

VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN “HERONTWIKKELING TERREIN VRIJE TEUGEL”

Aanleiding

Na voorafgaande bekendmaking in het Udens Weekblad van [...] heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel” voor een aaneengesloten periode van 6 weken – vanaf donderdag 10 februari 2011 tot en met woensdag 23 maart 2011 - zowel digitaal als in papieren vorm ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om hierop met een inspraakreactie te reageren.

Parallel hieraan hebben wij een aantal zogenoemde vooroverleginstanties actief benaderd met het verzoek kennis te nemen van het plan en zo nodig hierop te reageren met een vooroverlegreactie. De aangeschreven instanties zijn waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en de (ministeries behorende tot de) rijksoverheid.

Ontvangen reacties

Gedurende deze periode van inspraak en overleg hebben wij van de volgende personen en instanties een inspraakreactie ontvangen:

- ZLTO (heer Commissaris), namens de heer A. van Rosmalen, Bedafseweg 18, 5406 TM Uden, ontvangen d.d. 23 maart 2011;
- Boskamp & Willems Advocaten (heer Van den Akker), postbus 8727 5605 LS Eindhoven, namens de heren P.J. van de Burgt (Schansweg 1, 5406 TP Uden), P.A.W. Hermans (Bedafseweg 25, 5406 TM Uden) en A.M.G. Smits (Schansweg 14, 5406 TP Uden), ontvangen d.d. 23 maart 2011.
- Arag Rechtsbijstand (de heer Kirpestein), Postbus 100, 5201 AC 's-Hertogenbosch, namens de heer A.M.J. Van Donzel, Bedafseweg 20 in Uden, ontvangen d.d. 22 maart 2011;
- Arag Rechtsbijstand (de heer Kirpestein), namens de heer A.H.M. van Rosmalen (Bedafseweg 18), ontvangen d.d. 22 maart 2011;
- IVN, afdeling Uden (p.a. Krijten 33, 5403 PG Uden) en Vogelwacht Uden e.o. (p.a. Broekmorgen 28, 5401 PK Uden), ontvangen d.d. 24 maart 2011.

Geen van de aangeschreven vooroverlegreacties heeft tijdig gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Op 26 april 2011 heeft de provincie Noord-Brabant alsnog gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid en volledigheid betrekken wij ook deze reactie in dit verslag.

1. ZLTO namens Van Rosmalen

Inspiraakreactie

1. Het bestemmingsplan voorziet in bouwmogelijkheden op kortere afstand van het agrarisch bedrijf aan Bedafseweg 18 dan waar nu het meest nabijgelegen voor geur gevoelige object is gesitueerd. Vanwege de bestaande geurcontour is dit niet gewenst;
2. Het is vanwege eventuele klachten vanwege geur niet wenselijk om de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan Bedafseweg 18 te wijzigen c.q. verruimen opzichte van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2006”;
3. Het bestemmingsplan is onduidelijk over de vraag in hoeverre vanwege de achtergrondbelasting van omliggende veehouderijbedrijven ter plaatse van de zorgwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
4. Paragraaf 5.8.3 van het bestemmingsplan gaat uit van een milieuhindercontour van 30 meter rondom het terrein waarop de activiteiten van de Vrije Teugel plaatsvinden

(weergegeven op afbeelding 5.3). Deze contour valt ten dele over de gronden van het agrarisch bedrijf Bedafseweg 18. De eigenaar van dit bedrijf stelt dat de milieuhindercontour beperkend werkt voor de eventuele toekomstige realisatie van milieugevoelige functies op zijn eigen grond, bijvoorbeeld in de vorm van een groepsaccommodatie of in de vorm van de huisvesting van seizoensarbeiders;

Beoordeling

Ad 1.

Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (milieuzonering) is het belangrijk om voldoende afstand aan te houden tussen milieugevoelige functies en milieuhinderlijke activiteiten. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden die geen recht doen aan dit uitgangspunt.

