

Verslag Omgevingsdialoog in het kader van het Bestemmingsplan 'Teugelresort, Uden'

Locatie: Teugelresort, Uden
Datum: 9 oktober 2019
Versie: 01

Inleiding

De initiatiefnemer, Maarten van Kempen (hierna: Maarten), heet alle aanwezigen welkom en geeft direct het woord aan Robert Jan Verkuylen (hierna: Robert Jan). Deze avond is georganiseerd in het kader van de omgevingsdialoog over het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Teugelresort, Uden' voor de mensen die drie weken geleden niet bij de vorige avond aanwezig waren. Robert Jan heeft twee presentaties meegenomen: de presentatie van 18 september en een nieuwe presentatie, waarin enkele onduidelijkheden van de vorige avond nader worden toegelicht. Hij stelt voor om beide presentaties te geven. De aanwezigen stemmen hiermee in. Vanuit de buurt zijn circa 10 personen aanwezig, waarvan vier die er de vorige bijeenkomst niet waren. Namens de gemeente Uden zijn aanwezig de heer Schut (planjurist) en de heer Wouda (stedenbouwkundige).

Presentatie (18 september)

Robert-Jan herhaalt de presentatie van 18 september jl. Vanuit de zaal worden vragen - deels dezelfde als de vorige bijeenkomst – gesteld. In dit verslag zijn deze vragen per thema behandeld.

Waarom is het (tent)gebouw op deze plek gerealiseerd en niet binnen het bouwvlak naast het hotel?

De tent is op deze locatie gebouwd, omdat dit bedrijfsmatig de meest logische plek is. Het (tent)gebouw staat nu nabij het veld met de outdoor voorzieningen, de kleedkamers en de receptie. In dit kader volgen tevens meerdere opmerkingen over het feit dat het (tent)gebouw illegaal is gebouwd. Dit is een herhaling van wat in de vorige bijeenkomsten ook is besproken.

Waarom moet het gebouw niet worden afgebroken? En heeft de gemeente al een besluit genomen of het gebouw mag blijven staan?

Het is wettelijk zo geregeld dat de gemeente een afweging kan maken of een illegale situatie gelegaliseerd kan worden. De heer Schut geeft het (extreme) voorbeeld van het realiseren van een gebouw van 100 meter hoog bij de Teugel. Daarvan weet de gemeente bij voorbaat dat dat niet te legaliseren is vanwege aanliegroutes van Volk. In dat geval kan er *niet* gelegaliseerd worden, en moet het gebouw afgebroken worden.

Voor het (tent)gebouw ziet de gemeente wel mogelijkheden om te legaliseren. En dat betekent het herzien van het bestemmingsplan. We zitten nu in het proces van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Dus op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan onherroepelijk wordt, is het (tent)gebouw gelegaliseerd.

Stedenbouwkundige beoordeling

De heer Wouda legt uit dat het (tent)gebouw, dat qua vorm en materiaalgebruik weliswaar afwijkend is van de rest van de omgeving, het stedenbouwkundig en landschappelijk wel denkbaar is op deze locatie. Een eigenaar

Concept-ontwerpbestemmingsplan

Robert-Jan laat zien waaruit een bestemmingsplan bestaat en welke aspecten hierin onderbouwd dienen te worden. Daarnaast wordt aangegeven wat er deze avond voornamelijk besproken gaat worden. Dit is het plan (wat gaat er nu precies gebeuren) en de verbeelding (hoe komt dit plan-juridisch er uit te zien). Vanuit de zaal komt hierop de eerste vraag:

“Wordt het nu een nieuw bestemmingsplan of niet?”

Het antwoord hierop luidt dat het inderdaad een nieuw bestemmingsplan wordt, omdat hiermee de planologische regeling van de hele locatie geactualiseerd kan worden; niet alleen die van het (tent)gebouw. Een andere reden is dat in de vorige bijeenkomst de buurt heeft verzocht het bouwvlak aan te passen. Een vormverandering van het bouwvlak kan uitsluitend met een bestemmingsplanherziening.

Inrichtingstekening

Hierna wordt verder gegaan met een uitleg van de inrichtingstekening, waarin wordt aangegeven waar het (verhoogde) klimpark gesitueerd is, waar het (tent)gebouw gesitueerd is, waar de bedrijfswoning gesitueerd is, en hoe een aanzet is gegeven tot het landschappelijk inpassen van het (tent)gebouw door de aanleg van groenstructuren en solitaire bomen. Vanuit de zaal zijn hieromtrent geen vragen.

