatsen aansluitend aan de weg realiseren.
6. Uit het onderzoek komt niet naar voren dat op de plekken waar de vakken niet duidelijk zijn aangegeven er altijd minder auto's geparkeerd staan dan er gezien de grootte van de vakken theoretisch mogelijk zou zijn. Wij verwachten daarom met het beter markeren van de parkeervakken niet de gewenste capaciteitsuitbreiding.
7. Daar is niks op tegen en kan goed samen gaan met de voorgenomen plannen voor uitbreiding van de parkeercapaciteit.
8. Healthcity zien wij als een van de bedrijven in het gebied. Alle bedrijven samen zorgen voor de parkeerdruk. Wij zien niet in waarom voor Health City een apart mobiliteitsplan gemaakt moet worden.
9. Met deze bestemmingsplanherziening wordt het gehele bestemmingsplan voor sportpark den Donk e.o., waar ook 't Seuverick onder valt, geactualiseerd. Dit dient eens in de 10 jaar te gebeuren en het huidige bestemmingsplan is in 2006 vastgesteld. In de herziening nemen we graag de ontwikkelingen die voldoende uitgewerkt en onderbouwd zijn mee. Dit is volgens ons het geval met de uitbreiding van de parkeerplaats bij 't Seuverick.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Nummer zienswijze: 4

Betreft: parkeersituatie 't Seuverick

Binnengekomen op: 30 oktober 2017

Samenvatting zienswijze:

1. De bewoners van de Berkenlaan hebben afspraken gemaakt met het college over het nieuwe parkeerterrein bij 't Seuverick, die hebben geresulteerd in het raadsbesluit van 6 oktober 2016 (over parkeren bij 't Seuverick). De uitbreiding van het parkeerterrein zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan lijkt hieraan te voldoen.
2. De indieners stellen dat plannen bestaan om de tennisvelden, die liggen tussen de SportArena en Sla Raak, om te zetten naar parkeerplaatsen. Als dit gebeurt, is het volgens indieners overbodig om de parkeerplaatsen bij 't Seuverick te realiseren en heeft het inzetten van de tennisvelden de voorkeur.

Reactie gemeente:

1. We zijn blij om te lezen dat het parkeerterrein volgens de afspraken is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.
2. De aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen en de weg in de groenstrook zorgt niet alleen voor een groter aantal parkeerplaatsen, maar zorgt ook voor een verbetering van de verkeerscirculatie. De nieuwe weg maakt het rondrijden en het vinden van een parkeerplaats naar onze mening makkelijker, waardoor bestaande parkeerplaatsen beter benut worden. We zijn aan het onderzoeken of aan de noordzijde bij de SportArena extra parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden. Of en wanneer dit gaat lukken is echter, net als ten tijde van de beantwoording van de inspraakreacties, nog helemaal niet duidelijk. We kunnen hierover op dit moment dan ook geen toezeggingen doen.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Nummer zienswijze: 5

Betreft: buitenhandbal voorziening

Binnengekomen op: 6 november 2017

Samenvatting zienswijze:

De indiener verzoekt om in het ontwerpbestemmingsplan een buitenhandbalvoorziening/veld op te nemen in de directe nabijheid van de beoogde nieuwe sporthal, zoals besproken met wethouder Smit. Ook wordt gevraagd de voorziening te doen passen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant.

Reactie gemeente:

Het grootste gedeelte van de gronden binnen het bestemmingsplan heeft de bestemming 'Sport'. De aanleg van een buitenhandbalvoorziening/ veld is binnen deze bestemming mogelijk. Binnen de verkeersbestemming, die ten westen van de nieuwe sportaccommodatie ligt, is het aanleggen van een voorziening/ veld niet mogelijk. Dit is echter ook niet wenselijk, omdat bij een

bestemmingsplanherziening aangetoond dient te worden dat voldoende ruimte beschikbaar is om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Hier dienen voldoende parkeerplaatsen aangelegd te worden voor de bestaande en nieuwe functies.

Het is nu nog niet duidelijk waar het buitenhandbalveld komt te liggen, maar wel dát er een handbalveld in de buurt van de nieuwe sportaccommodatie komt te liggen. De locatie wordt bepaald bij de uitwerking van de openbare ruimte, waarbij ook rekening gehouden wordt met de fusie van de voetbalverenigingen.