Ad 2.

in het kader van dit bestemmingsplan worden de rechten van het aan Bedafseweg 18 gelegen agrarische bedrijf in objectieve zin gerespecteerd. Het is niet mogelijk en niet wenselijk om de planontwikkeling te baseren op onzekere gebeurtenissen in de toekomst (bijvoorbeeld in de vorm van eventueel, in de toekomstig in te dienen klachten over geur die zijn ingegeven door de subjectieve beleving van niet nader aan te duiden individuen.

Ad 3.

In de toelichting van het bestemmingsplan (o.a. paragraaf 5.6) is uiteengezet dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de beoogde realisatie van de zorgwoningen.

Ad 4.

Bij de planontwikkeling waar dit bestemmingsplan op ziet is rekening gehouden met actuele en concreet voorzienbare ontwikkelingen. De planontwikkeling is daarmee niet afgestemd op onzekere toekomstige gebeurtenissen. Zoals uiteengezet onder punt (1) is het bestemmingsplan vanuit een oogpunt van milieuzonering in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. Boskamp Willems namens v.d. Burgt, Hermans, Smits

Inspiraakreactie

Deze zienswijze bevat de volgende punten:

1. gemeente betreffende strijd met Verordening ruimte
2. omvorming akker tot recreatieve weide
3. geluidbelasting weide naar omgeving
4. hoogte klintoren

Ad 1. Standpunt t.a.v. Verordening ruimte

Het initiatief voor dit plan is begonnen eind 2006. In het planproces heeft continu overleg met de gemeente en provincie plaatsgehad inzake de planologische inpassing. De provincie heeft altijd positief gestaan ten opzichte van het plan. Gedurende het planproces zijn de Structuurvisie en de Verordening ruimte vastgesteld.

Het voorontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd voordat de Verordening werd vastgesteld. Daarom kon het plan nog niet aan de Verordening ruimte worden getoetst.

In de zienswijzen wordt aan een aantal artikelen gerefereerd. Hieronder volgt een korte reactie per artikel.

Artikel 3.2

Artikel 3.2 luidt:

“Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.”

Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: *“nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies”*.

In dit geval is geen sprake van een ‘samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies’. In de toelichting van de Verordening wordt ook duidelijk onderscheid gemaakt tussen het begrip ‘ruimtelijke ontwikkeling’ en ‘stedelijke ontwikkeling’. Voorliggend plan is een ruimtelijke ontwikkeling, maar geen stedelijke ontwikkeling volgens de definitie van de Verordening.

Vervolgens worden de artikelen 11.1 t/m 11.5 genoemd en niet van toepassing verklaard. Dat lijkt een juiste conclusie. Voorliggende ontwikkeling betreft een ‘niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling’. Artikel 11.6 is daarom van toepassing. In artikel 11.6 wordt een limiet aan het maximale bouwvlak gesteld van 0,5 ha. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van dit artikel niet toegestaan, omdat de voorgenomen ontwikkeling groter is dan 0,5 ha. Artikel 11.8 lid 3 maakt echter, in afwijking van artikel 11.6 eerste lid, een redelijke uitbreiding van een horecabedrijf met omvang van meer dan 1,5 ha mogelijk mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden. Voor de volledigheid is hieronder het complete artikel 11.8 lid 3 geciteerd.

Artikel 11.8 lid 3

In afwijking van artikel 11.6, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een redelijke uitbreiding van een horecabedrijf in de milieucategorie 1 of 2 of van een maatschappelijke voorziening, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;*
- b. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;*

- c. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening.

Volgens dit artikel is een “redelijke uitbreiding van een horecabedrijf of maatschappelijke voorziening” toegestaan. Is bij voorliggend plan sprake van een redelijke uitbreiding? Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt een vergelijking gemaakt tussen het vigerend en voorliggend voorontwerp bestemmingsplan. De uitbreiding van de bebouwing en de bestemmingsvlakken worden afzonderlijk beoordeeld.

Eerst wordt een beoordeling gemaakt van de uitbreiding van de bebouwing. Onderstaande afbeelding is uitsnede uit vigerend bestemmingsplan. Binnen het plangebied gelden twee detailbestemmingen: wonen en ‘recreatiebedrijven en – terreinen met aanduiding H5 (horeca 5 De Vrije Teugel).