Functies

De functies binnen het Teugelresort worden hierna toegelicht. Er wordt door Robert-Jan gesteld dat het bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is, omdat het merendeel van de functies en bebouwing niet wijzigen, zijnde: het hotel, restaurant, bowling en de zalen. Daarnaast worden er binnen het Teugelresort een aantal bestaande functies gewijzigd (multifunctionele ruimte, bedrijfswoning, klimpark en wellness). Nieuwe functies zijn ‘Zorg’(max. 350 m²) en ‘Sport’ (max. 675 m²). Vanuit de zaal komen meerdere vragen over deze functies, de eerste luidt:

“Is de bedrijfswoning vergund of is hier geen vergunning voor aangevraagd?”

Het antwoord hierop luidt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning is aangevraagd en dat deze is verleend.

De tweede vraag luidt:

“Is het toegestaan dat de bedrijfswoning is verkocht aan een derde partij?”

Het antwoord hierop wordt gegeven door Maarten na toestemming van Walter Pepers. Het antwoord luidt dat de bedrijfswoning niet is verkocht en daardoor eigendom is van het Teugel Resort.

De derde vraag luidt:

“Vinden de ‘Sport’-activiteiten plaats in het (tent)gebouw en in de bestaande bebouwing?”

Het antwoord hierop luidt dat dit correct is. De feitelijke sportactiviteiten vinden plaats in het (tent)gebouw, de kleedkamers bevinden zich in het bestaande gebouw. Hierop wordt de slide getoond waarop de oppervlaktes per functie gegeven worden en waarop per kleur zichtbaar is waar

de bepaalde functies zich vestigen in het Teugelresort. Deze slide wordt kort toegelicht, waarna enkele vragen/opmerkingen vanuit de zaal komen. De eerste opmerking luidt:

“Op dit lijstje ontbreekt de bestaande bedrijfswoning.”

Het antwoord hierop luidt dat dit correct is. In de presentatie lag de nadruk vooral op de bedrijfsbebouwing. Desalniettemin zal in het bestemmingsplan deze kaart worden aangevuld met de oppervlakte van de bedrijfswoning. Zodat het totale bebouwde oppervlak inzichtelijk is.

De tweede vraag luidt:

“Hoe is het (tent)gebouw gesitueerd ten opzichte van de bestaande geurcirkels?”

Het antwoord hierop luidt dat een geuronderzoek is uitgevoerd, en dat dit als bijlage bij het bestemmingsplan gepubliceerd zal worden.

De derde vraag luidt:

“Klopt het dat er een beautysalon gevestigd is in de Teugel?”

Het antwoord hierop luidt is dat dit correct is en dat dit valt onder de functie ‘Wellness’. Hierop ontstaat een discussie over wat precies de definitie van wellness is en of dat een beautysalon hieronder valt. Vanuit de gemeente onderbouwd de heer Schut dat volgens het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming ‘Gemengd’ (waarin de beautysalon gelegen is) dit is toegestaan.

De vierde vraag heeft betrekking rondom het handhavingsbeleid van de gemeente Uden en het feit waarom er volgens de buurt niet gehandhaafd is. Deze opmerking luidt:

“Als wij (de buurt) iets bouwen/creëren wat niet past volgens het bestemmingsplan dan komt de gemeente handhaven en krijgen we dwangsommen opgelegd totdat het gebouw/bouwwerk is afgebroken. Waarom is dit op het Teugelresort niet gedaan? Waarom wordt er gemeten met twee maten?”

De heer Schut van de gemeente Uden kan op het eerste deel van de opmerking niet direct antwoord geven, omdat de afdeling Handhaving gaat over het feit waarom er wordt gehandhaafd. Hij ligt uit dat bij iedere handhavingprocedure eerst wordt beoordeeld of legalisatie mogelijk is. In dit geval heeft de gemeente besloten dat dit het geval is. Daarnaast geeft Maarten aan dat er weldegelijk een handhavingsverzoek is binnengekomen op het Teugelresort en dat daarna de bouw van het (tent)gebouw is stilgelegd. Het (tent)gebouw is niet afgebroken, omdat het handhavingstraject feitelijk nog loopt. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (onherroepelijk wordt) is het (tent)gebouw gelegaliseerd.

De vijfde vraag luidt:

“De vorige keer hebben we besproken dat het bouwvlak wordt aangepast en dat dit ten koste zou gaan van een ander deel van het bouwvlak. Hoe is dit nu tot uiting gebracht?”

De vorm van het bouwvlak is aangepast, zodat het bouwvlak ter plaatse van het (tent)gebouw is vergroot en elders is verkleind. De totale oppervlakte van het bouwvlak is gelijk gebleven. Robert-Jan laat op het scherm zien waar het bouwvlak is vergroot (gele vlak) en is verkleind (rode vlak).

