

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Uitbreiding BestZoo, De Vleut”

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding BestZoo, De Vleut’ heeft ter inzage gelegen van 11 oktober 2017 tot en met 21 november 2017. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze indienen ten aanzien van het plan. Er zijn vier zienswijzen ingediend gedurende de terinzagelegging.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 is een overzicht van de betrokken vooroverleginstanties en de indieners van zienswijzen opgenomen. Per vooroverleginstantie zijn opgenomen:

- naam en adres vooroverleginstantie; indieners van zienswijzen blijven anoniem en worden als bewoner aangeduid.
- datum van indiening vooroverlegreactie (dagtekening) en datum van ontvangst;
een samenvatting van de vooroverlegreactie;
- in de conclusie is per vooroverlegreactie aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat de indieners van een zienswijze.

Waterschap De Dommel Postbus 10001, 5280 DA Boxtel	A.
Bewoner 1, Best	B.
Bewoner 2, Best	C.
Bewoner 3, Best	D.

4. Ingekomen zienswijzen

A. Waterschap De Dommel
Ingekomen 31 oktober 2017 / dagtekening 26 oktober 2017 .
<i>Zienswijze</i> <i>Het waterschap geeft in haar brief aan dat in het plangebied is een rioolleiding aanwezig met doorsnede van 1200mm. Bij een dergelijk riool hoort een veiligheidszone van 15m (7,5m aan weerszijden van de leiding). In de regels bij artikel 7 is echter nog aangegeven dat het riool een veiligheidszone van 2,5m heeft aan weerszijden van de leiding.</i>
Reactie gemeente De gemeente zal deze opmerking overnemen in het plan. Opgenomen zal worden dat het hier gaat om maatvoering 7,5 meter aan weerszijden van het riool.
Conclusie
De zienswijze is gegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

B. Bewoner 1, Best
Ingekomen 16 november (mondeling) / dagtekening (door vastlegging) en ondertekening: 20 november 2017
<i>1. Voor de woning van indiener van de zienswijze is sprake van heel veel verkeer dat voor zijn woning stopt om mensen de auto uit te laten. Mensen met kinderen, ouderen met rollators; veel mensen stoppen langer of korter bij zijn uitrit waardoor hij vaak niet eens van zijn terrein kan komen met de auto.</i> <i>Hij doet dan ook de suggestie om de Broekdijk halverwege af te sluiten.</i> <i>Toeristisch verkeer kan dan vanuit het oosten de huidige ingang van het dierenpark naderen. Aan de andere zijde van de afsluiting kunnen bewoners dan rustig van en naar hun woning rijden.</i> <i>Bovendien kan zwaar verkeer bestemd voor of afkomstig van de nabijgelegen veehouderij dan ook niet meer voor de deur langs rijden, maar wordt gedwongen over de grotere wegen te rijden.</i> Ad 1 Door de realisatie van een rotonde op de kruising Ringweg – Koppelstraat – Hooiweg wordt toeristisch verkeer richting het Dierenpark gefaciliteerd via de Koppelstraat. Daarmee is het de verwachting dat er nauwelijks nog toeristisch verkeer via de Broekdijk rijdt. Een afsluiting, wat een zware verkeersmaatregel is, is daarmee niet meer nodig. Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
<i>2. Indiener zou graag zien dat de reclame-uitingen voor de huidige ingang van het dierenpark worden verwijderd of in ieder geval worden aangepast of gemoderniseerd.</i> Ad 2: In het bestemmingsplan is de keuze gemaakt om de entree van het dierenpark te

verplaatsen en ook de parkeergelegenheid. Dit heeft dus tot gevolg dat de huidige entree komt te vervallen. Er zal hier – juist ten gevolge van het plan- in het geheel geen sprake meer zijn van reclame-uitingen. De visuele hinder voor indiener van de zienswijze zal daarmee geheel vervallen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3. Indiener van zienswijze maakt uitdrukkelijk bezwaar tegen de horecafunctie zoals die is opgenomen in het gebouw (waarin ook het informatiecentrum wordt gevestigd), dat in het plan is voorzien ten zuiden van de Broekdijk. Horeca die zo laat geopend mag zijn, vindt hij hier niet passen. Hij vreest dat de hier voorziene terrassen te veel geluidoverlast veroorzaken. Hij voorziet dat vergaderruimtes het ook mogelijk zullen maken dat hier feesten en partijen worden gehouden.