Voor het bestemmingsvlak ‘Recreatiebedrijven en -terreinen’ gelden de volgende bouwregels:”

- De gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan 6.000 m².
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- De nokhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.

Voor het vigerende bestemmingsvlak ‘woningen’ ter plaatse van de geplande zorgwoningen gelden de volgende bouwregels:

- De maximale inhoud mag niet meer dan 600 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud groter is. Dit laatste is hier het geval. De oppervlakte van de huidige bebouwing (boerderij en stallen) bedraagt 675 m².
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- De nokhoogte mag niet meer bedragen dan 10,0 m.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan bedraagt het maximum bebouwd oppervlak in de huidige situatie dus $6.000 + 675 = 6.675 \text{ m}^2$.

In voorliggend bestemmingsplan is het maximum bebouwd oppervlak van De Vrije Teugel plus de zorgwoningen van Dichterbij 6.500 m². Deze maximale oppervlakte is door de gemeenteraad als randvoorwaarde voor ontwikkeling opgegeven.

De oppervlakten van de verschillende bestemmingen van het vigerende en nieuwe bestemmingsplan zijn in onderstaande tabellen weergegeven.

Vigerend bestemmingsplan

bestemming	oppervlakte (m²)
Wonen	3.740
Horeca	32.955
Agrarisch (Alca)	13.215
Totaal	49.910

Nieuwe bestemmingsplan

bestemming	oppervlakte (m²)
Zorgwoningen	4.411
Gemengd	32.202
Groen (overig)	5.212
Groen (weide)	8.085
Totaal	49.910

De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- Planologisch gezien is er dus een kleine afname van het toegestane bebouwd oppervlak van 175 m².
- Het huidige bestemmingsvlak Horeca wordt omgezet naar Gemengd en neemt met 2 % af van 32.955 naar 32.202 m².
- De huidige bestemming 'woningen' wordt omgezet naar 'zorgwoningen' en neemt toe van 3.740 naar 4.411 m².
- De grond gelegen tussen De Vrije Teugel en de nieuwe woningen van Dichterbij heeft nu een agrarische bestemming. De grond zal gebruikt gaan worden als speelveld en krijgt een bestemming Groen. De oppervlakte is 0,8 ha.
- De grond gelegen ten zuidwesten van het bestaande gebouw de Vrije Teugel met agrarische bestemming is momenteel al in gebruik als speelveld. Deze grond krijgt een bestemming Gemengd. In de praktijk verandert het gebruik van deze grond niet.
- Rondom bijna het totale bestemmingsplan ligt een groenbestemming om een goede landschappelijke inpassing te kunnen realiseren. Deze bestemming was geen onderdeel van het vigerend bestemmingsplan. Hierin

Op basis van voorgaande analyse kan worden geconcludeerd dat sprake is van een 'redelijke uitbreiding' en het plan kan dus beoordeeld worden op basis van artikel 11.8 lid 3.

Hieronder vindt toetsing aan de vier punten van artikel 11.8 lid 3 plaats:

a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;

Zie toetsing aan artikel 2.1. hieronder.

b. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

De verhouding bruto netto gaat over het (netto) bebouwd oppervlak en het (bruto) vloer oppervlak. In het ontwerp zijn de schaal en bouwhoogte in relatie tot de omgeving leidend geweest. De bebouwing aan de Oude Bosweg wordt in één laag met kap gebouwd. Binnen deze bouwvolumes is vervolgens een zo gunstige mogelijke bruto netto verhouding gezocht. De gebouwen zijn tevens compact gesitueerd.

c. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

Zie antwoord onder b.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kan binnen het bestemmingsvlak H5 “De Vrije Teugel” een horecavoorziening met een bebouwd oppervlak van 6.000 m² worden gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan wordt het bebouwd oppervlak voor De Vrije Teugel teruggebracht naar 5.145 m². In feite is een deel van het toegestane bebouwd oppervlak ‘overgeheveld’ van De Vrije Teugel naar Dichterbij. De zorgwoningen van Dichterbij trekken veel minder bezoekers dan De Vrije Teugel. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zullen er dus minder bezoekers kunnen komen dan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:

a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Ad 1.

