

Verslag Informatieavond in kader van Tent en Functiewijzigingen

Locatie: Teugel Resort Uden

Datum: 30 mei 2018

Versie: 02

Het concept verslag (versie 01) is aan de aanwezigen gestuurd. De aanwezigen hebben opmerkingen gemaakt over het bouwvlak en de bedrijfswoning. De initiatiefnemer heeft nog een stukje toegevoegd over het parkeren. Deze wijzigingen zijn in geel gearceerd.

Inleiding

De initiatiefnemer, Maarten van Kempen (hierna: Maarten), heet alle aanwezigen welkom.

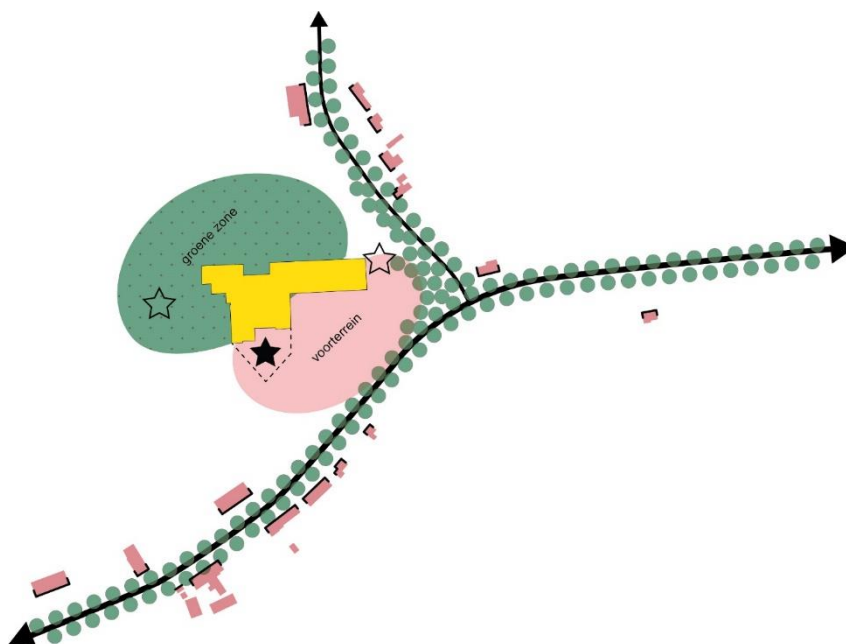
Hij legt uit dat hij de locatie destijds heeft gekocht op uitnodiging van ROC de Leijgraaf en Stichting Dichterbij, om gezamenlijk een concept met zorg, educatie en recreatie op de locatie te realiseren. Deze beoogde samenwerking is niet doorgegaan mede als gevolg van veranderde wetgeving. Het Teugel Resort Uden was hierdoor genoodzaakt een nieuw concept voor de locatie te ontwikkelen: Natuurlijk Fitland.

Natuurlijk Fitland is een (deels gesubsidieerd) deelproject binnen het provinciale programma 'De Maashorst Landschap van Allure' en betreft de realisatie van voorzieningen, het ontwikkelen van (bewegings)programma's en de aanleg van nieuwe natuur op de locatie Teugel Resort Uden.

In het vigerende bestemmingsplan is een wellness voorziening opgenomen. Als gevolg van de veranderde marktomstandigheden wordt deze wellness voorziening niet meer gerealiseerd.

Tent

De locatiekeuze voor de tent wordt toegelicht aan de hand van onderstaande structuurkaart. Er zijn drie locaties bekeken: de noordoosthoek van het terrein, het speelveld bij het terras en de plek waar de tent nu staat, waar in het verleden diverse recreatieve activiteiten plaatsvonden, zoals tafelvoetbal en jeu-de-boules.



Is de tent bedoeld als permanent bouwwerk?

Ja, de tent is bedoeld als permanent bouwwerk. Maar als blijkt dat de nieuwe functie geen succes is kan de tent makkelijk gedemonteerd worden.

Waarom is gekozen voor een tent en niet voor een constructie met dikkere wanden en dak, dat zou een betere geluidsisolatie geven?

Er is gekozen voor een tent vanwege uitstraling. Een tent past bij outdooractiviteiten. Er wordt een geluidsonderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting naar de omgeving te bepalen.

De buurt vindt de tent lelijk.

Maarten antwoordt dat de wanden nog niet af zijn, omdat de bouw is stil gelegd. De wanden worden met groen bekleed.

De tent wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Waar komt het nieuwe bouwvlak te liggen?

Afgesproken wordt dat het nieuwe bouwvlak strak om de tent gesitueerd zal worden.

Tevens vraagt de buurt of het mogelijk is om het bouwblok te verleggen en niet uit te breiden. Maarten stemt hier mee in. Voorliggende procedure is geen bestemmingsplan herziening wat betekent dat de vorm van het bouwvlak niet kan worden aangepast. In de ruimtelijke onderbouwing zal dit wel worden beschreven zodat dit bij een toekomstige bestemmingsplanherziening kan worden meegenomen.

