

Notitie beoordeling zienswijzen

Bestemmingsplan Herontwikkeling De Vrije Teugel

Datum 11 april 2012

ZIENSWIJZE 1

Ingediend door:

A.M.J. van Donzel, Bedafseweg 20

A.H.M. van Rosmalen, Bedafseweg 18

Deze zienswijze bevat zes inhoudelijke punten. Deze worden hierna behandeld.

1. Oppervlak bijgebouwen

Zienswijze

Volgens de zienswijze zijn paragrafen 3.2.1 – 3.2.5 van de toelichting onduidelijk wat betreft het maximaal toegestane bebouwd oppervlak van de bijgebouwen.

Reactie gemeente

In artikel 3.2.1 en artikel 5.2.1.b van de regels is het maximaal toegestane bebouwd oppervlak opgenomen. Voor de bestemming Gemengd geldt een maximaal toegestaan bebouwd oppervlak van 5.145 m². Dit is inclusief de 750 m² bijgebouwen.

Juridisch gezien ligt het maximaal toegestane bebouwd oppervlak dus eenduidig vast. In paragraaf 7.2 (pagina 70) is kort toegelicht hoe deze maximale bebouwde oppervlakte tot stand is gekomen. In de paragrafen 3.2.1 – 3.2.5 van de toelichting zal het maximale bebouwd oppervlak van de bijgebouwen nader wordt uitgelegd.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een korte aanvullende toelichting worden opgenomen van het maximaal toegestane bebouwd oppervlak van de bijgebouwen.

2. Bouwhoogten zorgwoningen Dichterbij

Zienswijze

Volgens de zienswijze is de bouwhoogte van de zorgwoningen van Dichterbij te hoog in relatie tot de maximale nokhoogte van De Vrije Teugel en moet deze tot 8 meter gereduceerd worden.

Reactie gemeente

Er wordt een relatie gelegd met de hoogte van de bebouwing van De Vrije Teugel. Gezien de afstand tussen de bebouwing van De Vrije Teugel en de zorgwoningen en het feit dat er een heuvel met begroeiing tussen ligt wordt het hoogteverschil van 1 meter in het veld niet ervaren. Het hoogteverschil is dus ruimtelijk gezien minder relevant.

De vraag is of deze bouwhoogte passend is in de omgeving. In het vigerend bestemmingsplan Buitengebied is een maximale nok- en goothoogte voor woningen opgenomen van respectievelijk 10 en 5,5 meter. In voorliggend bestemmingsplan is een nok- en goothoogte voor de zorgwoningen opgenomen van 9 en 4,5 meter. Dit is dus minder dan nu in de omgeving is toegestaan. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat deze hoogte wel passend is in de omgeving.

In het huidig ontwerp van de zorgwoningen is de nokhoogte 7,8 meter. Om tegemoet te komen aan de zienswijze zal de maximale nokhoogte worden gereduceerd tot 8 meter, hoewel

dit volgens de gemeente niet noodzakelijk is. Wel zal in de regels de flexibiliteitsbepaling worden opgenomen, dat de nokhoogte met 10% kan worden verhoogd, om eventuele kleine wijzigingen in het bouwplan te kunnen opvangen.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De nokhoogte wordt gereduceerd tot 8 meter. Daarnaast wordt in de regels de flexibiliteitsbepaling opgenomen, dat de nokhoogte van de zorgwoningen met 10% mag worden verhoogd.

3. Recreatieve druk natuurgebieden

Zienswijze

De recreatieve druk op de natuurgebieden neemt toe als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan en in het bijzonder door de wijziging van de bestemming Agrarisch in de bestemming Groen.

Reactie gemeente

De recreatieve druk op de natuurgebieden bestaat uit bepaalde vormen van intensieve recreatie. Dit aspect heeft twee componenten: de aantallen mensen en de vorm van recreatie. Extensieve recreatie, zoals fietsen en wandelen, leidt niet tot schade aan natuurgebieden. De vraag, in hoeverre voorliggend bestemmingsplan leidt tot een toename van de recreatieve druk, wordt daarom in twee deelvragen opgesplitst:

1. Neemt het aantal mensen toe als gevolg van dit bestemmingsplan?
2. Leidt voorliggend bestemmingsplan tot andere vormen van recreatie?

Ad 1.

Kort samengevat is de toename van het aantal bezoekers ten gevolge van de vergroting van het terrein (met bestemmingswijziging van Agrarisch in Groen) kleiner dan de afname van het aantal bezoekers ten gevolge van de reductie van het bebouwd oppervlak. Per saldo neemt het aantal (potentiële) bezoekers dus af. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Het maximaal toegestane bebouwd oppervlak van De Vrije Teugel in het geldende bestemmingsplan bedraagt 6.000 m². Het perceel aan de Oude Bosweg 2 heeft een woonbestemming met een maximaal bebouwd oppervlak van 675 m². In het geldende bestemmingsplan is derhalve maximaal 6.675 m² bebouwd oppervlak toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is het totale bebouwde oppervlak gereduceerd tot 6.500 m², waarvan 5.145 m² in het deel van De Vrije Teugel. Dit betekent dat De Vrije Teugel 855 m² (afname van 15%) minder kan bouwen dan in de huidige planologische situatie. De toegestane functies voor De Vrije Teugel zijn in voorliggend bestemmingsplan niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het geldende plan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het maximaal aantal personen dat planologisch gezien binnen de bebouwing van De Vrije Teugel kan verblijven afneemt.

Het terrein van De Vrije Teugel wordt uitgebreid met de recreatieve weide. De bestemming van de gronden van de recreatieve weide wijzigt van Agrarisch in Groen met recreatief medegebruik. Deze terreinuitbreiding met functiewijziging heeft echter slechts een beperkte toename van bezoekers tot gevolg, omdat deze gronden gebruikt gaan worden door bezoekers die al voor andere onderdelen van De Vrije Teugel komen. Op de recreatieve weide worden activiteiten voor groepen georganiseerd, die eveneens gebruik maken van de andere faciliteiten van De Vrije Teugel. De zakelijke markt is een belangrijke doelgroep. Zo kunnen er vergaderingen of bedrijfsuitjes worden gehouden waarbij van de verschillende faciliteiten

gebruik gemaakt kan worden: de zalen voor presentaties/vergaderingen, het restaurant, hotel, wellness en recreatieve weide. Deze weide is onderdeel van het concept. Daarnaast is het van belang om te vermelden dat de recreatieve weide niet continu wordt gebruikt.

De afname van het aantal bezoekers door de reductie de oppervlakte van de bebouwing is dus groter dan de toename van het aantal bezoekers als gevolg van de uitbreiding van het terrein met de recreatieve weide. Planologisch gezien neemt het aantal mogelijke bezoekers af.

Ad 2.

Voorliggend bestemmingsplan staat in hoge mate dezelfde vormen van recreatie toe als het vigerend bestemmingsplan. Zowel in het vigerend als in voorliggend bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen en een horecabedrijf. Voorliggend bestemmingsplan staat dus geen andere (intensievere) vormen van recreatie toe dan nu reeds zijn toegestaan.

Concluderend wordt gesteld dat (planologisch gezien) het aantal bezoekers niet toeneemt en de vormen van recreatie niet wijzigen. Dit betekent dat de druk op de natuurgebieden als gevolg van dit bestemmingsplan niet zal toenemen.

Daarnaast zijn in de toelichting in hoofdstuk 5 de effecten (waaronder geluid, geur, gevaar, stof) van de plannen op de omgeving onderzocht. Hieruit volgt dat geen van de aspecten tot onevenredig negatieve gevolgen voor de omgeving leiden. Tussen het plangebied en het natuurgebied ligt een akker. Er is dus geen vrije uitloop vanuit De Vrije Teugel in het natuurgebied.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Grondwal

Zienswijze

De grondwal is een niet passend element in het landschap en tast de cultuurhistorische waarde van de oude akker aan.

Reactie gemeente

Ter verduidelijking. In het voor- en ontwerpbestemmingsplan is sprake van twee grondwallen in het plangebied:

- een bestaande grondwal tussen camping De Pier en het perceel van Dichterbij, en;
- een nieuw aan te leggen grondwal aan de westzijde van de recreatieve weide.

De zienswijze heeft betrekking op de nieuw aan te leggen grondwal van de recreatieve weide.

Het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan is weergegeven op onderstaande afbeelding. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden (AW) was extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming Groen was dagrecreatief medegebruik (intensief) toegestaan. Om een fysieke afbakening tussen beide bestemmingen te realiseren en te voorkomen dat de gronden met AW bestemming eveneens voor 'dagrecreatief medegebruik (intensief)' gebruikt zouden worden, had de gemeente aan de initiatiefnemers voorgesteld een grondwal tussen deze bestemmingen op te nemen.



Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is het plangebied verkleind doordat de gronden met de bestemming Agrarische waarden uit het plan zijn gehaald. Deze gronden zijn inmiddels verkocht aan een agrarisch bedrijf. De noodzaak voor de grondwal, zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan (en het ontwerpbestemmingsplan) was opgenomen, is hiermee komen te vervallen.

De ‘geplande’ grondwal (aan de westzijde van de recreatieve weide) wordt derhalve uit het vast te stellen bestemmingsplan gehaald.

Besluit

De bestaande grondwal blijft ongemoeid. De noodzaak voor een tweede grondwal is komen te vervallen en wordt daarom uit het plan gehaald.

De zienswijze is daarmee niet meer van toepassing.

5. Groen 2 belemmering voor bedrijfsvoering

Zienswijze

De bestemming Groen met specifieke vorm van recreatie 2 (hierna: “Groen 2”) vormt een belemmering voor de bedrijfsvoering van de heer Van Rosmalen.

Reactie gemeente

Binnen de bestemming Groen 2 kunnen geen gebouwen worden gebouwd en derhalve geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd. Zoals in paragraaf 5.6 van de toelichting is beschreven, is de geurhinder van het bedrijf Van Rosmalen onderzocht. Het bouwvlak van De Vrije Teugel is zo gesitueerd dat er geen nieuwe bebouwing binnen de geurcontour mogelijk is. Hieruit volgt dat de bedrijfsvoering van de heer Van Rosmalen niet kan worden

belemmerd. Daarnaast is aangetoond dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Klimtoren

Zienswijze

De toren is goed zichtbaar vanuit de omgeving hetgeen leidt tot inbreuk van de privacy. En het gebruik van de klimtoren leidt tot geluidsoverlast.