In de toelichting wordt beschreven hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en bevorderd in het betrokken gebied en de omgeving.

Ad 2.a.

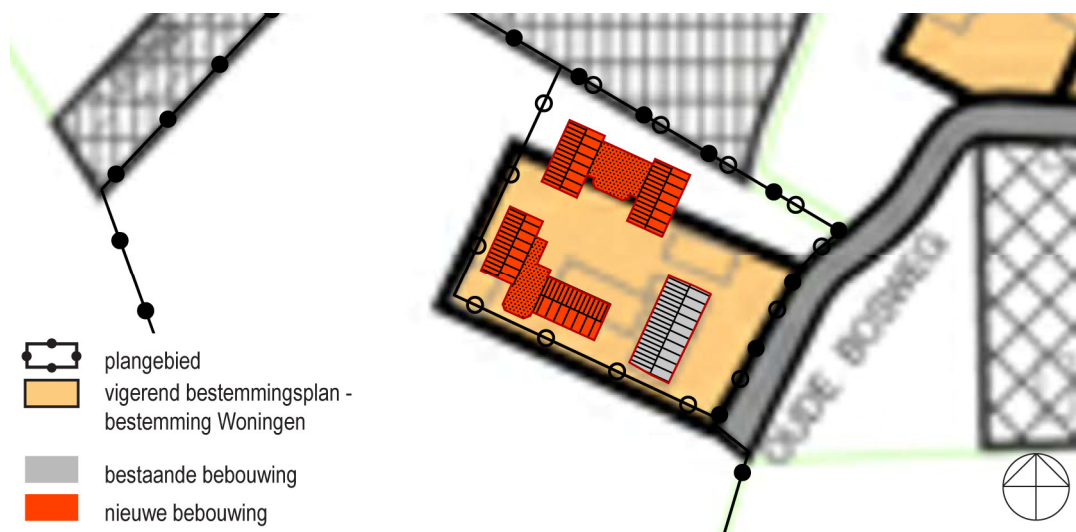
Op basis van het vigerend bestemmingsplan mag binnen de bestemming horeca 6.000 m² en binnen de bestemming wonen 675 m² worden bebouwd. In totaal dus 6.675 m² bebouwd oppervlak. Het maximale bebouwd oppervlak in voorliggend voorontwerpbestemmingsplan is

door de gemeenteraad als kader voor voorliggend plan meegegeven en bedraagt 6.500 m². Dit is dus een afname van bebouwd oppervlak 175 m².

In het nieuwe plan wordt het maximale bebouwd oppervlak voor de Vrije Teugel 5145 m² en voor Dichterbij 1355 m². In feite is dus een deel van het toegestane bebouwd oppervlak 'overgeheveld' van De Vrije Teugel naar Dichterbij.

Voor de uitbreiding van De Vrije Teugel is een (onherroepelijke) bouwvergunning verleend op basis van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied. Voorliggend bestemmingsplan heeft ten aanzien van deze ontwikkeling dan ook een conserverend karakter. Het nieuwe bouwplan wordt in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd.

De bebouwing voor Dichterbij bestaat uit een (bestaande) boerderij en twee nieuwe zorgwoningen. Op onderstaande afbeelding is het nieuwe bouwplan weergegeven op het bestaande bestemmingsvlak.



Uit de afbeelding volgt dat het bouwprogramma grotendeels binnen het bestaande bestemmingsvlak ligt. Het was fysiek niet mogelijk alles binnen het vigerend bestemmingsvlak te realiseren.

Ad 2 b.

Binnen het plangebied is per saldo sprake van een kleine afname van het toegestane bebouwd oppervlak. Daarnaast staat De Vrije Teugel in feite bebouwd oppervlak af aan Dichterbij. Er vindt dus een verschuiving van het bebouwd oppervlak plaats binnen het plangebied.

Ad 3a.