De opmerking over het passen binnen de begrenzing Natuurnetwerk Brabant is ons niet duidelijk. In de directe nabijheid van de nieuwe sportaccommodatie is geen Natuurnetwerk gelegen. Daar komt bij dat binnen het Natuurnetwerk de natuurlijke waarden voorop staan en een handbalveld daar niet aan bijdraagt.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Nummer zienswijze: 6

Betreft: ontwikkelingsplannen manege

Binnengekomen op: 8 november 2017

Samenvatting zienswijze:

1. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat er bij de manege 150 m² winkel als nevenactiviteit is toegestaan. Dit is volgens de indieners niet voldoende om de gewenste ruitershop te kunnen runnen. Dit wordt onderbouwd met een rapport 'Oisterwijk, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse ruitersportzaak'. Er is gekozen voor een omvang van maximaal 600 m² winkelvloeroppervlak (wvo), omdat een zaak van een dergelijke omvang voldoende kan inspelen op de behoefte en niet leidt tot onaanvaardbare effecten. Een ruitersportzaak van 600 m² wvo kan worden beschouwd als een middelgrote zaak. Een kleinschalige omvang is niet gewenst, aangezien er dan onvoldoende kan worden ingespeeld op de behoefte van de consument (beperkt assortiment en weinig beleving). Een grootschalige zaak is ook niet wenselijk, omdat er reeds enkele grootschalige zaken in de regio aanwezig zijn. 600 m² wvo geeft voldoende ruimte om een compleet assortiment aan te kunnen bieden. Dit heeft er vooral mee te maken dat er in een ruitershop volumineuze artikelen (zoals dekens en zadels) worden verkocht. Verzocht wordt om 600 m² aan oppervlakte aan detailhandel toe te staan.
2. De indieners geven aan dat ze de bestaande binnenrijbaan graag 36 meter willen verlengen, zodat ze met deze hal voortaan ook hogere niveaus wedstrijden kunnen organiseren en ook springwedstrijden. Ook hebben ze een kleine berging nodig voor de springhindernissen. In antwoord op de inspraakreactie is aangegeven dat meer informatie nodig is om een afweging over de uitbreiding van de gewenste rijhal te maken. Informatie over hoe de bebouwing in lijn wordt gebracht met de bebouwing langs de Moergestelseweg en landschappelijk wordt ingepast. Reclamant geeft deze nadere onderbouwing door verder uitgewerkte plattegronden en een plan voor de landschappelijke inpassing aan te leveren. Dit plan is met de directe omwonenden besproken.
3. De indiener geeft informatie over de parkeerbehoefte die ontstaat bij toevoeging van een ruitershop en de gewenste bouw van de nieuwe rijhal.

Reactie gemeente:

1. In het antwoord op de inspraakreactie is aangegeven dat een ruitershop (detailhandel) op het sportpark Den Donk niet is toegestaan. Het sportpark behoort namelijk niet tot de winkelgebieden die zijn benoemd in de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie. Ons detailhandelbeleid staat nieuwvestiging van detailhandel buiten deze centra niet toe. Concentratie van detailhandel is belangrijk voor het functioneren van ons centrum en verspreide bewinkeling dient teruggedrongen te worden.

We verwachten echter dat de toevoeging van een ondergeschikte detailhandelfunctie bij de manege geen negatieve gevolgen heeft voor het kernwinkelgebied, zoals ook wordt beschreven in het BRO rapport. Het gaat om een zeer specifieke vorm van detailhandel die meestal juist niet in het kernwinkelgebied terug te vinden is. Ook begrijpen we dat een manege en een ruitershop goed gecombineerd kunnen worden en de wens om de manege functioneel te verbreden. Vandaar dat in het bestemmingsplan een maximale maat voor de ruitershop wordt opgenomen van 250 m². Deze maat zorgt ervoor dat er sprake blijft van een ondergeschikte/ nevenfunctie waarbij wordt aangesloten bij de maximale maat voor een kleinschalige zaak zoals beschreven in het BRO-rapport.

We begrijpen de wens om een middelgrote zaak van 600 m² te realiseren, zodat een groter assortiment tentoon kan worden gesteld en meer ingezet kan worden op de beleving. Dit vinden we echter niet passend binnen ons huidige detailhandelsbeleid en zien we niet meer als een ondergeschikte functie van de manege.