Reactie gemeente

Hieronder wordt eerst ingegaan op nut en noodzaak van de klimtoren. Er staat reeds een klimtoren van circa 8 meter hoog. Deze toren De klimtoren is dus geen nieuw element in het plan. De nieuwe klimtoren wordt circa 12 meter hoog. In het kader van de continuïteit van de bedrijfsvoering is het noodzakelijk om voorzieningen te bieden die bezoekers aantrekkelijk vinden. De huidige survivalbaan heeft in die zin in de toekomst een 'upgrade' nodig. Een belangrijk onderdeel van deze survivalbaan is de klimtoren/tokkelbaan. Om een aantrekkelijk parcours te kunnen bieden moet deze toren tenminste 12 meter hoog kunnen zijn.

Om een beeld te vormen van de situatie zijn in bijlage 1 foto's opgenomen vanuit alle (relevante) kijkrichtingen naar de bestaande klimtoren. (Vanaf de Bedafseweg zijn geen foto's genomen aangezien de bebouwing het zicht op de toren ontnemt.) De locatie van de toren is weergegeven met een klein verticaal zwart streepje op de foto. Uit de foto's komt naar voren dat de bestaande klimtoren vanuit geen van de kijkrichtingen zichtbaar is. Alleen vanaf een bepaalde plek van de Schansweg (foto nummer 6) is de toren voor de oplettende kijker door de bomen zichtbaar. Even verder op de Schansweg, wordt het zicht op de toren alweer ontnomen door een haag langs de weg (foto 7). De bestaande toren is dus landschappelijk goed ingepast.

Is een 12 meter hoge toren ook goed ingepast? Deze vraag was reeds beantwoord aan de hand van een tekening in de notitie beantwoording inspraakreacties. Voor de volledigheid is deze hier nogmaals opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft de zichtlijn vanaf de Schansweg richting de toren.



Onderstaande afbeelding is een op schaal getekend profiel van de hierboven getekende zichtlijn. De bestaande toren is in zwart en de verhoging van 4 meter is met stippellijn weergegeven. Hieruit blijkt dat ook een 12 meter hoge toren niet boven de bomen uitsteekt.



Dit beeld wordt overigens bevestigd op foto 6. Hier is goed te zien dat de bomen een stuk hoger zijn dan de bestaande toren van 8 meter. Dit betekent dat een 12 meter hoge toren niet boven bomen uitsteekt. Hiermee is aangetoond dat sprake van een goede landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van het aspect geluid. Het geluid afkomstig van de klimtoren/tokkelbaan bestaat uit menselijk stemgeluid. Het geluid van de tokkel waarmee mensen langs de kabel naar beneden glijden is verwaarloosbaar. De 'tokkel' is een eenvoudige constructie die bestaat uit een wiel dat over de kabel rijdt en een deel waar mensen aan kunnen 'hangen'.

De Wet geluidhinder biedt geen toetsingskader voor dit object. Het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer ('Activiteitenbesluit') biedt wel een toetsingskader. In artikel 2.18 lid 1 sub b van het Activiteitenbesluit staat dat 'het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten' buiten beschouwing gelaten kan worden bij het bepalen van de geluidsniveaus.

Is er sprake van een goede ruimtelijke ordening? Een klimtoren of tokkelbaan staan niet als zodanig genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Daarom wordt een vergelijking gemaakt met vakantiecentra en kinderboerderijen, waar het aspect stemgeluid een van de dominante geluidsbronnen is.

Bij vakantiecentra en kampeerterreinen (SBI-code 553, 552) ziet men vaak verschillende soorten sport- en spelvoorzieningen, waaronder survivalbanen met tokkelbaan. Vakantiecentra hebben een richtafstand voor geluid van 50 meter. Kinderboerderijen (SBI-code 91041) kunnen eveneens speelvoorzieningen hebben. De richtafstand van kinderboerderijen voor het aspect geluid is 30 meter.

In dit geval is de afstand van de tokkelbaan tot het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object circa 100 meter en de afstand tot de woningen van de indianers van de zienswijze circa 175 meter. Indien de richtafstand voor vakantiecentra en kinderboerderijen als criterium wordt gehanteerd, dan voldoet voorliggend initiatief ruimschoots aan deze afstand. De werkelijke afstand is circa twee keer zo groot als de richtafstand. Tot slot wordt opgemerkt dat de toren niet continu in gebruik is. Het is geen permanente verblijfsplek.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het aspect privacy. Hoe wordt de toren gebruikt? Mensen klimmen naar boven. Nemen de tokkel en glijden naar beneden. De toren heeft dus geen verblijfsfunctie en deze wordt niet continu gebruikt.

Is er sprake van inbreuk van privacy? De woningen van de beide indieners van de zienswijzen liggen op een afstand van circa 175 meter van de klimtoren. De toren staat weliswaar op een heuvel, maar is omringd met bomen. Er is dus reeds sprake van een landschappelijke inpassing. De bovenkant van de (12 meter hoge) toren zal niet boven de toppen van de bestaande bomen uitsteken.

Gezien het gebruik van de toren, de (grote) afstand tot de woningen en de afschermende werking van de bomen rondom de toren oordeelt de gemeente dat er hier geen sprake is van inbreuk op de privacy.

Om de in standhouding van de landschappelijke inpassing te garanderen zal een vergunningplicht voor het kappen van bomen in een zone rondom de toren worden opgenomen. Voorwaarde voor het kappen is het herplanten van nieuwe bomen op dezelfde locatie in deze zone. In de regels wordt een verplichting opgenomen voor een ‘omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’ (voorheen: aanlegvergunning). Op de plankaart wordt een aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing’ opgenomen om de zone met de vergunningplicht voor het kappen aan te geven.

Besluit

Deze zienswijze met betrekking tot de klimtoren leidt tot een aanpassing van het plan voor zover het de instandhouding van de landschappelijke inpassing van de toren betreft. Daartoe zal een vergunningplicht voor het kappen van bomen in een zone rondom de toren worden opgenomen.

ZIENSWIJZE 2

Ingediend door:

De heer en mevrouw W.J. Rutten, Oude Bosweg 4

Deze zienswijze bevat twee inhoudelijke punten. Deze worden hierna behandeld.

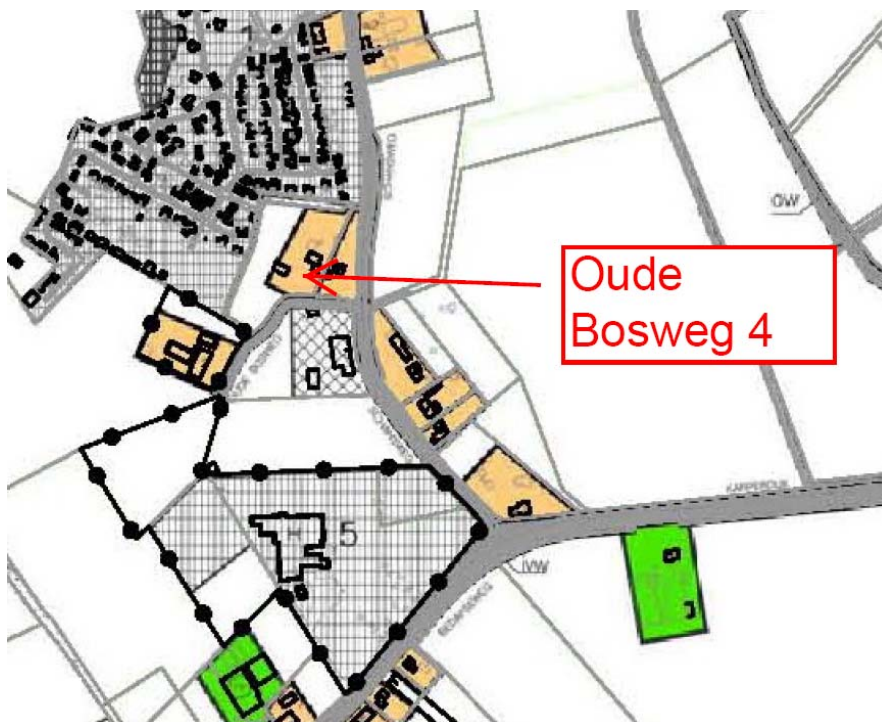
1. Recreatieve druk

Zienswijze

Volgens de indieners van de zienswijzen eindigen de georganiseerde GPS-tochten in de straat hetgeen zorgt voor overlast voor hun woonsituatie. Verzoek om beperking recreatieve druk.

Reactie gemeente

Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en geeft de ligging van de Oude Bosweg 4. Hieruit volgt dat de woning tussen camping De Pier en groepsaccommodatie D'n Eik is gelegen. Met andere woorden de woning ligt in een omgeving met recreatieve bedrijvigheid. In de omgeving van de woning vinden dus reeds recreatieve activiteiten plaats.



De GPS-tochten kunnen het terrein van De Vrije Teugel inderdaad verlaten via de Oude Bosweg. Dit is een openbare weg. In tegenstelling tot wat wordt beweerd, zullen de groepen bij aankomst en vertrek *op het terrein* van De Vrije Teugel verzamelen en *niet in de straat*. Dit betekent dat de groepen langs de woning aan de Oude Bosweg 4 zullen fietsen, waardoor, indien er al sprake zou zijn van overlast als gevolg van menselijk stemgeluid, dit slechts van zeer korte duur zal zijn.

De Vrije Teugel zal de groepen instrueren geen overlast te veroorzaken bij de woning aan de Oude Bosweg 4 en gedurende de gehele fietstocht. Dit valt overigens buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.

Tot slot wordt opgemerkt dat daar waar overlast plaatsvindt de gemeente, desgevraagd, handhavend kan optreden op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Besluit

De woning ligt reeds ingesloten tussen twee recreatieve bedrijven. In tegenstelling tot wat wordt beweerd, verzamelen de mensen van de GPS-tochten niet op straat, maar op het terrein van De Vrije Teugel. De gemeente is van oordeel dat er geen sprake is van een onevenredige toename van de overlast bij de woning. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

2. Klimtoren

Zienswijze

De klimtoren leidt tot geluidsoverlast. De toren is goed zichtbaar vanuit de omgeving hetgeen leidt tot inbreuk van de privacy.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 6 op pagina 6.

Besluit

Deze zienswijze met betrekking tot de klimtoren leidt tot een aanpassing van het plan voor zover het de instandhouding van de landschappelijke inpassing van de toren betreft. Daartoe zal een vergunningplicht voor het kappen van bomen in een zone rondom de toren worden opgenomen.

ZIENSWIJZE 3

Ingediend door:

De heer R. Verbossen, Schansweg 3a, Camping De Pier

De zienswijze van Camping De Pier (hierna: ‘De Pier’) bevat zeven inhoudelijke punten. Deze zullen hierna worden behandeld.

