

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-PROJECTBESLUIT
"Tennisclub Ootmarsum"

Behorende bij besluit van het college van burgemeester en wethouders
dd. 21 juni 2011

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding

2. Behandeling zienswijzen

- 2.1 Reclamant 1
- 2.2 Reclamant 2

3. Wijzigingen ontwerp-projectbesluit

Geen

LET OP: IN VERBAND MET DE WET BESCHERMING PERSOONS-GEGEVENS MOGEN IN DE REACTIENOTA EN IN (BIJLAGEN VAN) HET PROJECTBESLUIT DE NAW-GEGEVENS VAN RECLAMANTEN NIET WORDEN WEERGEGEVEN. WEL MAG DE LOCATIE (BIJV. OLDENZAALSESTRAAT 2000 TE DENEKAMP) WEL VERMELD WORDEN. DUS HET WORDT BIJV. : RECLAMANT X HEEFT BEZWAAR TEGEN DE TOEKENNING VAN DE BESTEMMING HORECA AAN HET PERCEEL OLDENZAALSESTRAAT 2000 TE DENEKAMP

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerp-projectbesluit 'Tennisclub Ootmarsum' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 11 maart 2011 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 maart 2011 het ontwerp-projectbesluit "Tennisclub Ootmarsum" voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-projectbesluit met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website www.dinkelland.nl onder Bestuur, Beleid en Organisatie (Beleidsnota's > ter inzage)

Het ontwerp-projectbesluit biedt een actuele regeling voor de realisatie van een tennis-complex voor TCO aan de Alleeweg. Deze accommodatie bestaat uit 3 tennisbanen, een oefenkooi en een kantine met bergruimte. Daarnaast worden een hekwerk en een aantal lichtmasten geplaatst en wordt de parkeerplaats van KOSC met 11 plaatsen uitgebreid.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken.

Er zijn 2 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze/zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 24 maart 2011

Datum ontvangst: 25 maart 2011

Hoofdlijn van de zienswijze

Achmea Rechtsbijstand namens de heer Blokhuis, Alleeweg 10a te Agelo.

- *Volgens Blokhuis is de ontwikkeling een particulier belang waarvoor dus geen projectbesluit kan worden genomen.*
- *De ruimtelijke onderbouwing brengt de afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan niet tot uitdrukking; er blijkt niet uit dat het bouwproject past in het betrokken gebied.*
- *Het is niet duidelijk waarom het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;*
- *De lichtmasten passen niet in de landelijke, donkere en rustige omgeving;*
- *Het bouwproject voorziet niet in het vereiste aantal parkeerplaatsen;*
- *Aantasting woongenot ivm geluidhinder en lichthinder;*
- *Waardevermindering woning;*
- *Er is geen goed onderzoek verricht naar geschikte alternatieve locaties;*
- *De gemeente Ootmarsum heeft op 25 juni 1990, toen het sportpark nog moest worden aangelegd, afspraken gemaakt met de omwonenden waarin werd toegezegd een groensingel van 10 meter breed te maken, een aarden wal van 1-1,5 meter hoogte aan te leggen, geen intensieve sportbeoefening op dit terreingedeelte te laten plaatsvinden, binnen 50 meter van de Alleeweg geen oefenmuur te bouwen en de verlichting om uiterlijk 21.30 uur te doven;*
- *De tennisbanen zijn gepland binnen het leefgebied van een steenuil*

Reactie:

Uit de onderbouwing zou niet blijken dat het bouwproject past in het betrokken gebied. Dit wordt bestreden. Zoals opgemerkt wordt past het bouwproject slechts voor een ondergeschikt deel niet in het vigerende bestemmingsplan, namelijk wegens het verdwijnen van een gedeelte van de als zodanig bestemde groensingel en wegens de aanleg van de extra ontsluitingsweg. Voor het overige is het plangebied in de huidige situatie reeds voorzien van een passende recreatieve bestemming. Bestreden wordt hierdoor dan ook dat de omgeving op dit moment landelijk, donker en rustig zou zijn en dat de aanleg van het tenniscomplex hierin substantiële verandering in teweeg zou brengen.