2. Uit de aangeleverde informatie blijkt dat de gewenste uitbreiding van de rijhal en de berging op voldoende afstand van de openbare weg blijft en landschappelijk wordt ingepast. De bestaande bomen aan de rand van het perceel zorgen al voor een groot gedeelte van de inpassing en worden hiermee vastgelegd. Op de hoek wordt een extra boom aangeplant en er wordt een heesterlaag aangeplant voor de rijhal. Met omwonenden is een omgevingsdialoog gevoerd, die er toe heeft geleid dat de heesterlaag uit het inpassingsplan ongeveer even hoog gaat worden als de bestaande haag naast de bedrijfswoning.

Wij zien uitbreiding van het bouwvlak, waardoor de bouw van de rijhal en berging planologisch mogelijk worden gemaakt, als ruimtelijke aanvaardbaar. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig, waar bij punt 3 van deze reactie op in wordt gegaan en ook kan voldoende waterberging gerealiseerd worden in de omgeving, waar de initiatiefnemer de kosten voor draagt.

3. De gemeentelijke parkeernorm voor een manege is 0,4 parkeerplaatsen per paardenbox. Bij de manege zijn 70 paarden vergund, wat neerkomt op 28 benodigde parkeerplaatsen. Er is geen specifieke norm in onze nota parkeernormen opgenomen voor een ruitershop. Een ruitershop wordt laagfrequent bezocht, de producten die gekocht worden gaan over het algemeen lange tijd mee. Er kan dan ook aangesloten worden bij een lage parkeernorm voor een detailhandelsvestiging, zoals voor een woonwarenhuis (2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo). Als met deze norm wordt gerekend zijn $(2,5 * 2)$ 5 parkeerplaatsen nodig voor de winkel. Als van deze normen uit wordt gegaan zijn in totaal $28 + 5 = 33$ parkeerplaatsen nodig. Bij de manege zijn op het moment 32 parkeerplaatsen aanwezig. Een gedeelte van de klanten van de toekomstige winkel zijn al aanwezig omdat ze de manege bezoeken, bijvoorbeeld omdat ze zelf een wedstrijd rijden, les hebben of komen kijken. Daar komt bij dat, behalve tijdens evenementen, altijd nog wel wat parkeerplaatsen over zijn volgens de initiatiefnemers. Evenementen bij de manege worden afgestemd met andere activiteiten op het sportpark,

zodat voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Uit parkeeronderzoek blijkt dat op alle meetmomenten bij de manege nog parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Ook zijn er meer kinderen die op de fiets komen dan bij de gemiddelde manege, vanwege de ligging tegen de kern van Oisterwijk aan en kan de buitenrijbaan ingezet worden voor parkeren, mocht dat nodig zijn.

Wij verwachten daarom dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen van het plan:

- Het bouwvlak wordt vergroot, waardoor de uitbreiding van de rijhal mogelijk wordt gemaakt.
- Er wordt ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit toegestaan, tot een maximum vloeroppervlakte van 250 m².
- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan zeker te stellen.

Nummer zienswijze: 7

Betreft: relatie plannen met belangen stichting Duurzaamheidsvallei

Binnengekomen op: 9 november 2017

Samenvatting zienswijze:

1. Volgens reclamant is er in het bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de belangen en de doelstellingen van de stichting Duurzaamheidsvallei en wel op de onderdelen duurzaamheid, ecologie casu quo natuur- en landschapsontwikkeling, ontwikkeling van cultuurhistorische projecten en ontwikkeling van recreatie te toerisme. Reclamant licht de zienswijze verder toe voor het noordelijk deel en het zuidelijk deel.
2. Zienswijze voor het noordelijk deel: de stichting Duurzaamheidsvallei werkt aan de reconstructie van kasteel Durendaal, dat in het verleden aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied heeft gestaan. De maatvoering zoals aangegeven in de zone 'archeologische Waarde' is een ongewenste beperking. Voorgesteld wordt om het toekomstig reconstructieplan uit te zonderen van deze regels.
3. De Duurzaamheidsvallei heeft in de zuidelijke zone natuurontwikkeling gerealiseerd, waarbij groenelementen als houtwallen, struiken en bomen zijn aangelegd. De gerealiseerde groenelementen aan de Sportlaan zijn niet beschermd, terwijl ze wel in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitsplan. Voorgesteld wordt om deze groenelementen te beschermen door deze ook aan te merken als landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het onderliggende plan 'verfraaiing wandel-/ruiterpaden Sportlaan te Oisterwijk' is als bijlage bij de zienswijze toegevoegd.
4. Aanvulling op zienswijze: De plannen voor kasteel Durendaal zijn gepresenteerd en vrij concreet. Realisatie van deze plannen wordt beperkt door een klein gedeelte van het voorgenomen parkeerterrein. Het parkeerterrein ligt in de ecologische hoofdstructuur, wat ongewenst wordt geacht.