1. Strijd met bestemmingsplan Buitengebied 2006

Zienswijze

Onder randnummer 1 van haar zienswijze geeft De Pier samengevat aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2006”. Op grond daarvan rust op het perceel Oude Bosweg 2 de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke cultuurhistorische en/of aardkundige waarden (Alca)”. De vestiging van een zorgcentrum voor patiënten met een geestelijke gedragsbeperking met 20 studio’s en een activiteiten-/werkruimte, past niet in deze bestemming.

Reactie gemeente

Het is juist dat de ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevatten echter mechanismen waarmee ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt die afwijken van het vigerende planologische regime. In dit geval is gebruik gemaakt van artikel 3.1 Wro. Op grond daarvan is de raad bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen en met het oog daarop regels worden gegeven. Het is de exclusieve bevoegdheid van de raad om op basis van planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen bestemmingen voor gronden vast te stellen. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan, op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.¹ In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd waarom de raad, na de afweging van o.a. de belangen natuur, zorg, bedrijvigheid, omwonenden, het wenselijk acht om de bestaande bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden te wijzigen. Daarbij is tevens gezien hoe de planontwikkeling zich verhoudt tot de thans vigerende Alca-bestemming en de bij die bestemming gewenste bebouwingsconcentraties. Bij de planontwikkeling is in dit verband nadrukkelijk gekozen voor het behoud van de bestaande historische boerderij. Bij de perceelsindeling en de schaal van het plan op de Oude Bosweg 2 is daarnaast gestreefd naar het behoud van ruimte en doorkijken en is aansluiting gezocht bij de schaal van de bebouwing op andere erven in de omgeving. Het plan is ingepast in de bestaande landschapselementen, waaronder in het bijzonder de begroeiing op en rondom het perceel. Gedurende de planprocedure is met alle partijen (bewoners, gemeente, provincie, waterschap, IVN, Vogelwacht) overleg gevoerd en is het plan met het oog op de omgeving aangepast. Volgens de raad ligt er nu een bestemmingsplan voor dat voldoet aan de daaraan te stellen eisen, in het bijzonder aan de vereiste goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

¹ ABRvS 7 december 2011, zaaknr. 200909881/1/R1; ABRvS 11 januari 2012, zaaknr. 201002182/1/R1.

2. Strijd met beleid

Zienswijze

Onder randnummer 2 geeft De Pier aan dat de herontwikkeling van de woonboerderij op het perceel Oude Bosweg 2 tot een verzorgingscentrum met 20 studio's in strijd zou zijn met de uitgangspunten van de beleidsnotitie 2007 “nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied” (hierna: ‘notitie’).

Reactie gemeente

Vooropgesteld zij dat de notitie een aanvulling is op het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2006” en als zodanig als bijlage 2 aan de toelichting van dat bestemmingsplan is gehecht. Het betreft de neerlegging van gewijzigde gemeentelijke en provinciale planologische inzichten in 2007 betreffende het ruimtelijk ontwikkelingskader van het buitengebied bij, met name, beëindiging van agrarische bedrijven en de afbraak van veestallen van (intensieve) veehouderijen. In verband hiermee worden in de notitie in het plangebied bebouwingsconcentraties aangewezen, waarbinnen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt met inachtneming van de kwaliteiten en karakteristieken van dat aangewezen gebied.

De gemeente is primair van oordeel is dat de bedoelde notitie niet van toepassing is op het onderhavige bestemmingsplan. De notitie vindt namelijk zijn oorsprong in – en is gericht op – de beëindiging van (tot voor kort) nog functionerende intensieve veehouderijbedrijven en agrarische bedrijven en de afbraak van veestallen en andere agrarische bebouwing, waarbij de bouw van een of meerdere woningen dan wel andere niet-agrarische functies wordt toegestaan. Zoals in de plantoelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven en ook niet door De Pier wordt bestreden, rust op het perceel Oude Bosweg 2 te Uden op grond van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2006” weliswaar de gebiedsbestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden”, maar daarnaast de detailbestemming “Woningen”. De bebouwing op de Oude Bosweg 2 bestaat uit opstallen van de voormalige boerderij die hier ooit gevestigd was. De bedrijfsbeëindiging vond feitelijk al plaats vóór de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan. Daarom werd destijds de bestemming “Woningen” aan het perceel toegekend. Daarbij zijn de ruimtelijke belangen die tot uitdrukking zijn gebracht in de notitie reeds beoordeeld en afgewogen. Eerder is sprake van de voortzetting van de bestaande woonfunctie, welke wordt aangevuld met zorgfuncties en maatschappelijke voorzieningen vanwege de doelgroep die ter plaatse wordt gehuisvest. De eisen uit de notitie zijn hierop in zoverre niet van toepassing.

Ook als de notitie op de ontwikkeling waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet wordt toegepast, wordt voldaan aan de daarin vervatte beleidsuitgangspunten. Het beleid is in algemene zin gericht op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Leidende voorwaarde daarbij is de “ontstening” van het buitengebied. Daartoe bevat de notitie algemene criteria en specifieke criteria voor aangewezen bebouwingconcentraties. Voor onderhavige ontwikkeling is de bebouwingsconcentratie omschreven in paragraaf 3.14 van de notitie van belang. Dit betreft de bebouwingsconcentratie “Bedaf” (Peelrand). Hierin wordt aangegeven dat mogelijke nieuwe functies in het buitengebied kleinschalig en schoon zullen moeten zijn. Daarvan is hier sprake. De herontwikkeling van de Oude Bosweg 2 is kleinschalig, doordat het voorziet in de huisvesting en verzorging van een beperkte groep cliënten van Dichterbij. Daarnaast is de ontwikkeling schoon. De ontwikkeling wordt landelijk ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur. In de plantoelichting is daarnaast uitvoerig toegelicht dat het totale plangebied minder bebouwing toelaat dan het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Was op basis van het vigerende bestemmingsplan een

totale bebouwde oppervlakte van 6.675 m² mogelijk, in het ontwerpbestemmingsplan wordt het bebouwingsoppervlak gelimiteerd tot maximaal 6.500 m². Dit betekent een afname van de bebouwde oppervlakte van 175 m². De ontwikkeling (vermindering bebouwing) in ruil voor functieverandering en nieuwbouw vindt bovendien plaats in overeenstemming met de notitie, binnen dezelfde bebouwingsconcentratie. Dat daarbij een overheveling van bebouwingsoppervlakte plaatsvindt tussen De Vrije Teugel en het perceel Oude Bosweg 2, doet daaraan niet af. Dat spreekt te meer omdat de notitie zelfs expliciet toestaat dat de ontwikkeling niet binnen dezelfde bebouwingsconcentratie plaatsvindt, terwijl dat hier juist wel het geval is. Het voorliggende plan voldoet daarmee aan het beleid, zoals neergelegd in de notitie.

Besluit

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3. Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Zienswijze

Onder randnummer 3 van de zienswijze stelt De Pier zich op het standpunt dat de met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling in strijd zou zijn met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (hierna: ‘verordening’), in het bijzonder met artikel 11.1. Daarbij zou ten onrechte het bouwplan op de Oude Bosweg 2 worden ontdaan van het predicaat “wonen”.

Reactie gemeente

In paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting wordt ingegaan op de verordening. Daarbij worden de relevante bepalingen uit de verordening genoemd en wordt toegelicht hoe het voorliggende ontwerpbestemmingsplan daaraan is getoetst. Gemotiveerd wordt dat voldaan wordt aan de eisen die in de verordening aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gesteld. Daarnaast is in het “verslag inspraak en vooroverleg bestemmingsplan herontwikkeling terrein De Vrije Teugel”, dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan, in hoofdstuk 2 uitvoerig ingegaan op de verordening. Als reactie op de onderhavige zienswijze, wijst de gemeente op de eerste plaats naar dat verslag. Aanvullend zij in dit verband nog het navolgende opgemerkt.

Artikel 2.1 lid 1 van de verordening bevat een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Deze komt erop neer dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, dient bij te dragen aan – kort gezegd – het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Onder “zorgvuldig ruimtegebruik” wordt blijkens lid 2 in ieder geval verstaan dat:

“a. in geval 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 in geval in deze verordening anders is bepaald.

b. uitbreiding van het op grond van het geldend 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”.

In de plantoelichting is aangegeven dat de beoogde ontwikkeling op het perceel Oude Bosweg 2, grotendeels binnen het bestaande bestemmingsvlak is gelegen, doch dat het fysiek niet

mogelijk is om alle bebouwing binnen het vigerende bestemmingsvlak te realiseren. Deze ontwikkeling is in overleg met en met instemming van de provincie tot stand gekomen. De provincie heeft geen zienswijze ingediend tegen voorliggend ontwerpbestemmingsplan en expliciet laten weten in te stemmen met het plan zoals dat thans voorligt. De provincie ziet zelf geen strijd met de verordening of andere provinciale ruimtelijke belangen.

Aan de plantoelichting is naar aanleiding van deze zienswijze toegevoegd, met het oog op artikel 2.1 lid 2 sub b, dat de uitbreiding van het bouwplan tot buiten het bestemmingsvlak noodzakelijk is omdat de financiële, juridische en feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat bestemmingsvlak te doen plaatsvinden.

De verordening voorziet bovendien, gelet op artikel 2.1 lid 2 sub a, voor de onderhavige ontwikkeling in de mogelijkheid om af te wijken van het bestaand bestemmingsvlak. Hiervoor is van belang voorop te stellen dat de ontwikkeling naar de terminologie van de verordening (art. 1.1) moet worden aangeduid als “horecabedrijf” en “maatschappelijke voorziening” en niet als – zoals De Pier ten onrechte in haar zienswijze opmerkt – “nieuwbouw van een of meer woningen”. Het gaat nadrukkelijk niet om “woningen” in de zin van de verordening.

Zoals in paragraaf 1.1 van de plantoelichting uiteen is gezet, vindt de ontwikkeling zijn oorsprong in een samenwerkingsverband tussen ROC De Leijgraaf, De Vrije Teugel en Dichterbij. De ontwikkeling betreft één project waarbij recreëren, zorg, dagbesteding, leren en re-integreren in de maatschappij van mensen met een verstandelijke beperking in onderlinge samenhang en wisselwerking zullen plaatsvinden. Daarom ook is de ontwikkeling voorzien in één bestemmingsplan. Daarbij wordt aan de bestaande functies - het ROC en De Vrije Teugel -, de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen op het perceel Oude Bosweg 2 toegevoegd. Vanwege de onderlinge samenhang en verbondenheid tussen De Vrije Teugel en de ontwikkeling op de Oude Bosweg 2, is sprake van een “redelijke uitbreiding van een horecabedrijf” en een “maatschappelijke voorziening” gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare in de zin van artikel 11.8 lid 3 jo. 11.6 van de verordening en niet – zoals De Pier ten onrechte aanvoert – van een ontwikkeling als bedoeld in artikel 11.1 van de verordening.

In afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub a kan op grond van artikel 11.8 lid 3 sub a van de verordening een uitbreiding van een bestaande functie als ruimtelijke ontwikkeling, ook buiten een bestaand bestemmingsvlak plaatsvinden, mits deze uitbreiding in “redelijke verhouding” staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht. De eis dat sprake moet zijn van een “redelijke verhouding” betekent dat niet exact voldaan hoeft te worden aan die zorgplicht. In paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting is uitvoerig toegelicht, in het bijzonder onder verwijzing naar de onderzoeken op het gebied van bodemkwaliteit, waterhuishouding, monumentale waarde en cultuurhistorische waarde, dat de ruimtelijke ontwikkeling waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet voldoet aan de zorgplicht (art. 2.1 lid 3), althans dat deze in redelijke verhouding staat tot de zorgplicht, ook voor zover de ontwikkeling buiten het bestaand bestemmingsvlak ligt. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de criteria die de verordening daaraan in artikel 11.8 lid 3 stelt.

Ook als de planontwikkeling zou moeten worden aangemerkt als nieuwe “niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling”, dan nog is deze in overeenstemming met de verordening. Artikel 11.6 lid 3 van de verordening staat nieuwe ontwikkelingen van niet-agrarische bedrijven toe op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m², mits de plantoelichting daaromtrent een verantwoording bevat waarbij in het bijzonder wordt ingegaan op de financiële, juridische of feitelijke onmogelijkheid om de ontwikkeling binnen het bestaande

bestemmingsvlak mogelijk te maken, de redelijke verhouding tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, de gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag, het bebouwingspercentage en de bouwhoogte in relatie tot de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling. In dit kader zij verwezen naar hetgeen hierover in het voorgaande en tevens in de plantoelichting reeds is opgemerkt. De ontwikkeling leidt voorts niet tot een bezoekersgroei van meer dan 100.000 personen per jaar.

De Pier geeft, onder verwijzing naar het thans vigerende bestemmingsplan, nog aan dat het omliggende terrein van de Oude Bosweg 2 niet tevens de bestemming “woningen” zou hebben. Hierdoor zou de herontwikkeling van de boerderij niet passen binnen de detailbestemming “Recreatiebedrijven en terreinen”. Opnieuw gaat De Pier hier uit van het bestaande planologische regime. Zoals hiervoor al is toegelicht kan een gemeenteraad op basis van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van de betrokken belangen, aan een gebied nieuwe bestemmingen toewijzen. Daarbij moet worden voldaan aan de vereiste goede ruimtelijke ordening. Hiervóór en in de plantoelichting is onderbouwd dat het beoogde gewijzigde gebruik van het plangebied voldoet aan de vereiste goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de plantoelichting in de vorm van een aanvullende tekst in paragraaf 2.2.

4. Maatschappelijk- en financieel belang

Zienswijze

Onder randnummer 4 van haar zienswijze voert De Pier aan dat het maatschappelijke en het financiële belang, te weten dat de boerderij op de Oude Bosweg 2 al langer geleden is gekocht en dat er veel renteverlies bestaat, niet als ruimtelijk motief kunnen worden aangevoerd. De Pier stelt op het verkeerde been te worden gezet doordat er veel publiciteit aan het samenwerkingsconvenant tussen de ROC, Dichterbij en De Vrije Teugel is gewijd, terwijl er ruimtelijk geen samenhang met andere participanten bestaat. De bebouwing zou geconcentreerd moeten worden op het terrein van De Vrije Teugel.

Reactie gemeente

Het is de gemeente niet duidelijk wat De Pier met deze zienswijze precies bedoelt. De gemeente zal hierna trachten een reactie te geven. De Pier erkent het maatschappelijk belang van passende voorzieningen voor de doelgroep van Dichterbij, zoals huisvesting, werk- en recreatiemogelijkheden, waar het ontwerpbestemmingsplan in voorziet. Dat is ook het belang dat de gemeente voor ogen heeft gehad met de ontwikkeling van De Vrije Teugel en het perceel Oude Bosweg 2. Juist doordat De Vrije Teugel en de Oude Bosweg 2 vlak bij elkaar liggen en het feit dat vanwege de doelstelling van het samenwerkingsconvenant het ROC, Dichterbij en De Vrije Teugel met elkaar in onderling verband staan, bestaat terdege een ruimtelijke samenhang. Dat geldt ook voor andere participanten in de omgeving. Ook met hen wordt getracht een samenwerking tot stand te brengen. Dat geldt in het bijzonder ook voor De Pier, zoals bij haar genoegzaam bekend is. Met De Pier is in dat kader in het begin van de planvorming zelfs getracht een grondruil tot stand te brengen. In de plantoelichting is voorts uitvoerig onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling in het plangebied vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening haalbaar is.

De gemeente is het niet eens met het standpunt van De Pier dat de werkelijke oplossing in ruimtelijke zin zou zijn gelegen in een concentratie van gebouwen op het terrein van De Vrije

Teugel. Dit acht de gemeente niet mogelijk en zeker ook gelet op de beleidsuitgangspunten van de notitie, die De Pier zelf aanhaalt, niet wenselijk. Concentratie van bebouwing in het buitengebied leidt juist tot verstening. Door de bebouwing op het terrein van De Vrije Teugel ten opzichte van de bestaande situatie aanzienlijk te verkleinen en daarnaast de bebouwing uit te spreiden over het perceel van De Vrije Teugel en de Oude Bosweg 2, met daartussen een groene buffer, is juist sprake van een – vanuit het oogpunt van de beoogde kwaliteitsverbetering van het buitengebied – geschikte oplossing. Daarbij zij benadrukt dat hoewel tussen De Vrije Teugel en de Oude Bosweg 2 een belangrijke samenhang bestaat, er een duidelijke scheiding bestaat tussen de functies die op beide percelen plaatsvinden. Dit is ook de reden dat het bestemmingsplan aan beide percelen een afzonderlijke bestemming heeft toegekend. Op het perceel van De Vrije Teugel rust de bestemming “Recreatie” en op het perceel Oude Bosweg 2 de bestemming “Maatschappelijk – zorgwonen”. Deze functies lenen zich er niet voor om al te zeer bij elkaar te worden geconcentreerd, zeker niet met het oog op de benodigde zorg van de doelgroep van Dichterbij, en dienen nadrukkelijk van elkaar gescheiden te zijn. Daarbij zij benadrukt dat – zoals toegelicht in paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting – de landelijke omgeving, vanwege de rust en ontspannen sfeer uitermate geschikt is voor de doelgroep van Dichterbij die op de Oude Bosweg 2 wordt gehuisvest. Dit in het bijzonder met het oog op de voor die doelgroep benodigde zorg, die in het teken staat van rust, structuur en regelmaat. Juist om deze landelijke uitstraling te behouden, is gekozen voor een ontwikkeling rondom en in de bestaande boerderij die nadrukkelijk intact wordt gelaten.

Besluit

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

5. Hinder

Zienswijze

Onder randnummer 5 van haar zienswijze stelt De Pier zich op het standpunt dat het “woonensemble” op het perceel Oude Bosweg 2 vrijwel direct ligt tegen de erfgrans van haar campingterrein. De Pier vreest daardoor enerzijds voor hinder van activiteiten van Dichterbij en stelt daarnaast in haar bedrijfsvoering te worden beperkt. De technische aanpassingen met wallen en struiken zouden niet juridisch afdwingbaar zijn en in zoverre geen betekenis hebben. Er zou geen planalternatief zijn onderzocht met daarin een grotere afstand tot de erfgrans van het campingterrein.

Reactie gemeente

De gemeente vat de zienswijze van De Pier aldus op dat zij allereerst vreest voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op het campingterrein als gevolg van de ontwikkeling op het terrein Oude Bosweg 2, terwijl zij daarnaast vreest voor een beperking van haar bedrijfsactiviteiten als gevolg van die ontwikkeling.

Voor de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat respectievelijk een beperking van de bedrijfsactiviteiten, wordt in de rechtspraktijk veelal aansluiting gezocht bij de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure). Volgens deze brochure geldt voor de ontwikkeling op het terrein Oude Bosweg 2 – welke ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als “dagverblijf” (SBI-code 8623) – een afstandsnorm van 10 m tot milieugevoelige objecten, waaronder ook recreatiewoningen. Voor “kampeerterreinen” en “vakantiecentra” geldt volgens de VNG-

brochure een voorkeursafstand tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder de te bouwen woonzorgcomplexen op het perceel Oude Bosweg 2, van 50 m. De in de VNG-brochure genoemde afstanden zijn van indicatieve aard en geven slechts aan dat er in het algemeen van kan worden uitgegaan dat buiten de genoemde richtafstanden, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De VNG-brochure dient als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. Van de daarin genoemde afstanden mag gemotiveerd worden afgeweken.²

De bebouwing die op het perceel Oude Bosweg 2 wordt mogelijk gemaakt ligt ten opzichte van de erfgrans van het campingterrein op een afstand van ca. 8 m. De bouwblokken zijn bewust op deze afstand gerealiseerd, teneinde een buffer te creëren tussen het perceel Oude Bosweg 2 en het campingterrein. De buffer bestaat uit groenvoorzieningen en een aarden wal, voorzien van bomen en struiken, waarover hierna meer. De dichtstbijzijnde recreatiewoningen op het campingterrein, liggen op ca. 13 m van de bebouwing op het perceel Oude Bosweg 2. De afstand tussen de te bouwen zorgwoningen en recreatiewoningen bedraagt daarmee ten minste 10 m. Dit voldoet aan de aanbevolen richtafstand in de VNG-brochure. Formeel gezien moet de richtafstand getoetst worden van het milieubelastende object tot de bestemmingsgrens van het gevoelige object. In dit geval wordt niet waarschijnlijk geacht dat een nieuwe recreatiewoning binnen 2 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd gezien de ligging van de grondwal en de aanwezige groenstrook. In het vigerend bestemmingsplan is overigens een zone van 3 meter vanaf de perceelsgrens voor groenvoorzieningen opgenomen. Daarnaast is het zo dat in het geval er toch binnen 2 meter van de perceelsgrens een recreatieverblijf wordt geplaatst, de grondwal als geluidswal fungeert. Cauberg Huygen heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de geluidsbelasting van de camping richting de zorgwoningen significant wordt gereduceerd door grondwal. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de recreatieverblijven en dat nader onderzoek niet is vereist.