Geluid: uit geluidonderzoek blijkt dat – ook inclusief impulsgeluid afkomstig van het slaan tegen de ballen – overdag ruimschoots aan de streefwaarde wordt voldaan. Ook in de avonden blijft het berekende geluidsniveau, uitgaande van een normale geluidsisolatie van de woning van 20 dBA, met 25 dBA ruimschoots onder de algemene norm van 30 dBA. De aanleg van het tenniscomplex wordt dan ook niet gehinderd door de aanwezigheid van de bestaande woningen.

Flora/fauna: Hamabest heeft op 23 juli 2010 een veldinspectie uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat er geen procedure gevolgen zijn voor het plangebied. Wél dient er bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Rooien en grondwerkzaamheden worden dan ook buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen opgestart.

Ten aanzien van de beweerde aantasting van het leefgebied van de steenuil wordt het volgende opgemerkt: een steenuil heeft een territorium van zo'n 15 ha. Ondanks dat er tijdens het veldonderzoek geen aanwijzingen zijn gevonden dat er in het plangebied een steenuil foerageert (bijvoorbeeld braakballen), zijn de oostelijk, zuidelijk en westelijk gelegen percelen hiervoor volgens een nadere schriftelijke analyse van Hamabest d.d. 11 november 2010 meer geschikt (boerderijen en bosschages, maïsakkers, graslanden). Misschien zal door de iets kleinere haag het aantal muizen iets afnemen binnen het plangebied, maar deze afname zal minimaal zijn. Ingeschat wordt dan ook dat het plangebied geen significante rol speelt voor de steenuil. Op het gebied van lichtvervuiling zullen de effecten voor een vermeende steenuil ook meevallen: een steenuil jaagt voor een groot deel 's nachts, wanneer de lampen niet zullen branden. 's Winters zullen de lampen eerder aan gaan, maar zal er minder gebruik van worden gemaakt. Ook zijn de effecten met afschermdes kappen op de lichtmasten nog verder te verminderen. Daarbij komt dat er al diverse sportvelden liggen, met verlichting. De vraag is of de aanleg van drie tennisbanen heel veel extra overlast met zich mee zal brengen. Hamabest schat door dit alles in dat de verstoring van de steenuil reuze mee zal vallen.

Voor het plan is een positief welstandsadvies verkregen, dit betreft een zogenoemd stempeladvies. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen mag het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting.¹ De indiener van de zienswijze stelt dat het niet duidelijk is of het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Uit het stempeladvies van beide bouwplannen blijkt dat wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand. Niettemin hebben wij gemeend om voor beide bouwplannen een gemotiveerd welstandsladvies te moeten vragen van Het Oversticht. Deze gemotiveerde welstandsadviezen van 20 juni 2011 hebben wij op 21 juni 2011 ontvangen. Deze adviezen zijn zorgvuldig tot stand gekomen, gemotiveerd en inhoudelijk afdoende, zodat wij deze aan onze besluitvorming ten grondslag mogen leggen.

Voor de beweerde schadevermindering van de woning staat het reclamant vrij een planschadeverzoek op basis van 6.1 Wro in te dienen bij het college.

Parkeren: het parkeerterrein van KOSC kent 110 parkeerplaatsen. Op basis van de CROW richtlijn, die ook in Dinkelland wordt gehanteerd, zijn voor een voetbalcomplex in niet-stedelijk gebied per hectare netto-terrein 13 tot 27 parkeerplaatsen benodigd. Gezien de omvang van het KOSC-complex (3 hectare) zou dit betekenen dat in de huidige situatie op basis van de maximale norm met 81 parkeerplaatsen volstaan zou kunnen worden; een parkeerplaatsenoverschot van 29 derhalve.