Gebruik

Maarten licht het beoogde gebruik in het hele gebouw toe aan de hand van plattegronden, waarop met kleuren de functies per ruimte zijn aangegeven. Onderstaande tabel geeft de oppervlakten per functie uitgesplitst naar verdieping weer voor alle bebouwing in de nieuwe situatie (bestaand en nieuw). Deze tabel is de basis voor de parkeerberekening.

Oppervlakten functies					
	<i>Functie</i>	<i>begane grond</i>	<i>verdieping 1</i>	<i>verdieping 2</i>	<i>totaal</i>
	bowling	1.059 m²	0 m²	0 m²	1.059 m²
	fitness	759 m²	0 m²	0 m²	759 m²
	gang, kantoor, opslag	485 m²	168 m²	0 m²	653 m²
	hotel	65 m²	1.230 m²	1.230 m²	2.525 m²
	restaurant	542 m²	0 m²	0 m²	542 m²
	dagrecreatie	137 m²	0 m²	0 m²	137 m²
	yoga + theater	0 m²	260 m²	0 m²	260 m²
	zalen	1.350 m²	0 m²	0 m²	1.350 m²
	zorg	85 m²	265 m²	0 m²	350 m²
	totaal	4.482 m²	1.923 m²	1.230 m²	7.635 m²

Tijdens de presentatie is de omschrijving van de nieuwe functies besproken. De opmerkingen die de buurt hierop heeft gemaakt zijn hieronder weergegeven (de cursieve tekst is nieuw, de doorgestreepte tekst is vervallen):

- in de tent uitsluitend sport in de vorm van fitness, tot maximaal 550 m²;

- in het bestaande gebouw *tevens* sport in de vorm van fitness, tot maximaal 250 m²;
- in het bestaande gebouw *tevens* psychische en lichamelijke zorg in de vorm van arbeidspychologie, fysiotherapie, persoonlijke verzorging en voedingsadvies, tot maximaal 400 m²;
- ~~sport in de vorm van yoga, tot maximaal 300 m²;~~
- ~~sociaal culturele activiteiten in de vorm muziek en theater, tot maximaal 300 m².~~
- in het bestaande gebouw *tevens* yoga- en theaterlessen tot maximaal 300 m².

De omschrijving ‘sociaal culturele activiteiten’ is een onnodig ruim begrip. Deze zaal wordt in feite alleen door de cliënten van Dichterbij en yogalessen gebruikt. In de ruimtelijke onderbouwing worden deze twee functies toegevoegd aan het gebruik dat reeds is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan.

In de laatste twee (doorgestreepte) punten ontbrak de tekst ‘in het bestaande gebouw’. Deze is toegevoegd in de nieuwe formulering.

In de tweede en derde punt is het begrip *tevens* toegevoegd, omdat het bestaande gebruik ook blijft toegestaan.

Er worden vragen gesteld over de openingstijden van de tent en de nieuwe functies.

In de ruimtelijke onderbouwing is vooralsnog uitgegaan van de dag- en avondperiode (7:00 – 19:00 en 19:00-23:00). Maarten zal de openingstijden nader specificeren.

De buurt vraagt voor welke doelgroepen zijn beoogd voor de fitness en de zorg? Komen er TBS patiënten?

De fitness kan gebruikt worden door sporters en patiënten. De sporters kunnen zelf of onder begeleiding trainen. Patiënten zullen overwegend onder begeleiding van bijvoorbeeld een fysiotherapeut oefeningen doen.

De doelgroep voor de psychische zorg zijn werknemers met loopbaan gerelateerde problemen zoals een burnout.

Er komen geen mensen aan wie terbeschikkingstelling (tbs) met dwangverpleging is opgelegd.

Oppervlakten bebouwing

Enkele aanwezigen vragen of de tent wordt ‘geruild’ tegen de wellness.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is maximaal 5.145 m² aan gebouwen toegestaan. De bestaande oppervlakte (zonder tent) bedraagt 4.240 m². De oppervlakte van de tent bedraagt 550 m². De totale oppervlakte in de nieuwe situatie bedraagt dus 4.790 m². Dat betekent dat er nog 355 m² gebouwd mag worden.

En de wellness voorziening was aanzienlijk groter dan 355 m², dus in die zin kun je zeggen dat de tent is geruild tegen de wellness.



Oppervlakten bebouwing

Gebouwen

bestaand	4.240 m ²
nieuw	550 m ²
totaal	4.790 m ²
toegestaan	5.145 m ²

In de presentatie was ook het totale bebouwd oppervlak bestaand en nieuw weergegeven, zie onderstaande afbeelding. Het totale oppervlak (van functies) van de begane grond in de tabel bedraagt 4.482 m². De vraag werd gesteld waarom deze getallen niet overeenkomen. Bureau Verkuylen heeft dit gecontroleerd. Het verschil werd veroorzaakt doordat in de berekening van het vloeroppervlak buitenruimten onder de overkappingen niet werden meegeteld en in het bebouwd oppervlak wel. Daarbij was één ruimte in de berekening van het vloeroppervlak niet meegenomen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dit gecorrigeerd.