Zoals aangegeven bevinden zich tussen het perceel Oude Bosweg 2 en het campingterrein allereerst een groene buffer die onbebouwd blijft en dat in de toekomst ook zal blijven, en tevens een aarden wal met begroeiing, die fungeert ter afscherming van het terrein en als geluidsbuffer. Deze aarden wal zal in de nieuwe ontwikkeling behouden blijven, met name ook vanwege de gewenste landschappelijke inpassing van het plan, en is als zodanig bestemd als “Groen” (art. 4). De planontwikkeling zal, gelet hierop, niet leiden tot onaanvaardbare hinder voor het campingterrein.³ Daarbij acht de gemeente nog van belang dat op grond van het vigerende bestemmingsplan op het perceel Oude Bosweg 2 de bestemming “Woningen” rust. De gevreesde overlast vanuit dat perceel bij de nieuwe ontwikkeling, die redelijkerwijs alleen maar kan bestaan uit menselijke activiteiten met de daarbij behorende geluiden, wijzigt bij de beoogde ontwikkeling derhalve niet. De Pier maakt ook niet aannemelijk dat zij door de realisatie van het bouwplan in een nadeliger situatie zal komen te verkeren ten opzichte van de vigerende bestemming “Woningen”.⁴ Het is daarom volgens de gemeente niet aannemelijk dat het ontwerpbestemmingsplan leidt tot een verslechtering, c.q. onaanvaardbare verstoring van het woon- en leefklimaat op het campingterrein.

Ook voor de gevreesde beperking van de bedrijfsvoering van De Pier is allereerst van belang dat het perceel Oude Bosweg 2 in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Woningen” heeft. Deze bestemming ligt reeds op een kortere afstand dan de richtafstand uit

² ABRvS 22 december 2010, LJN: BO8273; ABRvS 28 juli 2010, LJN: BN2663; ABRvS 26 september 2007, LJN: BB4318.

³ ABRvS 18 mei 2011 zaaknr. 201000458/1/R3.

⁴ ABRvS 1 juni 2011 zaaknrs. 201101783/1/R1 en 201101783/2/R1.

de VNG-brochure van 50 m. Deze bestemming levert daarom reeds een beperking op – voor zover daarvan sprake zou zijn, hetgeen wordt bestreden – van de bedrijfsvoering van De Pier, althans voorkomt reeds dat hindergevoelige objecten kunnen worden gebouwd binnen een afstand van 50 m tot aan de bestaande woning op het perceel Oude Bosweg 2. Dat neemt niet weg dat het ontwerpbestemmingsplan op kortere afstand dan het vigerende bestemmingsplan, bebouwing toestaat. De geluidproducerende activiteiten op het campingterrein, in het bijzonder de aanwezige snackbar, speeltuin en zwembad bevinden zich echter allemaal op meer dan 50 m van de erfgrans van, c.q. de te realiseren bebouwing op perceel Oude Bosweg 2. In de huidige situatie bevinden zich op kortere afstand tot de erfgrans uitsluitend recreatiewoningen, chalets en kampeerplaatsen. Gelet op de huidige indeling van het campingterrein zullen, naar het zich laat aanzien, geen geluidproducerende activiteiten worden verplaatst richting de erfgrans met de Oude Bosweg 2. Hiervoor zal dan namelijk het hele campingterrein moeten worden heringericht, met alle hoge kosten en ingrijpende maatregelen van dien. Evenmin is het een reële verwachting dat er nieuwe geluidproducerende activiteiten op kortere afstand dan 50 m zullen worden ontwikkeld op het campingterrein. Dat spreekt temeer nu De Pier zelf de doelgroep van de camping omschrijft als “rustzoekende” mensen. Bij de gemeente zijn geen concrete wijzigings- of uitbreidingsplannen bekend. Bovendien zij in dit verband benadrukt dat De Pier in haar zienswijze zelf aangeeft een camping te zijn die zich richt op “rustzoekende mensen”. Ook in zoverre ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat (op korter dan 50 m) nog meer geluidproducerende bronnen op het campingterrein zullen worden opgericht. Het overige geluid op het campingterrein, naast uitdrukkelijke geluidproducerende bronnen, is enkel geroezemoes en stemgeluid. Daargelaten dat stemgeluid van een campingterrein bij het bepalen van de geluidniveaus in het kader van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing wordt gelaten (art. 2.18 jo. 2.17), gaat daarvan, ook in zijn algemeenheid niet een dermate grote overlast van uit, dat voor een beperking van de bedrijfsvoering van De Pier zou moeten worden gevreesd. Van een beperking van de bedrijfsvoering van De Pier als gevolg van de met het ontwerpbestemmingsplan beoogde ontwikkeling is daarom naar het oordeel van de gemeente geen sprake.

Dat geen planalternatieven zouden zijn onderzocht, waardoor een grotere afstand zou ontstaan tussen de erfgrans met het plangebied en het campingterrein wordt met klem bestreden. Naar aanleiding van de inspraakreactie van De Pier heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemers, de gemeente en De Pier. De initiatiefnemers hebben een voorstel gedaan de bebouwing in het plangebied te verplaatsen. Ook is voorgesteld om het campingterrein van De Pier op te kopen. De Pier is hier niet op ingegaan en wenste in het geheel geen medewerking te verlenen aan welke ontwikkeling dan ook op het perceel Oude Bosweg 2.

Overigens heeft de gemeente het voorgaande laten onderzoeken door ingenieursbureau Cauberg Huygen in notitie 20120730-03, d.d. 6 april 2012, waaruit blijkt dat, zoals hiervoor aangegeven, er geen overlast is te verwachten van camping De Pier op het terrein van de Oude Bosweg 2 en dat andersom het voorgenomen gebruik van de Oude Bosweg 2 geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van De Pier.

Besluit

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn paragraaf 5.8.1 en 5.8.2 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangevuld.

6. Ontsluiting en verkeer

Zienswijze

Onder randnummer 6 van haar zienswijze merkt De Pier op bezwaar te hebben tegen het gebruik van de Oude Bosweg als ontsluiting van het woonensemble op het perceel Oude Bosweg 2. Gelet op de samenhangende ruimtelijke structuur tussen het ROC, De Vrije Teugel en Dichterbij zou volgens De Pier een ontsluiting via de centrale toegangen van De Vrije Teugel meer voor de hand liggen. Een centrale ontsluiting leidt volgens De Pier tot een beperking van de verkeersdrukte op de Schansweg. De Pier vreest voor incidenten tussen campinggasten en bewoners van het perceel Oude Bosweg 2.

Reactie gemeente

De gemeente deelt de opvatting van De Pier niet, dat een centrale ontsluiting via het terrein van De Vrije Teugel noodzakelijk zou zijn met het oog op de verkeersafwikkeling en acht dit bovendien ruimtelijk niet wenselijk. Tussen het terrein van De Vrije Teugel en het perceel Oude Bosweg 2 bevindt zich een groene buffer, die met het oog op de landelijke inpassing van het totale plan en vanwege de verschillende functies in het plangebied behouden dient te blijven. Om het terrein van de Oude Bosweg 2 via de centrale toegang van De Vrije Teugel te kunnen ontsluiten, zou de groene buffer moeten worden doorsneden door een lange oprijlaan. Dit betekent een verdere verstening van de groenstructuren die met het voorliggende plan nu juist beoogd worden behouden te blijven.

In paragraaf 4.6 van de plantoelichting is ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Aangegeven is dat de verkeersbewegingen vanaf en naar het terrein Oude Bosweg 2 alleen cliënten, bezoekers en medewerkers van Dichterbij betreffen. Daarbij zij opgemerkt dat het aantal bezoekers naar verwachting klein zal zijn, terwijl cliënten van Dichterbij zelf geen auto kunnen rijden. Alleen de medewerkers van Dichterbij zullen met auto's vanaf en naar het perceel Oude Bosweg 2 rijden. Overdag, 's-avonds en 's-nachts verblijven in verband met de begeleiding van de bewoners, respectievelijk 8, 4 en 2 begeleiders op het terrein. Per dag worden circa 9 bezoeken van bezoekers, artsen en leveranciers verwacht. Dit levert dagelijks in totaal dus circa 46 verkeersbewegingen op. De te verwachten verkeersdrukte op de omgeving is daarmee te verwaarlozen. Naar het oordeel van de gemeente is hiermee voldoende onderbouwd dat de bestaande wegenstructuur, in het bijzonder de Oude Bosweg, voldoende is ingericht om de zeer beperkte toename van de verkeersbewegingen te verwerken. De Pier laat ook na te onderbouwen aan de hand van rapporten en verkeerstellingen dat de Oude Bosweg en de Schansweg de zeer geringe toename van verkeer als gevolg van de planontwikkeling niet zouden kunnen verwerken.

Ook voor de vrees voor incidenten tussen campinggasten en de bewoners van de Oude Bosweg 2 bestaat naar het oordeel van de gemeente geen enkele aanleiding. Het perceel is volledig afgeschermd. Zoals eerder aangegeven is tussen de camping en het perceel Oude Bosweg 2 een groene buffer aangebracht en bevindt zich ter plaatse een aarden wal die tevens is begroeid. Het campingterrein is daardoor niet rechtstreeks via het perceel Oude Bosweg 2 te bereiken. De bewoners van Oude Bosweg 2 zijn bovendien overdag merendeels werkzaam op het terrein van De Vrije Teugel. Het terrein van De Vrije Teugel is vanaf de Oude Bosweg 2 binnendoor, via het eigen terrein te bereiken. De bewoners van het perceel Oude Bosweg 2 zullen zich dan ook niet in de openbare ruimte begeven. Als dat al gebeurt, dan worden zij begeleid door professionele begeleiders van Dichterbij. Het is niet te verwachten dat campinggasten en bewoners van Oude Bosweg 2 elkaar zullen treffen, laat staan dat daarbij incidenten zullen ontstaan. Zulks, mede gelet op de aard van de doelgroep, zoals hierna zal

worden toegelicht. Het is voor de gemeente overigens niet duidelijk welke mogelijke incidenten De Pier vreest. Voor de vrees voor negatieve publiciteit rondom De Pier bestaat geen aanleiding.