Reactie gemeente:

1. Wij hebben kennis genomen van deze opmerking. Naar onze mening hebben wij voldoende rekening gehouden met deze aspecten in het bestemmingsplan. Wij verwijzen hiervoor naar de toelichting van het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken.

2. Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met de Stichting Duurzaamheidsvallei. Daarbij is uitgelegd dat de beperkingen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' bedoeld zijn om de archeologische waarden te beschermen. De regels bij deze dubbelbestemming zijn niet bedoeld om ontwikkelingen mogelijk te maken, ook niet als deze te maken hebben met het wederom zichtbaar maken van cultuurhistorische/ archeologische waarden.

De gemeente staat in principe positief tegenover reconstructie van het kasteel Durendaal, waarbij een versterking van de leesbaarheid van cultuurhistorische waarden plaatsvindt. Het initiatief is op dit moment echter nog niet concreet genoeg om het mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Er wordt gewerkt aan het opstellen van een schetsontwerp, de exacte locatie en de wijze waarop de waarden zichtbaar worden gemaakt zijn nog niet duidelijk. Als het ontwerp af is kan een concrete toets en afweging van het initiatief plaatsvinden. Wel is het voornemen van de duurzaamheidsvallei beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

3. We zijn blij dat we in onze gemeente de Stichting Duurzaamheidsvallei hebben, die onder andere actief bezig is met het realiseren van een verbetering van natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Zo heeft zij bij den Donk gezorgd voor een verzachting van de overgang tussen de kern en het landelijk gebied, door toevoeging van wandel/ ruiterpaden en groenelementen. Wij begrijpen dat de indiener graag heeft dat deze binnen het sportpark den Donk behouden blijven. Ook wij behouden deze graag. Er is echter nog geen duidelijkheid over de inrichting van het sportpark en in het kader van de fusie van de voetbalverenigingen kan het zo zijn dat er veel aangepast moet worden. Vandaar dat wij de gerealiseerde groenelementen en paden niet vast willen leggen in het bestemmingsplan, omdat er dan een bestemmingsplanherziening voor nodig is om deze aan te passen. Wel willen we de Stichting graag betrekken bij de uitwerking van de openbare ruimte, zodat we samen met andere belanghebbende partijen tot een goede uitwerking kunnen komen.
4. Reactie op aanvulling: Door de Stichting is op 25 januari 2018 een aanvulling op de zienswijze verstuurd. Deze aanvulling is niet eerder aangekondigd en ruimschoots buiten de ter inzage termijn verstuurd. Toch gaan we hier even kort op in. Wij hebben een eerste blik kunnen werpen op de conceptplannen van de duurzaamheidsvallei. Om recht te doen aan alle belangen die spelen ten aanzien van deze locatie (buurt/ parkeren/ verkeersafwikkeling/ belangen waterschap en provincie) willen we deze plannen afzonderlijk beoordelen en zo nodig een procedure starten om deze plannen mogelijk te maken. Het zonder meer opnemen van deze plannen in het vast te stellen bestemmingsplan vinden we daarom niet wenselijk. De nieuwe rondweg en parkeerplaatsen komen voor een klein gedeelte te liggen binnen het Natuurnetwerk Brabant (voormalige EHS). Hiervoor vindt compensatie plaats.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard, wel is de toelichting aangevuld met een paragraaf over het voornemen van de Stichting Duurzaamheidsvallei.

Nummer zienswijze: 8**Betreft:** mogelijkheden Intents festival**Binnengekomen op:** 9 november 2017Samenvatting zienswijze:

Door reclamant is een inspraakreactie ingediend die niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Er is aangegeven dat in overleg met de Stichting naar een oplossing wordt gezocht. Reclamant geeft aan dat er inderdaad gesprekken worden gevoerd met de gemeente en dat in goed overleg naar een passende oplossing wordt gezocht. De verwachting is dat partijen hieruit zullen komen. Niettemin zijn hierover nog geen definitieve afspraken vastgelegd. Om deze reden handhaaft de Stichting de gronden zoals die in de inspraakreactie naar voren zijn gebracht. De Stichting verzoekt het ontwerp aan te passen met medeneming van de belangen van de Stichting. Verder verzoekt zij het overleg voort te zetten en zo spoedig mogelijk tot een passende oplossing te komen.

