

Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Udenhout 2008 4^e herziening (Sportpark Zeshoeven)' heeft van maandag 11 november 2013 tot en met maandag 23 december 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door eenieder.

Bij de gemeente is gedurende de periode van tervisielegging 1 zienswijze ingekomen welke is ingediend door 7 personen. De zienswijze is tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijze en het standpunt van de gemeente hierover.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

ZIENSWIJZE BEWONERS SPORTLAAN 17, 19, 21 EN 40

1. Reclamanten zijn van mening dat door de uitbreiding van het sportpark er meer gebruikers zullen komen, waardoor meer parkeeroverlast zal gaan ontstaan. Zij wijzen op de reeds bestaande parkeeroverlast die zij momenteel ervaren.
2. Reclamanten hebben bezwaar tegen de grootte en situering van het bouwvlak op de plaats waar de nieuwe manege is gepland. Zij zijn van mening dat door de uitbreiding van het bouwvlak recht achter de erven van reclamanten het uitzicht aanzienlijk zal verslechteren. Tevens dienen voor de uitbreiding een aantal, naar de mening van reclamanten, beeldbepalende bomen te worden gekapt. Reclamanten stellen voor het bouwvlak te draaien of te verkleinen, waardoor (een gedeelte van) de bomen wellicht zouden kunnen worden gespaard en het uitzicht van reclamanten zal verbeteren. Reclamanten wijzen er nog op dat er, in tegenstelling tot wat er in het plan vermeld staat, er diverse vleermuizen in het gebied wonen en vragen zich af of deze in de betreffende bomen zouden kunnen verblijven.
3. Op de inrichtingstekening is een waterspaarbekken voorzien. Reclamanten vrezen een modderpoel en overlast door stank en ongedierte. Zij willen graag inspraak hebben in de opzet van de inrichting van het gebied, ook ten aanzien van positie en soort begroeiing.
4. Reclamanten zijn van mening dat door de nieuwbouw van de manege hun uitzicht en woonplezier in ernstige mate verslechtert. Zij wijzen op het nadelige effect hiervan op de waarde van hun woning. Daarnaast zijn zij van mening dat zij hun tuinafscheiding aan moeten passen, wat weer kosten met zich meebrengt.
5. Reclamanten wensen een verklaring dat de manege niet voor festiviteiten, rommelmarkten e.d. gebruikt kan worden. Reclamanten wijzen op de (geluids)overlast die deze activiteiten veroorzaken.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Ten behoeve van de nieuwe functies is een parkeertoets uitgevoerd, deze toets is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie is getoetst aan de parkeernormen Tilburg 2011. Op basis van de parkeernormen zijn in totaal 92 parkeerplaatsen nodig. Het bestaande parkeerterrein heeft een capaciteit van 100 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie wordt het parkeerterrein nog aangevuld met 10 specifieke parkeerplaatsen voor voertuigen met een paardentrailer. Op basis van de parkeereis is dan ook voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
2. Het bouwvlak wordt inderdaad vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Dit is nodig om een wedstrijdrijhal te kunnen bouwen met een oppervlakte van 100 x 40 meter. Deze grootte is nodig om in de rijhal 2 dressuurringen en een inrijring te kunnen situeren. Dit is van groot belang voor de vereniging om ook in de toekomst bestaansrecht te hebben en wedstrijden te kunnen blijven organiseren. Daarnaast wordt met deze rijhal voldaan aan de behoefte van de KNHS in deze. Het draaien van de rijhal is niet mogelijk, aangezien deze in dat geval gedeeltelijk op agrarisch gebied zou komen te liggen. De motivering van reclamanten dat in dat

geval geen woningen in de buurt liggen is naar onze mening niet terecht, aangezien ter plaatse aan de Zeshoevenstraat diverse woningen aanwezig zijn, waar de rijhal in dat geval dichterbij zou komen te liggen. Door de situering van de rijhal zal het uitzicht van reclamanten inderdaad veranderen. Naar onze mening is dit voornamelijk het geval bij Sportlaan 19 en (in mindere mate) Sportlaan 21. De overige reclamanten (Sportlaan 17 en 40) zullen wel vermindering van uitzicht vanuit de straat merken, maar niet rechtstreeks vanuit hun perceel. Wij zijn van mening dat het belang van de vereniging om een grotere rijhal te bouwen in dit geval zwaarder weegt dan het belang van de reclamanten om hetzelfde uitzicht te behouden. Wij hebben hierbij het belang van de rijhal voor de hippische sport en het bestaansrecht van de vereniging voor Udenhout in overweging genomen. Daarnaast hebben wij in overweging genomen dat de rijhal grotendeels binnen de bestaande sportbestemming wordt gebouwd en op een afstand van minimaal 55 meter van de perceelsgrens van de woningen van reclamanten is gesitueerd.