De toelichting toont aan dat rekening is gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor gronden binnen het plangebied en de naaste omgeving. In het artikel worden een aantal aspecten opgesomd. Per aspect wordt hieronder een korte toelichting gegeven:

- de bodemkwaliteit: NEN 5740 bodemonderzoek is uitgevoerd. Het plan heeft geen invloed op bodemkwaliteit.
- de waterhuishouding: plan heeft geen invloed op waterhuishouding. Hemelwater en afval water worden gescheiden. Hemelwater wordt op het terrein geïnfiltreerd.
- de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten: verkennend archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Voor de gronden van Dichterbij is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden in de grond zitten. Voor de recreatieve weide is een omgevingsvergunning voor werken (aanglegvergunning) opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden.

- de cultuurhistorische waarden: het hele plangebied is aangeduid als 'oude akker' op de 'waardenkaart' van het vigerend bestemmingsplan. Deze aanduiding is in feite alleen van toepassing voor de gronden van de geplande recreatieve weide, aangezien de overige gronden binnen het plangebied bebouwd en verhard zijn. In de huidige situatie vinden op de akker agrarische activiteiten plaats zoals het telen van maïs en aardbeien. Het land wordt hierbij met (grote) machines bewerkt, zoals ploegen, zaaien en oogsten. De vraag is nu wat het effect is van recreatief gebruik voor de cultuurhistorische waarde ten opzichte van agrarisch gebruik? De recreatieve weide wordt ingericht als grasveld met rondom een houtwal. De weide wordt gebruikt voor sport- en spel activiteiten. Op de weide kunnen voorzieningen ten behoeve van de sport- en spelactiviteiten worden gerealiseerd. Dit betekent dat de grond, behoudens enkele voorzieningen, zoals een klimrek of een volleybalnet, niet wordt geroerd. Bij recreatief gebruik wordt de grond dus beperkt en zeer lokaal (bij aanleg van voorzieningen) geroerd in tegenstelling tot periodiek roeren bij agrarisch gebruik. De cultuurhistorische waarden worden dus in feite minder aangetast bij recreatief gebruik. Het verschil is uiteraard dat historisch gezien de akker wordt gebruikt voor agrarische doeleinden. In de nieuwe situatie krijgt het een recreatieve bestemming. Hierdoor verandert de 'beleving' van de akker, zonder daarbij een waardeoordeel te vellen over wat beter is (landbouwvoertuigen of recreanten). De oppervlakte van de voorgenomen functiewijziging betreft circa 0,8 ha. Gezien de beschutte ligging is de recreatieve weide daarbij vanaf de openbare weg beperkt zichtbaar. Concluderend wordt gesteld dat gezien de beperkte roering van de grond, de beperkte fysieke omvang en de beschutte ligging van de akker de voorgenomen functieverandering verantwoord is.
- de ecologische waarden: een flora en fauna onderzoek heeft aangetoond dat er geen ecologische waarden beschadigd worden als gevolg van het plan.
- de aardkundige waarden: binnen het plangebied bevinden zich geen aardkundige waarden.
- de landschappelijke waarden: binnen het plangebied bevinden zich geen aardkundige waarden.

Ad 3b.

De omvang van de bebouwing is afgestemd op de bebouwing in de omgeving. De zorgwoningen zijn één laag met kap. De boerderij is een bestaand gebouw dat wordt gerenoveerd.

Voor het bouwplan van De Vrije Teugel is reeds bouwvergunning verleend op basis van het vigerend bestemmingsplan buitengebied. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bouwaanvraag als bestaande situatie beschouwd en positief bestemd.

Ad 3c.

De toename van het personen en goederen vervoer neemt als gevolg van voorliggend bestemmingsplan slechts beperkt toe. Het bouwplan van de Vrije Teugel is mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Het bouwplan van Dichterbij betreft de bouw van 20 zorgwoningen. De verkeersaantrekkende werking van dit plan is beperkt. De capaciteit van de ontsluitingswegen is voldoende om deze extra bewegingen op te vangen.

Ad 4.

Niet van toepassing.

Artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de

ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

2. De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

d. het wegnemen van verharding;

e. het slopen van bebouwing;

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

4. Indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

5. Het eerste tot en met vierde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Ad 1.

Het feitelijke “nieuwe ruimtebeslag” binnen het plangebied is beperkt. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt het toegestane bebouwd oppervlak zelfs verminderd. De omvang van het groen met recreatief gebruik neemt toe. Daarbij is tevens van belang dat voorliggend plan gebaseerd is op een bijzonder maatschappelijk initiatief, namelijk het integreren van zorgwonen en ROC-opleidingen met het bestaande recreatiebedrijf De Vrije Teugel.

De fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten betreft voor dit bestemmingsplan:

1. het opnemen van een groenstrook rondom De Vrije Teugel met een breedte variërend van 5,0 – 7,5 m op de verbeelding (plankaart).
2. het slopen van twee vervallen gebouwen op De Oude Bosweg.
3. het renoveren van de bestaande (anti-kraak bewoonde) boerderij.
4. het realiseren van een landschappelijke inpassing rondom de zorgwoningen. (het huidige perceel met opstallen ligt er vervallen bij).

Ad 2.

Het plan past binnen het gemeentelijke beleid zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 3.

Zie Ad 1.

Ad 4.

Binnen het plangebied neemt het toegestane bebouwd oppervlak niet toe. Wel vindt een verschuiving van waar bebouwing is toegestaan plaats (De Vrije Teugel staat bebouwd oppervlak af aan Dichterbij). Daarnaast vindt op het perceel van Dichterbij een functieverandering van wonen naar zorgwonen plaats. Het perceel van Dichterbij ligt er momenteel vervallen bij. Hier vindt dus duidelijk een kwaliteitsverbetering plaats. De

kwaliteitsverbetering is in voldoende mate verzekerd. Een bijdrage aan het landschapsfonds is derhalve niet aan de orde.

Ad 5.

Niet van toepassing.

Ad 2. Standpunt t.a.v. recreatieve weide

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de omvorming van de akker naar de weide met recreatief gebruik. De recreatieve weide is vervat in de bestemming Groen. Binnen deze bestemming zijn recreatieve activiteiten toegestaan, zoals sport en spelactiviteiten, zeskampen, voet- en volleybal. Deze vormen een aanvulling op de bestaande outdooractiviteiten op het terrein van De Vrije Teugel. Binnen de weide zijn recreatieve voorzieningen toegestaan behorende bij de bestemming.

Tevens geldt voor de bestemming een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden, ter bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden.

In het vigerend bestemmingsplan is de weide aangeduid als waardevolle akker. De akker wordt momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden waarbij het land wordt bewerkt. De voorgenomen recreatieve sport- en spelactiviteiten hebben echter minder impact op de akker. Eventuele ondersteunende voorzieningen hebben slechts beperkte impact op de weide. De cultuurhistorische waarden worden door deze bestemmingswijziging niet significant aangetast.

De initiatiefnemer heeft agrarische grond ten noordwesten van het plangebied verkocht aan een derde partij. Om de (verkochte) gronden te kunnen ontsluiten op de Oude Bosweg is tevens een deel van de recreatieve weide verkocht. Bijkomend voordeel is dat hiermee ook tegemoet wordt gekomen aan de wensen van de bezwaarmaker. De recreatieve weide en daarmee plangebied van het bestemmingsplan zijn daarom aangepast.

Ad 3. Standpunt t.a.v. geluidsbelasting weide naar omgeving

De weide zal recreatief gebruikt worden. Een speelveld staat niet specifiek genoemd in de VNG-Handreiking. Ter vergelijking. Een kampeerterrein, een tennisbaan en een veldsportcomplex (met verlichting) hebben een richtafstand van 50 meter. Binnen 50 meter van de speelweide bevinden zich, behoudens de zorgwoningen, geen milieugevoelige objecten. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van de weide. De recreatieve weide leidt niet tot een toename van het aantal bezoekers. Het gaat om een extra voorziening voor de bestaande gebruikers.