Ad 3: Er zijn inderdaad twee horecavoorzieningen in het plan. Eén is gelegen in het entreegebouw, de ander is opgenomen in het gebouw waarin vorm is gegeven aan de Groene Poort, en waarin ook het informatiecentrum van Brabants Landschap is gevestigd. De horecavoorziening in het entreegebouw is een voorziening zoals je die tegenkomt in elk modern dierenpark. Zij zal qua karakter en zwaarte van horecafunctie niet anders zijn dan de huidige voorziening voor het dierenpark. De voorziening is inpandig en er is geen terras voorzien. De horecafiliteiten in het dierenpark hebben dezelfde opening- en sluitingstijden als het dierenpark. In het gebouw ten zuiden van de Broekdijk komt onder meer het natuurinformatiecentrum van Brabants Landschap, met educatieve ruimtes voor ontvangst van groepen, sanitaire voorzieningen, en een horecagelegenheid type Grand-Café, met terras dat langs de westzijde van het gebouw zal staan. De openingstijden van de voorziening stemmen overeen met Horecavoorzieningen in recreatielandschap De Vleut en moeten volgens beleid verwoord in de gemeentelijke structuurvisie buitengebied - als ondersteunende horeca - om 22.00 uur gesloten zijn. In de praktijk betekent dit dat de keuken tot 21.00 uur geopend kan zijn en de gehele accommodatie is uiterlijk om 22.00 uur gesloten. Commerciële feesten en partijen van persoonlijke aard zijn daarmee na 22.00 uur niet mogelijk. Daarna mogen geen klanten meer in het pand aanwezig zijn. Dit staat reeds in de toelichting van het plan vermeld. Op deze wijze wordt hinder voorkomen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

4. De afstand tot het achterliggende gebied van Het Groene Woud en de edelherten is zo groot dat de parkeerweide volgens hem niet effectief zal zijn. De auto's zullen ondanks de aanwezigheid van deze voorzieningen toch het achterliggende gebied in gaan rijden. De afstand is te groot.

Ad 4. Indiener vindt dat het gebouw ten behoeve van de groene poort - onderdeel van het natuurtransferium - gelegen ten zuiden van de Broekdijk, te ver weg ligt van natuur (Het Groene Woud) waardoor bezoekers met de auto toch verder het gebied in zullen rijden. Juist door hier naast parkeerruimte ook een gebouw met verschillende faciliteiten te bieden en deze locatie tot het startpunt te maken voor edelhertenexcursies wordt door de gemeente bevorderd dat bezoekers hier hun auto zullen parkeren. Naast bezoekers van Het Groene Woud en omliggende bedrijven zullen deze voorzieningen ook het wildparkeren voorkomen. Hierdoor wordt verkeers- en parkeerdruk weggenomen in het gebied ten noorden van het dierenpark en in De Vleut zelf. Weliswaar kan verkeer, dat van de andere kant komt, mogelijk door De Vleut rijden, maar gaat