Besluit

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

7. Definitie van het begrip zorg

Zienswijze

Onder randnummer 7 van de zienswijze geeft De Pier ten slotte aan dat onduidelijk en onvoldoende gespecificeerd zou zijn omschreven wat binnen de toekomstige bestemming “Maatschappelijk – zorgwonen” onder het begrip “zorg” moet worden verstaan. Er zou een te ruime definitie zijn gegeven waardoor onduidelijkheid bestaat over de doelgroep. Uit een brief van Dichterbij van 10 november 2009 zou blijken dat o.a. patiënten met gedragsproblematiek op de Oude Bosweg 2 worden gehuisvest. De aanwezigheid van ernstig gedragsgestoorden nabij een camping moet worden beperkt.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting is uitvoerig ingegaan op de zorgindicatie van de toekomstige bewoners van het perceel Oude Bosweg 2. Aangegeven is dat beoogd is om woonruimte aan te bieden aan verstandelijk gehandicapten die in meer of mindere mate zorg en/of begeleiding vragen. Het gaat daarbij nadrukkelijk om een groep die in hoge mate een regulier leven leidt en nadrukkelijk niet om sterk gedragsgestoorden of mensen die behandeld moeten worden vanuit een psychiatrisch of strafrechtelijk kader. De in het plan mogelijk gemaakte vorm van wonen is in lijn met de verschuiving in het landelijk beleid dat is geënt op de “zelfredzaamheid” van mensen. Het is juist daarom dat het samenwerkingsverband met het ROC en De Vrije Teugel is aangegaan, teneinde een nuttige woon- en dagbesteding aan de bewoners te kunnen aanbieden. Primair is de Oude Bosweg 2 daarom toegerust op woonondersteuning en niet op behandeling/verpleging, zoals De Pier ten onrechte aanneemt. De huisvesting van de betreffende doelgroep in de afzonderlijke wooneenheden staat centraal. Dichterbij heeft ervaring met en is toegerust op woonondersteuning van verstandelijk beperkten en heeft ervaring met huisvesting en zorg van deze doelgroep. Ook in de gemeente Uden. Zo levert Dichterbij in Uden bijvoorbeeld huisvesting en begeleiding bij wonen aan meer dan 80 cliënten met een verstandelijke beperking. Haar werkwijze is gericht op het voorkomen van incidenten. De veiligheid van haar cliënten, medewerkers en omwonenden staat voorop.

Gelet op de in artikel 5 voor de bestemming "Maatschappelijk - Zorgwonen" opgenomen planregels en de hierbij behorende toelichting, staat de huisvesting (en niet de verzorging/verpleging) van verstandelijk beperkten met een zorgindicatie in 20 afzonderlijke wooneenheden centraal. De door De Pier gevreesde verandering van de doelgroep die een zodanige verzorging en/of begeleiding met zich brengt waardoor niet langer huisvesting centraal staat, laat het plan – mede gelet op artikel 5.4 – niet toe. Gelet hierop ligt voldoende vast wat de beoogde en uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenste invulling van het plangebied is. Niet valt in te zien – en zulks wordt ook niet door De Pier onderbouwd – dat de voorziene ontwikkeling tot overlast zal leiden. In het geval er toch overlast zou

ontstaan zal de gemeente handhavend optreden op grond van de algemene plaatselijke verordening.⁵

Besluit

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

⁵ ABRvS 23 maart 2011, zaaknr. 200909191/1/R1.

ZIENSWIJZE 4

Ingediend door:

De heer en mevrouw Van Rosmalen, Karperdijk 3

De zienswijze bevat zes inhoudelijke punten. Deze zullen hierna achtereenvolgens worden behandeld.

1. Oppervlak bijgebouwen

Zienswijze

Volgens de zienswijze zijn paragrafen 3.2.1 – 3.2.5 van de toelichting onduidelijk wat betreft het maximaal toegestane bebouwd oppervlak van de bijgebouwen.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 1.

Besluit

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een korte aanvullende toelichting worden opgenomen, waarin het maximaal toegestane bebouwd oppervlak van de bijgebouwen wordt uitgelegd.

2. Bouwhoogten zorgwoningen Dichterbij

Zienswijze

Volgens de zienswijze is de bouwhoogte van de zorgwoningen van Dichterbij te hoog in relatie met de maximale nokhoogte van De Vrije Teugel en moet deze tot 8 meter gereduceerd worden.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 2.

Besluit

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De nokhoogte wordt gereduceerd tot 8 meter. Daarnaast wordt in de regels een flexibiliteitsbepaling opgenomen dat de nokhoogte van de zorgwoningen met 10% mag worden verhoogd.

3. Gebruiksmogelijkheden voorzieningen Dichterbij

Zienswijze

Gebruiksmogelijkheden voor gehandicaptenzorg te ruim omschreven.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting is uitvoerig ingegaan op de zorgindicatie van de toekomstige bewoners van het perceel Oude Bosweg 2. Aangegeven is dat beoogd is om woonruimte aan te bieden aan verstandelijk beperkten die in meer of mindere mate zorg en/of begeleiding vragen. Het gaat daarbij nadrukkelijk om een groep die in hoge mate een regulier leven leidt en nadrukkelijk niet om sterk gedragsgestoorden of mensen die behandeld moeten worden vanuit een psychiatrisch of strafrechtelijk kader. De in het plan mogelijk gemaakte vorm van wonen is in lijn met de verschuiving in het landelijk beleid dat is geënt op de

“zelfredzaamheid” van mensen. Het is juist daarom dat het samenwerkingsverband met het ROC en De Vrije Teugel is aangegaan, teneinde een nuttige woon- en dagbestedening aan de bewoners te kunnen aanbieden. Primair is de Oude Bosweg 2 daarom toegerust op woonondersteuning en niet op behandeling/verpleging, zoals De Pier ten onrechte aanneemt. De huisvesting van de betreffende doelgroep in de afzonderlijke wooneenheden staat centraal. Dichterbij heeft ervaring met en is toegerust op woonondersteuning van verstandelijk gehandicapten en heeft ervaring met huisvesting en zorg van deze doelgroep. Ook in de gemeente Uden. Zo levert Dichterbij in Uden bijvoorbeeld huisvesting en begeleiding bij wonen aan meer dan 80 cliënten met een verstandelijke beperking. Haar werkwijze is gericht op het voorkomen van incidenten. De veiligheid van haar cliënten, medewerkers en omwonenden staat voorop.

Gelet op de in artikel 5 voor de bestemming "Maatschappelijk - Zorgwonen" opgenomen planregels en de hierbij behorende toelichting, staat de huisvesting (en niet de verzorging/verpleging) van verstandelijk beperkten met een zorgindicatie in 20 afzonderlijke wooneenheden centraal. De door De Pier gevreesde verandering van de doelgroep die een zodanige verzorging en/of begeleiding met zich meebrengt waardoor niet langer huisvesting centraal staat, laat het plan – mede gelet ook op artikel 5.4 – niet toe. Gelet hierop ligt voldoende vast wat de beoogde en uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenste invulling van het plangebied is. Niet valt in te zien – en zulks wordt ook niet door De Pier onderbouwd – dat de voorziene ontwikkeling tot overlast zal leiden. In het geval dat toch overlast ontstaat zal de gemeente handhavend optreden op grond van de algemene plaatselijke verordening.⁶

Besluit

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt een kleine ambtshalve wijziging doorgevoerd in verband met een onjuiste formulering. De woorden “behoudens het” in artikel 5.4 komen te vervallen.

4. Recreatieve druk op natuurgebieden

Zienswijze

Volgens de zienswijze worden de waarden in de landelijke omgeving van het plangebied onevenredig aangetast als gevolg van de bestemmingswijziging in Groen 1 en 2.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 3.

Besluit

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

⁶ ABRvS 23 maart 2011, zaaknr. 200909191/1/R1.

5. Aantasting waarden binnen plangebied

Zienswijze

De waarden binnen het plangebied worden aangetast als gevolg van de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Groen.

Reactie gemeente

In de zienswijzen wordt gesproken over Groen 1 en 2. Deze bestemming bestaat niet. Bij de beantwoording van de zienswijze wordt er vanuit gegaan dat hiermee wordt bedoeld bestemming Groen met aanduiding specifieke vorm van recreatie-1 (sr-1) respectievelijk aanduiding specifieke vorm van recreatie-2 (sr-2).

De gronden waarop de recreatieve weide (sr-1) en het (bestaande) speelveld (sr-2) zijn gepland, hebben in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden (Alca). Dit is een gebiedsaanduiding die voor het gehele buurtschap en directe omgeving geldt.

Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de 'Waardenkaart' van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied. Het gebied ten zuiden van de Bedafse Bergen heeft de aanduiding (roze horizontale arcering) 'oude akkers'. Ook het plangebied ligt binnen deze aanduiding.

Deze akkers zijn tot stand gekomen doordat eeuwenlang afgeplagde heide en bosstrooisel vermengd met mest op de akkers is aangebracht. De akkers zijn hierdoor in de loop van de tijd hoger dan de omgeving komen te liggen. De belangrijkste karakteristieken van de oude akkers zijn de bolle vorm en het open karakter.



De aanduiding oude akkers beslaat een veel groter gebied dan alleen het plangebied. Daarom wordt nader ingezoomd op de situatie van het plangebied en de directe omgeving. In paragraaf 5.2.2 van de toelichting zijn de topografische kaarten van 1850, 1900, 1950 en 2000 weergegeven. Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de topografische kaart van 1900, waarop de verbeelding en de kadastrale situatie zijn geprojecteerd. De oude verkavelingsstructuur is te zien. Aan de voet van de Bedafse Bergen ligt een (relatief) grote

oude akker. In de loop van de tijd zijn de grenzen van deze akker veranderd. Camping De Pier is op het oostelijk deel van de akker gevestigd. Aan de zuidkant is een agrarisch bedrijf op een deel van deze oude akker gekomen.



Tijdens de gesprekken met de natuurverenigingen kwam ook naar voren dat het ‘bolste’ (meest waardevolle) deel van de oude akker buiten het plangebied ligt.

De bestemming Groen met aanduiding ‘sr-1’ beslaat op de historische kaart deels de gronden van de (grote) oude akker, vier kleine percelen en een weg (De Oude Bosweg). De afbeelding laat dus zien dat binnen de gronden met de aanduiding ‘sr-1’ in het verleden sprake was van meerdere percelen met diverse functies: een weg, enkele kleine (woon)percelen en een akker. Dit deel van het plangebied ligt aan de rand van een oude akker in een zone waar in het verleden reeds sprake was van meerdere functies. De cultuurhistorische waarden van een oude akker zijn voor dit specifieke stukje grond dus minder in het geding.