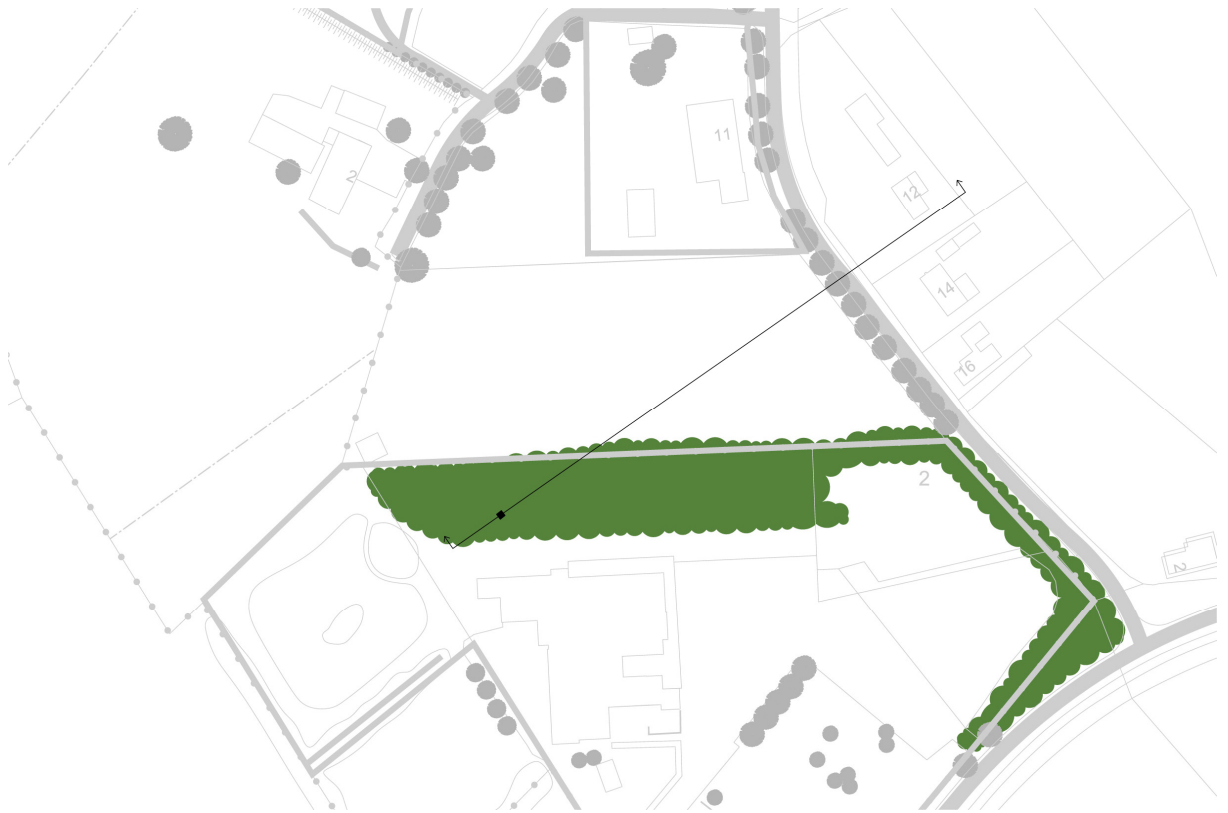
Met betrekking tot de omgeving is van betekenis dat op het nabijgelegen voetbalveld van De Pier en op de weide van de groepsaccommodatie D'n Eik vergelijkbare openluchtactiviteiten plaatsvinden.

Het terrein van De Vrije Teugel is niet openbaar toegankelijk is. De weide wordt alleen gebruikt door bezoekers van De Vrije Teugel. De recreatieve weide heeft dus geen extra aantrekkende werking.

Ad 4 Hoogte klimtoren

De hoogte van de bestaande klimtoren en de berg ter plaatse van de klimtoren zijn ingemeten door een landmeter. De hoogte van de toren is 8 meter en de berg ter plaatse van de toren is 6 meter hoog. De toppen van de bomen rondom de bestaande klimtoren steken ca 4 meter boven de bestaande toren uit. De nieuwe toren wordt 12 meter hoog. Dit betekent dat de nieuwe toren niet boven de bomen uitsteekt. (De klimtoren staat overigens niet op het hoogste punt van de berg.)