De parkeernorm voor een tenniscomplex in niet-stedelijk gebied bedraagt 2,0-3,0 per tennisbaan. Op basis van de maximale norm derhalve 9 benodigde parkeerplaatsen. Er worden 11 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat zowel in de huidige situatie (norm 81 tegenover 110 daadwerkelijke plaatsen) als in de toekomstige situatie

¹ ABRvS 6 mei 2009, nr. 200804977/1, ABRvS 7 oktober 2009, nr. 200900211/1/H1, BR 2010/40, p. 225

(norm 90 tegenover 121 daadwerkelijke plaatsen) ruimschoots aan de parkeernorm wordt voldaan.

Licht: hoe hoger de lichtmasten zijn, des te minder zijn er van nodig. Ook is de zijdelingse lichtuitstraling dan des te geringer, dus te minder hinder er van uitgaat. Andersom geldt dat hoe lager de masten zijn, des te meer er nodig zijn en des te breder het uitstralingsgebied (en de lichthinder voor de omgeving) is. Bij de juiste combinatie van hoogte mast, type armatuur, toegepaste lichtbron en afscherming kan zowel een mast van bijvoorbeeld 9m als van 15m een juiste oplossing zijn. In het algemeen geldt dat deze laatste (met de juiste armatuur) meer comfort biedt voor spelers dan een mast van 9m hoog. Ook geeft een hogere mast een betere richtmogelijkheid van bovenaf, met minder zijwaartse verstrooiing. Daar staat tegenover dat de visuele invloed op de omgeving over het algemeen tegengesteld hieraan is: ook overdag is een hogere mast van verderaf zichtbaar dan een lage. In dat geval is het goed om uit te gaan van de gemiddelde bomenhoogte ter plaatse, met daarop afgestemd een afschermende randbeplanting. Gezien het bovenstaande en het feit dat de buitenste rij van de bestaande (te handhaven) bomen gehandhaafd een gemiddelde hoogte hebben van 10 tot 15 meter is in overleg met het bestuur van TCO gekozen voor lichtmasten met een hoogte van 15m. Daarnaast worden nieuwe groenvoorzieningen aangelegd die behalve visuele en geluidstechnische afscherming ook zorgen voor beperking van lichthinder. Omdat bovendien na 23.00 uur de lichtmasten niet aan zullen zijn, er zich reeds lichtmasten op het sportterrein van KOSC bevinden en omdat de afstand tot de meest nabij gelegen woningen aan de Alleeweg meer dan 100m bedraagt levert de verlichting bij het tenniscomplex geen onaanvaardbare hinder op.

Brief gemeente Ootmarsum: verwezen wordt naar een brief van de gemeente Ootmarsum uit 1990, 21 jaar geleden. Deze brief is destijds toegezonden naar aanleiding van de zienswijze tegen het (destijds nog ontwerp-) bestemmingsplan Sportpark. Gelet op de relatie die in die betreffende gemeentelijke brief dan ook wordt gelegd met dat bestemmingsplan zijn wij primair de mening toegedaan dat die gedane tegemoetkomingen qua looptijd de theoretisch maximale planperiode van een bestemmingsplan behelzen, oftewel eigenlijk een looptijd van 10 jaar kennen. Dergelijke tegemoetkomingen kunnen nimmer voor de eeuwigheid worden gedaan, mede door veranderde inzichten. Daarnaast dient in ogenschouw te worden genomen dat de strijdigheid van het project met het vigerende bestemmingsplan grotendeels niet te wijten is aan de realisatie van de tennisbanen, maar veroorzaakt wordt door het verdwijnen van een gedeelte van de als zodanig bestemde groensingel en wegens de aanleg van de extra ontsluitingsweg.