Reactie gemeente:

Het overleg met de Stichting wordt voortgezet en ook wij verwachten tot een goede oplossing te kunnen komen. Wij begrijpen dat de indiener graag heeft dat de gemaakte afspraken en het samen zoeken naar een oplossing worden vastgelegd. Het gaat echter om een tijdelijk evenement dat zeer waarschijnlijk geheel buiten het bestemmingsplangebied komt te liggen en om een mogelijke oplossing waarvoor nog enkele zaken uitgewerkt en uitgezocht dienen te worden. Vandaar dat wij het ontwerpbestemmingsplan niet aanpassen, maar uiteraard in overleg willen blijven om te komen tot een oplossing.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Nummer zienswijze: 9**Betreft:** parkeervoorzieningen**Binnengekomen op:** 9 november 2017Samenvatting zienswijze:

1. Reclamant is van mening dat de parkeervoorzieningen die zijn gepland bij Den Donk en bij 't Seuverick niet voldoende zullen zijn en dat na realisatie van de plannen de parkeeroverlast toe gaat nemen. Reclamant vreest hierdoor voor nadelige gevolgen voor zijn klanten.
2. Verzocht wordt de bestemming voor het Trainingscentrum uit te breiden naar "Sport en Recreatie (Leisure)". Dit past binnen de planologische terminologie die landelijk wordt gehanteerd. Ook past dit binnen de landelijke uitgangspunten bij nieuwe bestemmingsplannen, waarmee de huidige en de toekomstige ontwikkelingen worden verwerkt. Dit zorgt voor tijd/kostenbesparing, duurzaamheid en toekomstbestendigheid voor alle partijen.

Reactie gemeente:

1. De parkeervoorzieningen bij 't Seuverick worden niet gebruikt door de klanten van het Trainingscentrum, omdat er geen verbinding is tussen 't Seuverick en het Trainingscentrum. Wij zien dan ook niet hoe nadelige gevolgen voor de klanten kunnen ontstaan.

Daar komt bij dat wij verwachten dat voldoende parkeerplaatsen bij 't Seuverick aanwezig zijn na de uitbreiding van de parkeerplaats in de groenstrook aan de noordzijde, gelet op de parkeerstudies die zijn uitgevoerd.

Ook aan de zijde van de Sportlaan komen voldoende parkeerplaatsen te liggen om te voorzien in de parkeerbehoefte die bestaat na realisatie van het nieuwe zwembad en de sporthal. Wij verwijzen reclamant graag naar paragraaf 4.1.3 van de toelichting, waarin dit wordt toegelicht.

2. Zoals ook wordt aangegeven in het antwoord op de inspraakreactie begrijpen wij de wens om zo veel mogelijk flexibiliteit te hebben bij de invulling van het pand. Het opnemen van bestemming waardoor ook leisure wordt toegestaan, is echter nog steeds zeer breed en niet wenselijk gelet op ons beleid. Vandaar dat we het antwoord op de inspraakreactie hier (grotendeels) herhalen.

Een belangrijk beleidsdocument voor de invulling van onze sportparken is de vastgestelde kadernota Sport & Bewegen 2013-2030. We zetten in deze visie in op vitale (sport)verenigingen en als middel daarvoor een goed (sport)voorzieningenniveau. Sportpark Den Donk wordt daarin benoemd als de centrale sportboulevard waar samenwerking, clustering, concentratie en duurzaam gebruik centraal staan. Hieruit blijkt duidelijk dat sport de belangrijkste activiteit dient te zijn op het Sportpark Den Donk.

Dit betekent niet dat er geen enkele leisure-activiteiten (die niet onder de bestemming sport vallen) plaats mogen vinden of vergund kunnen worden op het sportpark. Per activiteit zal echter gekeken moeten worden wat de bijdrage is aan het Sportpark Den Donk als centrale sportboulevard en aan de overige punten die genoemd worden, zoals samenwerking en clustering. Vandaar dat deze mogelijkheid niet rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen wordt. Als uit een afweging blijkt dat we aan een dergelijk initiatief kunnen meewerken dan verwachten we dat dat in veel gevallen via een relatief korte en goedkope procedure kan, waarbij via een reguliere omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

3. Ambtshalve aanpassingen

De afgelopen maanden hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan en/of hebben nieuwe inzichten geleid tot enkele aanpassingen van het plan, die niet samenhangen met de ingediende zienswijzen. Deze aanpassingen worden hier kort toegelicht.