De bestemming Groen met aanduiding ‘sr-2’ beslaat op de historische kaart deels de gronden van een oude akker en een weg. In de loop van de tijd is de verkaveling van deze oude akker dusdanig veranderd dat de oorspronkelijke structuur niet meer herkenbaar is (zie bovenstaande afbeelding). Als gevolg van voorliggend bestemmingsplan veranderen de grenzen en de inrichting van deze gronden slechts marginaal. Binnen deze gronden zijn de waarden “openheid” en “bolling” van de grond reeds nu nog maar zeer beperkt aanwezig. Voorliggend bestemmingsplan leidt dan ook niet tot onevenredige aantasting van deze waarden.

Desalniettemin zal voor de gronden met bestemming Groen met de aanduiding ‘sr-1’ met het oog op de thans vigerende Alca-bestemming krachtens het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” het bestaande beschermingsregime worden overgenomen, ten aanzien van werken en werkzaamheden die de bodemopbouw, het reliëf en de waterhuishouding betreffen. Daartoe zal in de regels een verplichting worden opgenomen voor een ‘omgevingsvergunning voor het

uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen: aanlegvergunning). De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie betreffen:

- een gebruikswijziging van agrarisch naar groen met recreatief medegebruik;
- de mogelijkheid om op een klein deel van het terrein speelvoorzieningen te realiseren.

Voor de gronden met de aanduiding 'sr-2' wordt een dergelijk beschermingsregime niet noodzakelijk geacht.

De gemeente is derhalve van mening dat door de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Groen (zowel voor de gronden van sr-1 als de gronden van sr-2) de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Daarmee is voldoende gewicht toegekend aan deze belangen en voldoet het plan aan de vereiste goede ruimtelijke ordening. Desalniettemin zal voor de gronden met aanduiding sr-1 het beschermingsregime van het vigerend bestemmingsplan worden overgenomen.

Besluit gemeente

Ondanks het feit dat de gemeente vindt dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, zal het beschermingsregime van het vigerend bestemmingsplan worden overgenomen.

6. Akoestische informatie wellness

Zienswijze

Akoestische informatie over het wellnesscentrum ontbreekt. Het is daarom niet inzichtelijk in hoeverre deze voorziening inpasbaar is.

Reactie gemeente

De bouwvergunning fase 1 voor het wellnesscentrum is reeds verleend op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De bouw van het wellnesscentrum hoeft daarom niet getoetst te worden in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. De verleende vergunning wordt expliciet verankerd in voorliggend bestemmingsplan.

Besluit gemeente

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

ZIENSWIJZE 5

Ingediend door

de heer P.J. van de Burgt, Schansweg 1
de heer P.A.W. Hermans, Bedafseweg 25
de heer A.M.G. Smits, Schansweg 14.

De zienswijze bevat vijf inhoudelijke punten. Deze zullen hierna worden behandeld.

1. Groenbestemming is misleidend

Zienswijze

De bestemming Groen is misleidend omdat het een uitbreiding vormt van de bestaande outdoorvoorzieningen, die binnen de bestemming Gemengd liggen. Daarnaast is de bestemming misleidend omdat hiermee ten onrechte de indruk gewekt wordt dat het om een *redelijke uitbreiding* gaat, waarbij verwezen wordt naar artikel 11.8 van de Verordening ruimte.

Reactie gemeente

De initiatiefnemers hadden aanvankelijk de bestemming Gemengd voorgesteld voor het speelveld en de recreatieve weide. De gemeente heeft deze bestemming gewijzigd in Groen met recreatief medegebruik. In tegenstelling tot de bestemming Gemengd zijn binnen de bestemming Groen geen gebouwen en verharding toegestaan. Doel van de bestemming is om sport- en spelvoorzieningen toe te staan binnen een groene omgeving. Er is dus bewust voor deze bestemming gekozen om onderscheid te maken met invulling van de rest van het terrein van De Vrije Teugel.

In de zienswijze wordt gesteld dat een uitbreiding van 0,8 ha geen *redelijke uitbreiding* is. De vraag is uiteraard, wanneer is sprake van een *redelijke uitbreiding*. De toelichting van de Verordening ruimte schept hieromtrent geen duidelijkheid. Het oppervlak dat De Vrije Teugel op dit moment in gebruik heeft is circa 3,8 ha. De recreatieve weide heeft een oppervlak van 0,8 ha. Dit is dus een uitbreiding van het terrein met circa 20%. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming beperken zich tot bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarbij tevens als eis wordt opgenomen dat op 90% van de gronden geen voorzieningen zijn toegestaan. Eerder in deze zienswijze is reeds aangetoond dat de bezoekersaantallen als gevolg van deze bestemmingswijziging niet zullen toenemen. Tot slot is in hoofdstuk 5 van de toelichting aangetoond dat de recreatieve weide niet leidt tot overlast voor de omgeving. Tegenover de uitbreiding van het terrein staat een vermindering van het bebouwd oppervlak voor De Vrije Teugel. In het vigerend bestemmingsplan is het maximale bebouwd oppervlak 6.000 m². In voorliggend bestemmingsplan nog 5.145 m². De reductie van het bebouwd oppervlak bedraagt dus circa 15%. De uitbreiding van het terrein verhoudt zich dus met de afname van het bebouwd oppervlak. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een *redelijke uitbreiding*.

Het maximaal toegestane bebouwd oppervlak binnen het plangebied neemt af als gevolg van voorliggend bestemmingsplan. In die zin is sprake van “ontstening” van het buitengebied. Dit is een van de leidende voorwaarden van het beleid voor het buitengebied zoals opgenomen in de Verordening ruimte en de beleidsnotitie 2007 ‘nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied’.

Tot slot wordt in dit kader opgemerkt dat het de provincie is die primair over de provinciale belangen waakt. De provincie heeft een inspraakreactie ingediend naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft vervolgens geen zienswijze ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee geeft zij impliciet aan dat zij akkoord is met het bestemmingsplan en dat voldoende rekening is gehouden met de provinciale belangen. (Op ambtelijk niveau heeft de provincie overigens in een e-mail haar goedkeuring aan het plan gegeven).

Besluit gemeente

Deze zienswijze leidt tot niet aanpassing van het plan.

2. Aantasting cultuurhistorische waarde

Zienswijze

De waarden binnen het plangebied worden aangetast als gevolg van de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Groen.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4 onder punt 5.

Besluit gemeente

Ondanks het feit dat de gemeente vindt dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, zal het beschermingsregime van het vigerend bestemmingsplan worden overgenomen.

3. Grondwal

Zienswijze

De grondwal is een niet passend element in het landschap en tast de cultuurhistorische waarde van de oude akker aan.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 4.

Besluit

De bestaande grondwal blijft ongemoeid. De noodzaak voor een tweede grondwal is komen te vervallen en wordt daarom uit het plan gehaald.

De zienswijze is daarmee niet meer van toepassing.

4. Speelvoorzieningen

Zienswijze

Volgens de zienswijze passen de speelvoorzieningen ten eerste niet binnen de bestemming Groen en ten tweede worden vragen gesteld bij de toegestane grootte, omvang en aantal van de toestellen. Het verschil in toegestane hoogte (4 en 6 meter) tussen de recreatieve weide en het speelveld wordt niet toegelicht.

Reactie gemeente

De recreatieve weide gaat gebruikt worden voor activiteiten met groepen. Het is de bedoeling om veel open ruimte op de weide te laten, anders kunnen er geen groepsactiviteiten meer worden gehouden. In de regels zal een beperking worden opgenomen dat op 90 % van de oppervlakte van de weide geen speeltoestellen mogen worden geplaatst.

De hoogte van 6 meter was gebaseerd op de hoogte die in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen voor 'overige bouwwerken' geen gebouwen zijnde en vanwege het feit dat de exacte invulling van het terrein nog niet bekend was. Hoewel 6 meter aanvaardbaar wordt geacht is inmiddels bekend geworden dat de toestellen niet hoger worden dan 4 meter. De maximale hoogte van de speeltoestellen zal worden gereduceerd tot 4 meter.

Het speelveld (sr-2) grenst aan het terras en wordt ingericht voor kinderen. De ouders kunnen dan toezicht houden op de spelende kinderen. De speeltoestellen voor kinderen zijn kleiner dan de toestellen op de recreatieve weide. Daarnaast ligt het speelveld (sr-2) dichterbij woningen dan de recreatieve weide (sr-1). Daarom is hier voor een maximale hoogte van 4 meter gekozen.

Besluit

In de regels wordt opgenomen dat op maximaal 10% van de recreatieve weide geen speeltoestellen zijn toegestaan. Daarnaast wordt de maximale hoogte van de speeltoestellen gereduceerd tot 4 meter.

5. Klimtoren

Zienswijze

In de zienswijzen worden de volgende bezwaren ten aanzien van de klimtoren naar voren gebracht:

- a. De klimtoren is vanaf de Schansweg duidelijk zichtbaar.
- b. De huidige klimtoren en skiheuvel zijn zonder vergunning tot stand gekomen.
- c. De klimtoren is een gebiedsvreemd element.
- d. De instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt niet in het bestemmingsplan geborgd en de bestaande heuvel kan worden opgehoogd.
- e. De klimtoren en tokkelbaan veroorzaken geluidsoverlast.
- f. De hoogte van de klimtoren in de regels is anders dan de hoogte van de toren in de toelichting.

Reactie gemeente

Ad a.

In bijlage 1 zijn enkele foto's opgenomen vanaf verschillende plaatsen op het terrein richting de bestaande klimtoren. De locatie van de toren is weergegeven met een klein verticaal zwart streepje op de foto. Uit de foto's komt naar voren dat de bestaande klimtoren zeer beperkt zichtbaar is. Alleen vanaf de Schansweg (foto nummer 6) is de toren voor de oplettende kijker door de bomen zichtbaar. Even verder op de Schansweg, wordt het zicht op de toren alweer ontnomen door een haag langs de weg (foto 7). Op foto 6 is ook duidelijk te zien dat de bomen een stuk hoger zijn dan de bestaande toren van 8 meter.

Ad b.

Of de klimtoren en skiheuvel al dan niet zonder vergunning tot stand zijn gekomen is niet relevant voor voorliggende bestemmingsplanprocedure, nu dit een handhavingskwestie

betreft. Voor zover de gemeente kan nagaan is nimmer om handhaving ter zake van de klimtoren en skiheuvel verzocht. De gemeente heeft inderdaad vastgesteld dat de klimtoren en skiheuvel niet zijn vergund. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan – waarin beide ontwikkelingen zijn begrepen – dient daarom te worden onderbouwd of de klimtoren en skiheuvel ruimtelijk aanvaardbaar zijn en voldoen aan de vereiste goede ruimtelijke ordening. Zulks is het geval, zoals reeds is toegelicht in de plantoelichting en zoals hierna voor zover nodig nader zal worden onderbouwd.