Onderzoek naar alternatieve locaties: uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS), zoals de uitspraak van 19 juli 2006 LJN AY4251, volgt dat eerst en vooral moet worden beslist over het bouwplan zoals dat is ingediend. Indien dit bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.²

Al vrij snel nadat privatisering van het huidige tenniscomplex van TCO op de flanken van de Kuiperberg geen verdere optie meer was, is gezocht naar een geschikte nieuwvestigingslocatie voor TCO. Logischerwijs werd hierbij al vrij snel bij de optie "aansluiting bij het bestaande sportcomplex 'n Tooslag van KOSC" uitgekomen, waarbij qua ligging van het beoogde complex

² ABRvS 19 juli 2006, LJN: AY4251; ABRvS 16 december 2009, nr. 200901759; ABRvS 29 december 2010, nr. 201003137.

daadwerkelijk een aantal alternatieven (i.c. genoemde locatie "trapveld", locatie "pupillenveld" en locatie "Kamphuis") is bekeken en beoordeeld. Het college is echter van mening dat er geen gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met de alternatieve locaties. De indiener van de zienswijze heeft ook niet aannemelijk gemaakt dat er alternatieven bestaan, waarmee een dergelijk resultaat kan worden bereikt.

Gemeentelijk standpunt

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 21 februari 2011 icm 11 oktober 2010

Datum ontvangst: 21 februari 2011

Hoofddlijn van de zienswijze

De heer Rikkink, Alleeweg 10 te Agelo.

- *De gemeente Ootmarsum heeft op 25 juni 1990, toen het sportpark nog moest worden aangelegd, afspraken gemaakt met de omwonenden waarin werd toegezegd een groensingel van 10 meter breed te maken, een aarden wal van 1-1,5 meter hoogte aan te leggen, geen intensieve sportbeoefening op dit terreingedeelte te laten plaatsvinden, binnen 50 meter van de Alleeweg geen oefenmuur te bouwen en de verlichting om uiterlijk 21.30 uur te doven;*
- *Aantasting woongenot ivm geluidhinder en lichthinder;*
- *Rikkink oefent vanaf zijn perceel een "rendabel en modern paardenbedrijf" uit in de dressuursport en de fokkerij. De huidige dressuur oefenbak (buitenmanege) wordt vanwege zijn ligging vóór de boerderij waardeloos.*

Reactie:

Brief gemeente Ootmarsum: verwezen wordt naar een brief van de gemeente Ootmarsum uit 1990, 21 jaar geleden. Deze brief werd u destijds toegezonden naar aanleiding van uw zienswijze tegen het (destijds nog ontwerp-) bestemmingsplan Sportpark. Gelet op de relatie die in die betreffende gemeentelijke brief dan ook wordt gelegd met dat bestemmingsplan zijn wij primair de mening toegedaan dat die gedane tegemoetkomingen qua looptijd de theoretisch maximale planperiode van een bestemmingsplan behelzen, oftewel eigenlijk een looptijd van 10 jaar kennen. Dergelijke tegemoetkomingen kunnen nimmer voor de eeuwigheid worden gedaan, mede door veranderde inzichten. Daarnaast dient in ogenschouw te worden genomen dat de strijdigheid van het project met het vigerende bestemmingsplan grotendeels niet te wijten is aan de realisatie van de tennisbanen, maar veroorzaakt wordt door het verdwijnen van een gedeelte van de als zodanig bestemde groensingel en wegens de aanleg van de extra ontsluitingsweg.

Geluid: uit geluidonderzoek blijkt dat – ook inclusief impulsgeluid afkomstig van het slaan tegen de ballen – overdag ruimschoots aan de streefwaarde wordt voldaan. Ook in de avonduren blijft het berekende geluidsniveau, uitgaande van een normale geluidsisolatie van de woning van 20 dBA, met 25 dBA ruimschoots onder de algemene norm van 30 dBA. De aanleg van het tenniscomplex wordt dan ook niet gehinderd door de aanwezigheid van de bestaande woningen.