Toelichting

- Paragraaf 4.1.1, over de nieuwe functies binnen het sportpark is enigszins aangepast, zodat deze beter overeenkomt met het beeldkwaliteitsplan.
- In paragraaf 4.3 wordt de uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan nader toegelicht
- Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiedocument bij de uitwerking van de openbare ruimte en de ontwikkelingen op het sportpark. Het wordt niet aan de raad voorgesteld om dit plan op te nemen als onderdeel van de welstandsnota. Het plan heeft zijn belangrijkste doel al gediend, namelijk als inspiratie dienen voor de ontwerpen die zijn opgesteld voor de nieuwe sportaccommodatie, in het kader van de aanbestedingsprocedure. Daar komt bij dat de fusie van de voetbalverenigingen in het beeldkwaliteitsplan niet is meegenomen, terwijl daar bij de verdere ontwikkelingen op het sportpark en de uitwerking van de openbare ruimte wel rekening mee gehouden moet worden. De toelichting is hierop aangepast.
- De toelichting is aangevuld met een korte tekst over de stand van zaken fusie voetbalverenigingen. Daarin wordt aangegeven dat de uitwerking van de fusie zich nog in een vroeg stadium bevindt en de ontwikkelingen die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet kunnen wachten op de uitkomst hiervan. Als uitwerking van de fusie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan dient hiervoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure gevoerd te worden.
- Het flora- en faunaonderzoek is afgerond. Negatieve effecten op verwachte beschermde soorten kunnen worden uitgesloten. De toelichting is met deze informatie aangevuld.
- De juridische toelichting is op sommige plaatsen wat aangepast, om overeen te komen met de wijzigingen in de regels en verbeelding.
- Diverse kleine tekstuele, niet inhoudelijke, aanpassingen.

Bijlagen bij toelichting

- Het flora- en faunaonderzoek is aangevuld (bijlage 12: Nader onderzoek Ecologie, deelgebied 't Seuverinck te Oisterwijk).

Regels

- Het is gewenst om flexibiliteit bij de uitwerking van de openbare ruimte te houden. Vandaar dat fietspaden in de bestemming groen overal worden toestaan. Dit is echter niet gewenst voor de gronden die liggen ter plaatse van de Ecologische verbindingszone en het Natuurnetwerk Brabant. Daarvoor is opgenomen dat alleen de bestaande fietspaden zijn toegestaan.
- Het is gewenst om flexibiliteit bij de uitwerking van de openbare ruimte te behouden en dus ook bij de landschappelijke inpassing. Vandaar dat de voorwaardelijke verplichting in artikel 18.1 is verbreed. De aanleg en instandhouding van de maatregelen uit het plan 'landschappelijke kwaliteitsverbetering Sportpark den Donk (bijlage 1 van de regels)' dienen te worden verzekerd. Hier kan echter van afgeweken worden door een andere

vorm van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering uit te voeren. Er dient dan wel aan voorwaarden voldaan te worden, beschreven in artikel 18.1 onder b, die er onder andere voor zorgen dat de inpassing aansluit bij de omgeving en bij de regels uit de Verordening ruimte van de Provincie.

- De regels over verwijdering en toevoeging van de Provinciale structuren uit de verordening ruimte (waaronder Natuurnetwerk Brabant) zijn verwijderd. Deze zijn niet meer nodig in het vast te stellen bestemmingsplan, omdat de Verordening ruimte aangepast wordt voordat de vaststelling plaatsvindt.

Bijlagen bij regels

- Het plan voor de landschappelijke inpassing van de manege is als bijlage 2 opgenomen.

Verbeelding

- Het zoekgebied waterberging is ook toegekend aan een gedeelte van de gronden ten westen van het huidige sportpark, dat nu is aangeduid als landschappelijke inpassing. Het gaat om de gronden die door het Waterschap niet gezien worden als inundatiegebied.
- Bij het nalopen van de verbeelding hebben we opgemerkt dat het bebouwingspercentage voor het sportpark in de digitale dataset op 10% was blijven staan in plaats van 5%. Op de papieren versie stond die wel op 5%, waar eerder voor is gekozen. Dit hebben we nu aangepast, waardoor de digitale versie 10% aangeeft.
- De gebiedsaanduidingen die te maken hadden met de toevoeging en verwijdering van de Provinciale structuren zijn verwijderd van de verbeelding. Deze zijn niet meer nodig in het vast te stellen bestemmingsplan, omdat de Verordening ruimte aangepast wordt voordat de vaststelling plaatsvindt.

Vastgesteld door de raad op 22 februari 2018