daar niet meer parkeren. Verder zal autoverkeer dat iets verder moet rijden om bij de groene poort te komen al snel kiezen voor de A2. Door ontlasting voor verkeer en door herinrichting van het gebied ten noorden van het dierenpark - dat leidt naar de natuur in Het Groene Woud - wordt er een recreatief wandelgebied gecreëerd naar Het Groene Woud, waardoor het aantrekkelijker wordt om door het gebied te lopen en de groene poort van het gebied effectiever zal zijn. Daarvoor wordt Vleutse Broek dat nu meer een agrarisch karakter heeft, voor een deel omgevormd tot een recreatief en natuurgebied. De (verkeers-)maatregelen die hiervoor moeten worden genomen zullen worden voorbereid in samenspraak met de daarvoor opgerichte werkgroep verkeer en de klankbordgroep. Langs de noord- en zuidzijde van de Kanterveldenseweg wordt een groenproject uitgevoerd. Het gebied zal verder beter toegankelijk worden gemaakt voor publiek door aanleg van o.a. wandelpaden. De inrichting gebeurt in nauw overleg met Brabants Landschap. Bij Brabants Landschap zal aandacht worden gevraagd voor de aansluiting van de wandelpaden in Vleutse Broek naar Het Groene Woud. Tenslotte worden er vanuit het educatie en informatiecentrum ook groene excursies aangeboden naar de edelherten. Door deze maatregelen en activiteiten zal de afstand van de groene poort tot Het Groene Woud veel minder 'voelbaar' zijn. Door het verleggen van de ingang en de parkeerweiden van het dierenpark zelf wordt ook bereikt dat verkeer direct aan de zuidwesthoek van het gebied wordt opgevangen waardoor de parkeer- en verkeersdruk in De Vleut afneemt en 'wildparkeren' wordt tegengegaan.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

5. Groene poort moet een groene poort blijven. De horecafunctie moet hierbij niet de overhand krijgen. Daar lijkt het nu wel te veel op. Indiener van zienswijze ziet er veel meer in om alle horeca onder te brengen in het entreegebouw, waarbij het daar mogelijk wordt gemaakt dat bezoekers voor Het Groene Woud daar – zonder de diertuin te bezoeken- een drankje en een hapje kunnen gebruiken. Verder zou de horeca ten zuiden van de Broekdijk meer het karakter moeten krijgen van een ultra light versie; dus voor het drinken van een kop koffie/thee met gebak erbij en misschien nog een broodje.

Ad 5: Het entreegebouw van het dierenpark zal dienen voor alle reguliere functies, waarvoor een dierenpark in het algemeen ruimtes nodig heeft. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor de bezoekers van het dierenpark.

Voor het gebouw ten zuiden van de Broekdijk is dit anders. Het is gelegen in openbaar toegankelijk gebied. Bezoekers van dit gebouw hoeven het dierenpark niet te bezoeken; zij zullen in het algemeen komen voor een wandeling in het omliggende gebied, een bezoek aan Het Groene Woud, een excursie naar de edelherten. Het gebouw is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de parkeerweides. Bezoekers zullen door dit gebouw met zijn voorzieningen ook sneller geneigd zijn om hun auto hier direct te parkeren. Zij kunnen hier informatie over het gebied en de daarin levende flora en fauna verkrijgen in het natuurinformatiecentrum van Brabants Landschap. Van hieruit zullen bovendien de excursies naar de edelherten in Het Groene Woud, ook georganiseerd door Brabants Landschap, plaatsvinden. Er kan ook groepseducatie worden gegeven. Bezoekers van het gebied kunnen hier gebruik maken van sanitaire voorzieningen en van de horecagelegenheid. Deze is van het type Grand-Café. De functies van het gebouw zijn gericht op haar rol van groene poort naar het gebied en zij zijn gericht op een andere

doelgroep. Daarnaast neemt initiatiefnemer de exploitatie van het gehele openbaar toegankelijke gebied en het gebouw voor de groene poort voor zijn rekening. Om een gezonde exploitatie voor al deze voorzieningen blijvend te kunnen garanderen kan een horecavoorziening in het gebouw ten zuiden van de Broekdijk niet in het verdienmodel worden gemist.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

6. Is er eerder in één van de bijeenkomsten van de gemeente wel gecommuniceerd over een zo zware horecafunctie? Volgens indiener van de zienswijze is dat niet het geval geweest.