Voor het bouwen van de rijhal zullen een aantal bomen moeten worden gekapt. Deze worden elders in het plangebied weer herplant. Het betreft geen beeldbepalende bomen, zoals vermeld op de boomwaardekaart van de gemeente Tilburg. Voor de te kappen bomen dient een kapvergunning te worden verleend. In deze fase is nog niet bekend waar de nieuwe bomen zullen worden geplant. Zoals bij de informatieavond reeds is gemeld zal het opstellen van het definitieve inrichtingsplan in overleg met de omwonenden worden gedaan. Op dat moment kunnen reclamanten hun wensen t.a.v. de nieuwe bomen rechtstreeks kenbaar maken aan de rijvereniging.

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan staat vermeld zijn vleermuizen niet fysiek waargenomen in het plangebied. In het flora en faunaonderzoek is reeds gemeld dat het plangebied wel voldoende potentie biedt als foerageergebied voor algemene vleermuissoorten als Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Dat door reclamanten wel vleermuizen zijn waargenomen is dus goed mogelijk. Zoals in het onderzoek ook is vermeld is, gezien de aard van de ruimtelijke ingreep, waarbij de risico's op overtreding van de algemene verbodsbepalingen nihil worden geacht, in combinatie met de potentiële en functionele waarde van het plangebied voor vleermuizen, op basis van het deskundigenoordeel uit te sluiten dat aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk is.

3. Bij het realiseren van nieuwe verharding, door een gebouw of door bestrating van het terrein, wordt een bergingsopgave geëist, welke binnen het plangebied dient te worden gerealiseerd. Hiervoor is voorlopig een vijver gepland binnen de bestemming 'groen'. Het is in deze fase echter nog niet duidelijk op welke wijze en waar de bergingsopgave zal worden gerealiseerd. Zoals ook tijdens de informatieavond is gemeld is het de bedoeling het definitieve inrichtingsplan van het gebied in samenspraak met de omwonenden op te stellen, waarbij ook de soort begroeiing en situering van de bomen aan de orde zal komen.
4. Zoals hierboven bij punt 2 reeds is gemeld hebben wij de plannen de belangen van vereniging, de sport en omwonenden afgewogen, waarbij wij het belang van de vereniging in dit geval groter achten. Voor zover de reclamanten van mening zijn dat de waarde van de woning daalt als gevolg van onderhavige bestemmingsplanherziening, is het mogelijk om de gemeente te verzoeken om een tegemoetkoming in (plan)schade. Een dergelijk verzoek kan niet eerder worden ingediend dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vast komen te staan.
5. Zoals algemeen gebruikelijk binnen de gemeente Tilburg wordt binnen de bestemming 'sport' en 'groen' de mogelijkheid tot recreatief medegebruik en evenementen in het bestemmingsplan opgenomen. Hieronder wordt het incidenteel, kortstondig gebruik (enkele dagen) van complexen / voorzieningen ten behoeve van evenementen, zoals rommelmarkten, beurzen, tentoonstellingen e.d. verstaan, mits men in het bezit is van een evenementenvergunning. Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven dient dit gebruik incidenteel en kortstondig te zijn. Het is dus niet mogelijk de rijhal hiermee een andere bestemming te geven. De rijvereniging heeft aangegeven in beginsel niet van plan te zijn de rijhal voor evenementen, anders dan hippische wedstrijden, te gaan gebruiken. Indien dit toch zal gebeuren zal dit maximaal 1 tot 2 x per jaar plaatsvinden.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtelijk wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

1. het bouwvlak wordt gewijzigd in 46 x 112 meter. Ten onrechte is een bouwvlak van 41 x 115 meter op de verbeelding terecht gekomen.

2. Om een overstek aan het gebouw mogelijk te maken wordt een afwijkingsmogelijkheid tot overschrijding van het bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen.
3. In de toelichting wordt de paragraaf in het kader van de externe veiligheid gewijzigd. Gebleken is dat een verantwoordingsplicht niet nodig is.
4. Het akoestisch onderzoek wordt vervangen door de definitieve versie van 16 april 2013.