Hierna wordt verdergegaan met de slides en de laatste oppervlakte van het gebouw besproken.

Tentgebouw – landschappelijke inpassing

Het voorstel voor de landschappelijke inpassing van het (tent)gebouw wordt gepresenteerd. De buurt wordt gevraagd wat zij ervan vinden, specifiek de beplanting en het hout. Robert-Jan laat een viertal afbeeldingen zien waarop het (tent)gebouw in zijn huidige staat is te zien en in het eindbeeld. Hierover zijn verschillende vragen/opmerkingen. De eerste vraag luidt:

“Hoe kijkt welstand aan tegen dit gebouw en op welke criteria wordt dit getoetst?”

De heer Schut van de gemeente geeft aan dat de een positief advies heeft gegeven.

Dit roept vragen op bij de buurt en voornamelijk richting de gemeente wat de criteria dan zijn waaraan welstand toetst? De heer Schut heeft het antwoord hierop niet paraat. Maarten voegt toe dat welstand haar oordeel op het eindbeeld heeft gebaseerd dus met een afgewerkte gevel en beplanting. Het was nooit de bedoeling dat de groene containers het eindbeeld zouden zijn. Door het handhavingstraject is de bouw stilgelegd en zijn de wanden nog niet afgewerkt. Vervolgens wordt gevraagd of deze uitspraken openbaar zijn. Dit wordt bevestigd.

De tweede vraag luidt:

“Komen de bomen dan op mijn perceel of aan mijn kant van de inrit?”

Hierop wordt geantwoord dat de bomen gesitueerd worden op de bestaande parkeerplaats, dit wordt verduidelijkt met de kaart gebruikt voor het aspect ‘Parkeren’. Ditzelfde geldt voor de haag die aan de voorkant (aan de Bedafseweg, wel op het Teugelterrein) wordt gerealiseerd.

De derde opmerking luidt:

“Zoals het hier wordt weergegeven ziet het er beter uit, alleen staat het gekozen hout al vast, of is er ook de mogelijkheid dat het hetzelfde hout wordt als gebruikt is aan de buitenkant van het hotel?”

Robert-Jan vindt het positief dat de buurt het eindbeeld met de houten gevelbekleding en de extra landschappelijke inpassing beter vindt. Daarnaast wordt onderbouwd dat de gekozen houtsoort nog niet vast staat en dat de buurt hierover input kan leveren. Maarten geeft aan dat er op twee manieren naar gekeken kan worden. De op de afbeelding gekozen houtsoort is niet hetzelfde als die van het hotel, maar geeft een stoere uitstraling die past bij de functie. Dit kan een optie zijn. Anderzijds kan gekozen worden voor eenheid en dan past het hout gebruikt bij het hotel beter. Maar daarbij moet gesteld worden dat dit nog niet vast staat.

De vierde opmerking luidt:

“Als het initiatief in het (tent)gebouw niet loopt is er dan de mogelijkheid dat het (tent)gebouw wordt afgebroken?”

Maarten geeft aan dat dit niet de intentie is. Een aansluitende vraag luidt:

“Als het te goed loopt, is er dan wel sprake van een sloop van het (tent)gebouw en de realisatie van een echt gebouw?”

Maarten geeft ook hierop aan dat dit niet het geval is. Een laatste vraag hierover luidt:

“Leidt de ingebruikname van het (tent)gebouw niet tot geluidsoverlast?”

Maarten geeft aan dat er in het (tent)gebouw rubberen matten liggen dat alle gewichten en halters die worden gebruikt voorzien zijn van een rubberen rand. Daarnaast wordt er geen versterkt geluid gebruikt in het (tent)gebouw. Maarten geeft aan dat er buiten inmiddels volop (sport)activiteiten hebben plaatsgevonden - activiteiten die in de toekomst in de tent zullen plaatsvinden. Deze waren niet hoorbaar waren op de Bedafseweg. De buurt stemt ermee in dat er waarschijnlijk geen geluidsoverlast zal zijn door het gebruik van rubberen matten en het feit dat er geen versterkte muziek is. Daarnaast geeft Robert-Jan aan dat er een geluidsonderzoek is uitgevoerd voor het gehele Teugelresort (verplichting bij het bestemmingsplan) waaruit blijkt dat aan de geluidsnormering wordt voldaan.