Ad c.

Volgens de zienswijze is de klimtoren een gebiedsvreemd element. Er wordt echter niet duidelijk gemaakt in welke zin de klimtoren een gebiedsvreemd element is. De klimtoren staat binnen de (vigerende) bestemming Recreatiebedrijven en –terreinen. Een klimtoren past binnen deze bestemming. De gemeente gaat er vanuit dat met een gebiedsvreemd element bedoeld wordt dat de toren hoger is dan reeds bestaande gebouwen en bouwwerken in de omgeving met als mogelijk resultaat horizonvervuiling en inbreuk op privacy als gevolg van inkijk.

Aangezien de klimtoren landschappelijk is ingepast, worden deze eventuele nadelige effecten teniet gedaan. De toren staat op de heuvel en is omringd met bomen. De bovenkant van de 12 meter hoge toren steekt niet boven de toppen van de bestaande bomen uit. De bomen en struiken schermen het zicht vanuit de omgeving op de toren af en andersom. Hiermee is aangetoond dat de toren geen inbreuk maakt op de privacy van de omgeving en er geen sprake is van horizonvervuiling.

Ad d.

Om de instandhouding van de landschappelijke inpassing van de klimtoren te garanderen zal in het bestemmingsplan een vergunningplicht worden opgenomen voor het kappen van bomen in een zone rondom de klimtoren. De voorwaarde voor het kappen betreft het herplanten van nieuwe bomen op dezelfde locatie in deze zone. In de regels wordt een verplichting opgenomen voor een ‘omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’ (voorheen: aanlegvergunning). Op de verbeelding/plankaart wordt een aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing’ opgenomen om de zone met de vergunningplicht voor het kappen van bomen aan te geven.

Omdat volgens de gemeente de bestaande heuvel ruimtelijk aanvaardbaar is en voldoet aan de vereiste goede ruimtelijke ordening, wordt – ter voorkoming dat de heuvel verder wordt opgehoogd zonder dat nadrukkelijk acht wordt geslagen op de gewenste landschappelijke inpassing daarvan – in de planregels een vergunningplicht opgenomen voor het ophogen van de heuvel. Voorwaarde voor het ophogen van de heuvel is dat de gebiedskenmerken niet worden aangetast. In de regels wordt een verplichting opgenomen voor een ‘omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden’ (voorheen: aanlegvergunning). Op de plankaart wordt een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – recreatieheuvel’ opgenomen om de zone recreatieheuvel aan te geven. In dit verband zij overigens benadrukt dat er geen concrete plannen bestaan om de heuvel verder op te hogen. De vergunningplicht is uitsluitend opgenomen om tegemoet te komen aan de zorg die in de zienswijze is geuit.

Ad e.

Ten aanzien van het aspect geluid. Het geluid afkomstig van de klimtoren/tokkelbaan bestaat uit menselijk stemgeluid. Het geluid van de tokkel waarmee mensen langs de kabel naar

beneden glijden is verwaarloosbaar. De ‘tokkel’ is een eenvoudige constructie die bestaat uit een wiel dat over de kabel rijdt en een deel waar mensen aan kunnen ‘hangen’.

De Wet geluidhinder biedt geen toetsingskader voor dit object. Het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (‘Activiteitenbesluit’) biedt wel een toetsingskader.

In artikel 2.18 lid 1 sub b van het Activiteitenbesluit staat dat ‘het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten’ buiten beschouwing gelaten kan worden bij het bepalen van de geluidsniveaus.

Is er sprake van een goede ruimtelijke ordening? Een klimtoren of tokkelbaan staan niet als zodanig genoemd in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Er wordt een vergelijking gemaakt met vakantiecentra en kinderboerderijen, omdat het aspect stemgeluid een van de dominante geluidsbronnen betreft.

Bij vakantiecentra en kampeerterreinen (SBI-code 553, 552) ziet men vaak verschillende soorten sport- en spelvoorzieningen, waaronder survivalbanen met tokkelbaan.

Vakantiecentra hebben een richtafstand voor geluid van 50 meter. Kinderboerderijen (SBI-code 91041) kunnen eveneens speelvoorzieningen hebben. De richtafstand van kinderboerderijen voor het aspect geluid is 30 meter.

In dit geval is de afstand van de tokkelbaan tot het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object circa 100 meter en de afstand tot de woningen van de indieners van de zienswijze circa 175 meter. Indien de richtafstanden voor vakantiecentra en kinderboerderijen als criterium worden gehanteerd, dan voldoet voorliggend initiatief ruimschoots aan deze afstand. De werkelijke afstand is circa twee keer zo groot als de richtafstand. Tot slot wordt opgemerkt dat de toren niet continu in gebruik is. Het is geen permanente verblijfsplek.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad f.

De hoogte van de klimtoren in de regels en de toelichting zijn respectievelijk 13 en 12 meter. De nieuwe toren wordt naar verwachting 12 meter hoog. Om enige flexibiliteit te hebben was gekozen voor 13 meter in de regels. Om tegemoet te komen aan de zienswijze wordt de hoogte in de regels gewijzigd in 12 meter.

Besluit

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- De instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door in de regels een vergunningplicht voor het kappen van bomen rondom de toren op te nemen. Op de verbeelding wordt een zone aangeduid waarbinnen deze verplichting geldt.
- De maximale hoogte van de klimtoren wordt gewijzigd in 12 meter.

ZIENSWIJZEN 6, 7 en 8

Ingediend door respectievelijk

P. v.d. Rijt, Bergweg 9,
B. Nijhoff Karperdijk 2
J. Daandels, Bedafseweg 13

Deze drie zienswijzen zijn volledig identiek en worden derhalve in één keer behandeld. De zienswijzen bevatten vier inhoudelijke punten. Deze worden hierna behandeld.

1. Recreatieve druk op natuurgebieden

Zienswijze

De (forse) uitbreiding van de weide leidt tot extra de druk op het kwetsbare natuurgebied. Intensieve recreatie past niet in het gebied en ook niet bij het bedrijfsconcept volgens de zienswijze.

Reactie gemeente

Volgens de zienswijze past intensieve recreatie niet in dit natuurgebied. Deze stelling valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. In het kader van voorliggend bestemmingsplan moet worden aangetoond in hoeverre de gekozen bestemmingen nadelige effecten hebben voor het natuurgebied. Voor de beantwoording van deze vraag wordt verder verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 3

Volgens de zienswijze past intensieve recreatie (ook) niet bij het bedrijfsconcept. De initiatiefnemers zijn het niet eens met deze stelling. Outdooractiviteiten zijn onderdeel van het concept. Het concept gaat juist om de combinatie van vergaderen, teambuilding, buitenactiviteiten, wellness en hotel.

Besluit

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

2. Grondwal

Zienswijze

Door de aanleg van de grondwal is de bolle akker niet meer herkenbaar als historisch element.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 4.

Besluit

De noodzaak voor de grondwal is komen te vervallen. De grondwal zal derhalve komen te vervallen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

3. Aantasting waarden binnen plangebied

Zienswijze

Volgens de zienswijze wordt het behoud van de akker het best gediend door het handhaven van de agrarische functie.

Reactie gemeente

De vraag is echter of de voorgenomen bestemmingswijziging eventuele aanwezige waarden onevenredig aantast. Voor de inhoudelijke reactie hierop wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4 onder punt 5.

Besluit gemeente

Ondanks het feit dat de gemeente vindt dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, zal het beschermingsregime van het vigerend bestemmingsplan worden overgenomen.

3. Programma van eisen, randvoorwaarden en uitgangspunten

Zienswijze

De weide is niet opgenomen in paragraaf 4.1 van de toelichting en vormt dus geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In het vlekkenplan in paragraaf 4.3 is de uitbreiding van de outdoorvoorzieningen genoemd. In het ontwerp is deze uitbreiding vormgegeven als recreatieve weide. Voor de volledigheid zal de recreatieve weide tevens in de uitgangspunten worden opgenomen.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De recreatieve weide zal in het programma van eisen in paragraaf 4.1 worden opgenomen.

4. Klimtoren

Zienswijze

In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat de klimtoren een gebiedsvreemd element is en dat een verdubbeling van de hoogte niet passend is. Daarnaast veroorzaken de klimtoren en tokkelbaan geluidsoverlast.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 6.

Besluit

De toren van 12 meter is voldoende landschappelijk ingepast. Daarnaast is aangetoond dat er geen sprake is van geluidsoverlast. De toren blijft onderdeel van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze zal, om de instandhouding van de landschappelijke inpassing van de toren te waarborgen, een vergunningplicht voor het kappen van bomen in een zone rondom de toren worden opgenomen.

ZIENSWIJZE 9

Ingediend door

Wijkraad Uden West, Asseldonkweg 18, 5406 PE Uden

De zienswijze bevat drie inhoudelijke punten. Deze worden hierna behandeld.

1. Recreatieve druk natuurgebieden

Zienswijze

De recreatieve druk op de natuurgebieden neemt toe als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan en in het bijzonder door de wijziging van de bestemming Agrarisch naar Groen.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 3.

Besluit

De recreatieve druk neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Grondwal

Zienswijze

De grondwal is een niet passend element in het landschap en tast de cultuurhistorische waarde van de oude akker aan.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 4.

Besluit

De noodzaak voor de grondwal is komen te vervallen. De grondwal zal derhalve komen te vervallen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

3. Klimtoren

Zienswijze

In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat de klimtoren een gebiedsvreemd element is en dat een verdubbeling van de hoogte niet passend is.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 6.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot niet aanpassing van het plan.

ZIENSWIJZE 10

Ingediend door

IVN afd. Uden en Vogelwacht Uden e.o

De zienswijze bevat twee inhoudelijke punten. Deze worden hierna behandeld.

1. Recreatieve druk natuurgebieden

Zienswijze

De recreatieve druk op de natuurgebieden neemt toe als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan en in het bijzonder door de wijziging van de bestemming Agrarisch naar Groen.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 3.

Besluit

De recreatieve druk neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe. De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het plan.

2. Klimtoren

Zienswijze

In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat een klimtoren van 12 meter hoogte niet in het landschap past.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 6.

Besluit

De klimtoren van 12 meter hoog is voldoende landschappelijk ingepast en de instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd. Daarmee is voldoende gewicht toegekend aan dit belang en voldoet het plan aan de vereiste goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijze leidt tot niet aanpassing van het plan

ZIENSWIJZE 11

Ingediend door

V. Coppens, Schansweg 12, Uden

De zienswijze is op 8 maart 2012 ingediend. De zienswijze is derhalve te laat ingediend en wordt niet in behandeling genomen.