

Het college van burgemeester en wethouders
Gemeente Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA VEGHEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kom Mariaheide, herziening tennispark De Krekel'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding bouwvlak van een bestaand sport/tennispark in gemengd landelijk gebied, met 477 m² ten behoeve van een nieuwe overdekte tennishal en 532 m² ten behoeve van een multifunctionele (fitness-)ruimte aan de zuidzijde (reeds vergund), totaal 1009 m². Een klein gedeelte (aan zuidzijde) wordt hiervoor herbestemd van Wonen naar Sport. In de huidige situatie is sprake van een hoofdgebouw met 2 overdekte tennisvelden en 13 open tennisvelden.

Tevens wordt verruiming van de gebruiksmogelijkheden beoogd binnen de bestaande bebouwing of het met dit plan nieuw toe te kennen bouwvlak, te weten:

1. een duiksportservice- en webwinkel (ondergeschikte detailhandelsfunctie met beperkte openingstijden, met een bvo van (max.) 71 m², en mogelijk toekomstig plan tot aanleg vijver/bassin op een nu nog onbebouwde locatie binnen het bestaande tennispark;
2. een fysiopraktijk (ondergeschikte, deels ondersteunende functie (bvo max. 150 m²);

Datum

3 juni 2020

Ons kenmerk

C2262225/4706333

Uw kenmerk

—

Contactpersoon

mw. H. Coolen

Telefoon

(06) 5279 4106

Email

hcoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

—

3. dagrecreatief medegebruik (bosperceel aan noordoostzijde), bijv. kinderfeestjes, workshops, speurtochten e.d. (nu incidenteel, beoogd regulier).

Ook wordt beoogd in een later stadium indien nodig/wenselijk een verzoek tot (ambtshalve) kaartaanpassing dan wel herbegrenzing te doen voor deze ontwikkeling.

De ontwikkeling is grotendeels gelegen in de provinciale structuur Gemengd landelijk gebied; een klein deel is gelegen in Bestaand stedelijk gebied.

Datum

3 juni 2020

Ons kenmerk

C2262225/4706333

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijke standpunt

Binnen een kleine kern als Mariaheide kan een voorziening als deze (huidige tenniscomplex) waardevol zijn voor de leefbaarheid. Het geeft mogelijkheden voor sport, ontmoeten en verenigingsleven. De wens om het complex te behouden lijkt dan ook een terechte. De combinatie van functies die nu voorgesteld worden kunnen elkaar zeker versterken, en zo bijdragen aan het behoud van de voorziening. De duikwinkel is wellicht een wat vreemde eend in de bijt, maar is ook slechts zeer ondergeschikt van aard. Door de functiemenging zal het complex wel intensiever gebruikt worden, de locatie lijkt dit echter aan te kunnen.

Afwijkende regels voor de ontwikkeling van stedelijke functies in kernrandzones (IOV art. 3.45)

In de plantoelichting wordt uitgegaan van de toepassing van dit artikel. Dit maakt weliswaar kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mogelijk, echter de werking ervan is vanuit dit artikel beperkt tot solitaire voorzieningen en tot (max.) 90 m². Met dit bestemmingsplan wordt een bestaand bouwvlak met ruim 1.000 m² vergroot en past het daarmee dus niet binnen het toepassingsbereik van IOV art. 3.45.

De locatie grenst direct aan het stedelijk gebied zoals dat in de IOV is vastgelegd. Vanuit de kern gezien vormt de hal de laatste bebouwing langs de Pastoor van Haarenstraat, daarna begint het karakter van het buitengebied. De Pastoor van Haarenstraat is de doorgaande route waaraan de kern Mariaheide ontstaan is. Veel aan de voorzieningen van het dorp liggen aan deze route. Het huidige en het beoogde cluster van functies sluit hierbij aan. Door de omvang en verschijningsvorm van de huidige tennishal heeft deze al een meer stedelijke uitstraling. Een vergroting zal dit ook versterken.

Gezien de ligging, aard en uitstraling van het complex achten wij de beoogde ontwikkeling voorstelbaar.

We gaan dan ook graag met u in overleg om te bezien op basis van welke regeling de beoogde ontwikkeling het best vorm kan worden gegeven. Daarbij kan ook de mogelijkheid voor een goede en duurzame herbegrenzing worden betrokken. De toelichting verwijst ook naar deze mogelijkheid.

Hierbij kan de landschappelijke inpassing ook nader worden besproken; welke hier passend is en in verhouding, en op basis van de kenmerken en kwaliteiten van het landschap ter plaatse.

Wel willen we in deze aangeven dat we afscheidingen tussen achtertuinen en het complex niet direct als landschappelijke inpassing beschouwen, en tevens dat we waarde hechten aan gebiedseigen beplanting.

Tot slot kunnen we dan ook het voornemen bespreken voor het dagrecreatief gebruik ten noorden van het complex. In de toelichting wordt dit voornemen wel aangegeven, maar verder niet behandeld.

Conclusie

We verzoeken dan ook om in nader overleg met ons te treden met betrekking tot op welke wijze dit complex inclusief de plannen goed te regelen, en wat hiermee in verhouding staat als het gaat om een goede landschappelijke inpassing.

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij uiteraard graag bereid deze te beantwoorden.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

3 juni 2020

Ons kenmerk

C2262225/4706333