Parkeren

Robert-Jan vertelt dat het bestemmingsplan door de gemeente Uden wordt getoetst op een groot aantal aspecten. Eén hiervan is het aspect ‘Parkeren’. Opgemerkt wordt door Maarten dat het Teugelresort nog nooit te maken heeft gehad met een vorm van parkeeroverlast. De buurt deelt deze mening, op enkele uitzonderingen. Een opmerking vanuit de zaal luidt:

“Er mag dan wel geen hinder zijn van de parkeerplaatsen, maar wij hebben zwart op wit dat de poort om 22.00 dicht moet. Dit is momenteel niet het geval. Daarnaast komt het voor dat na feesten en/of partijen de parkeerplaats gebruikt wordt als racebaan. Dit geeft wel overlast.”

Maarten geeft aan dat hij hierover niet op de hoogte is en dat hij graag de brief ontvangt waarop dit tijdstip gemeld staat. Over het gebruik van de parkeerplaats als racebaan kan hij zo gezegd niet veel doen.

Uit de parkeerberekening volgt dat er extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het Teugelresort verwacht echter dat er in de praktijk geen extra parkeerplaatsen nodig zijn. Het voorstel is daarom om deze parkeerplaatsen pas aan te leggen indien feitelijk blijkt dat ze nodig zijn. De parkeerplaatsen zijn immers voorzien ter plaatse van de huidige groenstrook. Het is zowel in het belang van de buurt als van de Teugel om het groen te behouden. De buurt stemt met dit voorstel in. Vanuit de zaal volgen enkele vragen:

“Waarom is op het gedeelte wat mogelijk gebruikt wordt voor de uitbreiding van de parkeerplaats geen bomen ingetekend?”

Het antwoord hierop luidt het uitgangspunt is dat er geen extra parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden, maar dat wanneer de uitbreiding van de parkeerplaats noodzakelijk is dit weldegelijk wordt meegenomen.

De tweede vraag luidt:

“Leiden de functiewijzigingen en –toevoegingen tot een verkeersaantrekkende werking?”

Het antwoord hierop is dat het bestemmingsplan inderdaad tot een toename het verkeer leidt. In de berekening moet uitgegaan worden van de meest ongunstige situatie. In de praktijk is de verwachting dat de verkeersaantrekkende werking minder hoog is, maar het bestemmingsplan toetst de maximale hoeveelheden. Vanuit de zaal wordt gemengd gereageerd op dit feit. Hieruit volgt de opmerking:

“De huidige uitrit zit in de bocht met slecht zicht op de Bedafseweg, waar vaak erg hard wordt gereden. Hierdoor ontstaan regelmatig onveilige situaties. Kan hier iets aan gedaan worden?”

Vanuit de zaal wordt geopperd om drempels aan te leggen of om de in- en uitrit om te draaien. Bijkomend voordeel is dat in het donker er minder overlast zal zijn van koplampen die de huizen inschijnen, omdat bij de huidige inrit (dan uitrit) er geen huizen staan. Maarten zegt toe dit nader te gaan onderzoeken, en hiernaar samen met de buurt en de gemeente een oplossing te zoeken. Dit staat los van de bestemmingsplan procedure. Ten slotte wordt vanuit de zaal de vraag gesteld:

“De parkeerplaats is geheel buiten het bouwvlak gesitueerd. Mag dit of moet er dan een ander soort verharding aanwezig zijn?”

Robert-Jan en de heer Schut beargumenteren dat binnen de bestemming ‘Gemengd’ parkeerplaatsen mogen worden aangelegd buiten het bouwvlak.

Onderwerpen vorige bijeenkomst

Robert-Jan gaat verder met de slide over het veranderde bouwvlak, waarin kort wordt toegelicht dat dit al is besproken en dat dit terugkomt op de verbeelding van het concept-ontwerpbestemmingsplan. Daarna wordt teruggeblikt op de onderwerpen tijdens de vorige bijeenkomst en de vragen die hierin openstonden. Allereerst wordt onderbouwd dat alleen de vorm van het bouwvlak is veranderd, maar dat het oppervlak gelijk is gebleven. Ten tweede wordt onderbouwd dat in het nieuwe bestemmingsplan de nieuwe functies (sport + zorg) worden beperkt op het aantal vierkante meters. Dit leidt tot een beperking, waarmee het Teugelresort instemt. Daarnaast komt uit de zaal de vraag:

“Wat zijn de openingstijden van het Teugelresort?”

Robert-Jan geeft aan dat de openingstijden van het Teugelresort liggen tussen 8.30 – 21.30 uur. Daarnaast wordt door Robert gesteld dat de vorige keer gevraagd werd of ook TBS-cliënten in aanmerking kwamen voor een behandeling op het Teugelresort. Dit wordt door Maarten en Robert afgedaan met het feit dat dit niet tot de mogelijkheden behoort.