De berg met de klintoren zijn slechts vanaf een klein deel vanaf de Schansweg zichtbaar. Vanaf alle andere kanten wordt het zicht belemmerd door bestaande bebouwing en/of groen. De zichtlijn vanaf waar de berg met de toren zichtbaar is, is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Onderstaande afbeelding is een op schaal getekende de doorsnede zoals hier bovengenoemde aangegeven. De bestaande toren is zwart gekleurd, de nieuwe toren is gestippeld. Hieruit blijkt dat een toren van enkele meters hoger nog niet zichtbaar zou zijn. Dit is overigens niet aan de orde.



Onderstaand is tevens een foto van de zichtlijn weergegeven.



Afbeelding meest ongunstige zichtlijn.

De nieuwe toren steekt niet boven de bomen uit en is vanaf geen enkele invalshoek vanaf de openbare ruimte te zien.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het plan:

1. toetsing aan Structuurvisie en Verordening ruimte zal worden opgenomen;
2. de grootte van de recreatieve weide wordt gereduceerd.

3. Arag namens de heer A.M.J. van Donzel
4. Arag namens de heer A.H.M. van Rosmalen

Inspraakreactie

Beide inspraakreacties bevatten de volgende punten:

1. Zorgwoningen
2. Weide
3. Tokkelbaan

Beoordeling

Ad 1. Zorgwoningen

De Verordening ruimte staat maatschappelijke functies binnen het agrarisch gebied toe op basis van artikel 11.8, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Zie ook reactie op zienswijze van Boskamp Willems.

In de toelichting is aangetoond dat zowel voor de zorgwoningen als voor de camping sprake is van een goed woon- en leefklimaat, onder andere vanwege de aanwezigheid van de geluidswal.

Ad 2. Weide

Ten aanzien van opmerkingen over de geluidsoverlast wordt verwezen naar beoordeling inspraakreactie 2.

Bezwaarmaker vindt dat de weide een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van Bedafseweg 18. De afstand tot de agrarische bestemming van dit bedrijf (waarvoor overigens goedkeuring onthouden is) bedraagt ruim 100 meter. Dit is voldoende afstand om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Ad 3. Tokkelbaan

Zie beoordeling inspraakreactie 4 van Boskamp Willems.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot volgende aanpassing van het plan:

1. toetsing van het plan aan de Verordening ruimte zal worden opgenomen.

5. Natuurverenigingen Vogelwacht en IVN

Zienswijze

Deze zienswijze bevat de volgende punten:

1. Voormalige bolle akker
2. Vergroting recreatieve zone
3. Tokkelbaan

Standpunt

Ad 1. Bolle akker

Zie antwoord onder 1 inspraakreactie 3.

Ad 2. Vergroting recreatieve weide

Het huidige ontwerp is uitgebreid besproken en tot stand gekomen na veel overleg. Initiatiefnemers hebben besloten om omvang recreatieve weide nog verder te reduceren.

Ad 3. Tokkelbaan

Zie reactie bij beoordeling inspraakreactie 3 .

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het plan:

1. De omvang van de weide wordt gereduceerd.

Vooroverlegreactie Provincie Noord Brabant

Zienswijze

1. De Provincie vraagt om een duidelijkere verantwoording van de in artikel 2.2 genoemde voorwaarden ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Provincie doet de suggestie om de bestemming ‘wonen – zorgwoningen’ te veranderen in de bestemming ‘Maatschappelijke voorzieningen’ met aanduiding zorgwoningen.

Standpunt

Ad 1 Zie beantwoording zienswijze 1 van inspraakreactie 2.

Ad 2. Bestemming zal worden gewijzigd.

Aanpassingen

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan:

1. In de toelichting zal een duidelijke verantwoording worden opgenomen.
2. Bestemmingsomschrijving zal worden aangepast conform voorstel Provincie.