Licht: hoe hoger de lichtmasten zijn, des te minder zijn er van nodig. Ook is de zijdelingse lichtuitstraling dan des te geringer, dus te minder hinder er van uitgaat. Andersom geldt dat hoe lager de masten zijn, des te meer er nodig zijn en des te breder het uitstralingsgebied (en de lichthinder voor de omgeving) is. Bij de juiste combinatie van hoogte mast, type armatuur, toegepaste lichtbron en afscherming kan zowel een mast van bijvoorbeeld 9m als van 15m een juiste oplossing zijn. In het algemeen geldt dat deze laatste (met de juiste armatuur) meer comfort biedt voor spelers dan een mast van 9m hoog. Ook geeft een hogere mast een betere richtmogelijkheid van bovenaf, met minder zijwaartse verstrooiing. Daar staat tegenover dat de visuele invloed op de omgeving over het algemeen tegengesteld hieraan is: ook overdag is een hogere mast van verderaf zichtbaar dan een lage. In dat geval is het goed om uit te gaan van de gemiddelde bomenhoogte ter plaatse, met daarop afgestemd een afschermende randbeplanting. Gezien het bovenstaande en het feit dat de buitenste rij van de bestaande (te handhaven) bomen gehandhaafd een gemiddelde hoogte hebben van 10 tot 15 meter is in overleg met het bestuur van TCO gekozen voor lichtmasten met een hoogte van 15m. Daarnaast worden nieuwe groenvoorzieningen aangelegd die behalve visuele en geluidstechnische afscherming ook zorgen voor beperking van lichthinder. Omdat bovendien na 23.00 uur de lichtmasten niet aan zullen zijn, er zich reeds lichtmasten op het sportterrein van KOSC bevinden en omdat de afstand tot de meest nabij gelegen woningen aan de Alleeweg meer dan 100m bedraagt levert de verlichting bij het tenniscomplex geen onaanvaardbare hinder op.

Dressuur-oefenbak: beweerd wordt dat het gebruik van de oefenbak door zijn ligging (vóór de boerderij, zijde Alleeweg) als gevolg van de realisatie van het tenniscomplex nutteloos wordt voor dressuursport en paardenfokkerij. Echter, gebleken is inmiddels dat voor de oefenbak nimmer een vergunning is afgegeven en dat deze vanaf 2006 – sinds de inwerkingtreding van bestemmingsplan Brookhuis – onder het overgangsrecht valt. Dit betekent dat het gebruik en de “bebouwing” aangaande de oefenbak nu al aan restricties verbonden zijn. Bovendien zal er bij de toekomstige bestemmingsplanherziening van het plan Brookhuis, uiterlijk in 2016, een keus moeten worden gemaakt of er handhavend wordt opgetreden dan wel dat de oefenbak van een positieve bestemming wordt voorzien. Overigens heeft de heer Rikkink inmiddels een verzoek ingediend voor de realisatie van een oefenbak (met aanpalende gebouwen) naar de achterzijde van zijn woning; dit verzoek wordt momenteel beoordeeld. Los daarvan wordt niet ingezien dat de realisatie van het tenniscomplex negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de betreffende oefenbak ter plaatse, mede vanwege:

- de bestaande aanwezigheid van het sportcomplex van KOSC;
- het feit dat er allerlei maatregelen worden genomen om de lichtuitstraling van het nieuwe tenniscomplex te beperken;
- het feit dat het bouwproject slechts voor een ondergeschikt deel niet in het vigerende bestemmingsplan past, namelijk wegens het verdwijnen van een gedeelte van de als zodanig bestemde groensingel en wegens de aanleg van de extra ontsluitingsweg.

Gemeentelijk standpunt

Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland dd. 28 juni 2011 tot vaststelling van:

- 1. het Projectbesluit "Tenniclub Ootmarsum"; en**
- 2. de reguliere bouwvergunning 1^e fase voor het bouwen van een kleedaccommodatie, kantine, berging en opslagruimte t.b.v. het tenniscomplex; en**
- 3. de reguliere bouwvergunning 1^e fase voor het plaatsen van een hekwerk rondom het tenniscomplex, rasterwerk tussen de tennisbanen, lichtmasten en een oefenkooi.**

De secretaris,

drs. A.B.A.M. Damer.

De burgemeester,

mr. R.S. Cazemier.