Parkeren

Er wordt toegelicht dat uit de geactualiseerde parkeerbalans volgt dat er voldoende parkeerplaatsen op het terrein beschikbaar zijn. De geactualiseerde parkeerbalans is gebaseerd op de parkeerbalans uit het vigerende bestemmingsplan, waarbij de nieuwe functies zijn toegevoegd. De geactualiseerde parkeerbalans is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Geluid

De buurt merkt op dat geluid een (groot) zorgpunt is. De wanden en het tentdoek een lage geluidsisolerende werking. Maken de apparaten geluid?

Maarten legt uit dat de beoogde lessen geen gebruik maken van harde muziek en de instructeur heeft geen microfoon. De vloer van de tent is van rubber en de apparaten maken (bijna) geen geluid. De geluidsbelasting zal in het geluidsonderzoek worden vastgesteld.

Bedrijfswoning

De buurt heeft gehoord dat er plannen zijn om een bedrijfswoning op het terrein te realiseren. Er ontstaat wat discussie over de vraag of een bedrijfswoning is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. De buurt merkt op dat ze hierbij het gevoel hebben dat er weer een salamitechniek wordt toegepast.

Maarten ligt kort de status van deze plannen toe. Er is inderdaad het voornemen om in de noordoosthoek van het terrein een bedrijfswoning te bouwen. [De reden dat dit voornemen niet is gepresenteerd is dat het nog onvoldoende is uitgewerkt en het maakt sowieso geen onderdeel uit van voorliggende procedure.]

Tevens vraagt de buurt om de benodigde vierkante meters voor de bedrijfswoning in het plan mee te nemen, zodat duidelijk is hoeveel vierkante meter nog resteren voor toekomstige bebouwing.

In de ruimtelijke onderbouwing zal dit indicatief worden weergegeven omdat op dit moment de exacte afmetingen nog niet bekend zijn.

Proces

De buurt betreurt het feit dat de tent zonder vergunning is gebouwd en dat Maarten niet vooraf de buurt heeft geïnformeerd. In de buurt leeft het gevoel van rechtsongelijkheid. De buurt vraagt waarom Maarten voor deze aanpak heeft gekozen en niet eerst een vergunning heeft aangevraagd?

Maarten zegt dat hij verantwoordelijk is voor deze beslissing. Het feit dat hij een periode uit de running is geweest vanwege gezondheidsproblemen doet niet ter zake, maar dat speelde wel.

Een van de aanwezigen maakt de opmerking dat de informatieavond een verplicht onderdeel is van de procedure.

Maarten bevestigt dit.

De buurt betreurt tevens dat de gemeente niet bij deze avond aanwezig is.

Maarten zegt dat dit wel de bedoeling van de gemeente was, maar vanwege gezondheidsproblemen kon de behandelend ambtenaar niet komen.

Tevens wordt afgesproken dat de concept ruimtelijke onderbouwing naar de buurt wordt gestuurd voordat deze terinzage wordt gelegd.

Communicatie

Los van dit project klaagt de buurt over de communicatie. Ze zouden beter op de hoogte gehouden willen worden van evenementen. Sommigen hebben behoefte aan meer (persoonlijk) contact. Het zou praktisch zijn als de buurt een paar vaste aanspreekpunten heeft voor het melden van problemen of andere zaken.

Maarten merkt op dat Teugel Resort in het verleden heeft gevraagd om lid te mogen worden van de buurtvereniging, maar dat kon niet omdat [volgens de buurtvereniging] alleen privépersonen lid kunnen worden.

Los daarvan wil Maarten dit communicatieprobleem op een structurele wijze oplossen.

Afgesproken wordt dat Teugel Resort periodiek (maandelijks?) een nieuwsbrief naar de voorzitter van de bewonersvereniging stuurt, die vervolgens zorgt voor verspreiding naar buurtbewoners, die lid van de buurtvereniging zijn en die geen lid zijn.

Ook zal Teugel Resort van een aantal aanspreekpunten de contactgegevens doorgeven aan de buurt.

Verkeersveiligheid

De buurt maakt een opmerking over de verkeersveiligheid in de huidige situatie. Deze opmerking heeft geen betrekking op voorliggend initiatief. Bij de uitrit aan de zuidkant van het terrein ontstaan soms onveilige situaties als (groepen) fietsers oversteken. Volgens de buurt is het een paar keer bijna misgegaan. Automobilisten en vrachtauto's rijden vaak (te) hard en de (groepen) fietsers steken soms zonder te kijken de weg over. Of automobilisten die op een gevaarlijke plek bij de uitrit stoppen om de borden te lezen.

Maarten zal dit, los van voorliggende project, met de gemeente opnemen.