Robert-Jan gaat verder met de oppervlakte van de bebouwing en dan met name de oppervlakte van de nieuwe functies. De vorige keer werd geopperd of dit niet kon worden vastgelegd. In het concept-ontwerpbestemmingsplan is dit meegenomen en heeft het Teugelresort beperkingen aan zichzelf opgelegd. Ook het aspect geluid is naar aanleiding van de vorige bijeenkomst aangepast en berekend voor het gehele Teugelresort. Dit wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Ditzelfde geldt voor het aspect parkeren. De bedrijfswoning wordt in dit bestemmingsplan zoals eerder deze avond is gesteld meegenomen als bestaande situatie, omdat de bedrijfswoning is opgericht op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan gaat hier niet op in.

Door Robert-Jan wordt het aspect ‘Proces’ aangehaald. Tijdens de vorige bijeenkomst werd door de buurt het gevoel van rechtsongelijkheid aangestipt, mede over het feit dat het (tent)gebouw is opgericht zonder vergunning en dat de buurt hier voor af niet over is geïnformeerd. Ook vanavond wordt dit gevoel nogmaals uitgesproken. Robert-Jan geeft aan dat we nu te maken hebben met een legaliseringstraject. De stappen die nu gezet worden volgen de gebruikelijke (wettelijke) procedure in geval van een legaliseringstraject. En deze omgevingsdialoog onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure.

Robert-Jan gaat verder met het aspect ‘Communicatie’. De vorige keer is door de buurt aangegeven dat de communicatie een probleem is en dat ze o.a. beter op de hoogte gehouden willen worden over evenementen. In dit kader wordt een opmerking gemaakt:

“De uitnodiging is niet helder.”

Maarten vraagt zich af wat er dan niet helder is. Waarop gesteld wordt dat er niet op staat waar de avond over gaat en niet inhoudelijk staat wat er van de buurt verwacht wordt. Maarten geeft aan dat hij ervan uit is gegaan dat het doel van de avond helder is. De buurt is het hier niet mee eens en geeft aan dat één iemand de heer Schut heeft gebeld (maandag 16 september 2019) over het feit wat de bedoeling was voor deze avond. Als dit niet was gebeurd dan was de opkomst lager en was in zijn geheel niet duidelijk wat de functie was van deze avond. Maarten gaat hierin niet mee, mede door het feit dat de buurt weet wat er speelt.

De buurt geeft daarnaast aan dat er de volgende keer best op de uitnodiging vermeld mag worden wat er te verwachten is. Al is het maar het woord: "Omgevingsdialoog" en een betere aanhef. Daarnaast wordt door een iemand gesteld dat wederom niet iedereen is uitgenodigd Maarten stelt daarop de vraag wie dat dan zijn.

Dit blijken de bewoners uit de Bergweg te zijn. Maarten zegt dat dit niet met opzet is gebeurd en stelt voor om voortaan adresgegevens te krijgen van iedereen die ertoe doet. Dit wordt als positief ervaren. Echter wordt daarna geopperd om de secretaris van de buurtvereniging een mail te sturen die het daarna uitzet over de genodigden. Ten slotte wordt toch weer teruggedaan naar een lijst die wordt opgesteld. Voortaan worden uitgenodigd: de bewoners van de Schansweg, de Bedafseweg tot en met nummer 10, de Bergweg, De Broekstraat, de Oude Bosweg en de Karperdijk 1 en 3.

Daarnaast geeft Maarten aan dat hij op 9 oktober een nieuwe avond wil organiseren, zodat iedereen de gelegenheid heeft om geïnformeerd te worden over de plannen. Hierop wordt gemixt gereageerd door de buurt. Iemand uit de zaal merkt op dat de hele buurt weldegelijk via een email op de hoogte was gesteld dat deze avond gehouden zou worden. Een enkeling vindt dit een goed idee; een ander vraagt zich af of er iets nieuws besproken gaat worden. Maarten geeft aan voor de zekerheid een extra informatie avond te willen organiseren voor mensen die de uitnodiging niet hadden ontvangen.

Robert-Jan en Maarten bevestigen dat 9 oktober een herhaling zal zijn, als er mensen aanwezig zijn die er 18 september niet waren. Daarnaast kunnen eventuele onduidelijkheden nader worden toegelicht. Tevens zal het aspect verkeersveiligheid verder besproken worden.

Tot slot stelt Maarten de nieuwe general manager van Teugel Resort Uden voor: Veronique van Bree. Zij neemt even het woord en stelt zichzelf kort voor.