Ad 6: Het is juist dat er bij de bijeenkomsten niet is gecommuniceerd over een tweede horecavoorziening ten zuiden van de Broekdijk. De horecavoorziening in het entreegebouw krijgt hetzelfde karakter als de huidige horecavoorziening van het dierenpark. Omdat initiatiefnemer ook de exploitatie van het gebied ten zuiden van de Broekdijk, inclusief de realisatie van het gebouw voor zijn rekening neemt, kan een voorziening van het type Grand-Café in het verdienmodel niet gemist worden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

7. Indiener van de zienswijze vindt de keuze om op verschillende plaatsen op het terrein heide terug te brengen een vreemde. Hij woont al heel lang in het gebied en hij wijst erop dat het hier gaat om broekgronden waarop heide niet (goed) zal groeien.

Ad 7: Er is hier inderdaad gekozen voor heide. Dit is nader onderbouwd in het landschapsplan dat bij dit bestemmingsplan hoort. Het landschapsplan voor BestZoo refereert aan de ontginningsgeschiedenis van het landschap rond BestZoo. Heide vormt een belangrijk element uit de ontginningsgeschiedenis. Het hele Nederlandse landschap is een verhaal van menselijk gebruik; heide is eigenlijk een fase van een landschap dat door de ingebruikname door mensen ontstond. Door begrazing en kap verdwenen de bomen, door afplaggen en turfwinning ontstonden kale zandgronden die door de heide in beslag werden genomen; lage natte gronden door vochtminnende soorten, droge gronden door droogte minnende soorten. Op zeer ontoegankelijke plekken werden in de 18^e en 19^e eeuw vaak nog broekbossen en grienden aangetroffen. Broekbossen ontstonden ook op plaatsen waar de heide weer overwoekerd werd, omdat in een aantal natte jaren geen gebruik mogelijk was. Gebieden waar heide zich breed kon blijven maken werden regelmatig door vee begraasd en als begrazingsruimte in stand gehouden; de heide vormde zo de verbinding tussen de dorpen en de woeste grond rond de dorpen. In het landschapsplan van Best Zoo kleurt de heide (nat en droog) de zones die de verbinding vormen tussen de stad en het Groenewoud. In het plan zal nader worden uitgewerkt hoe en waar welke heidetypes kunnen worden gerealiseerd en beheerd.

De provincie heeft - met al de voor haar beschikbare expertise op dit terrein - het plan goedgekeurd en heeft zelfs gevraagd om de onderdelen van het landschapsplan die betrekking hadden op het terugbrengen van heide planologisch nader te verankeren. Resultaat hiervan is dat gebieden waar heide zal worden geplant ook planologisch specifiek zijn aangegeven en nader zijn vastgelegd in het plan.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

8. *Wat is de functie van de groenstrook langs de zuidgrens van het plan. Wat is de voorziene hoogte van de groenwal inclusief de daar voorziene beplanting langs het terrein van het dierenpark.*

Ad 8: Informatie hierover treft men aan in het landschapsplan. De gemeente richt de groenstrook langs de zuidelijke rand van het plangebied zelf in, binnen de kaders die het landschapsplan aangeeft. Inrichting van de zuidelijke rand bestaat volgens het landschapsplan uit hagen. De overgang van de dierentuin naar de omliggende wegen en de Koppelkampen is te beschouwen als de voorzijde van het dierenpark. Het plan beoogt om deze overgangen vorm te geven met in het landschap passende, van oorsprong als veekering bedoelde hagen en hekwerken van schapenhout. Het samenspel van de bij het oorspronkelijke landschap passende hagen en hekwerken sluit aan bij de betekenis van groene poort. De hagen zijn in principe in stand te houden op een voor veekerende hagen gebruikelijke hoogte van 90-110 cm. Daar waar het wenselijk is mogen de hagen doorschieten naar een hoogte van 180-200 cm. Omdat de gemeente de zuidelijke rand zelf inricht zal er vanuit de gemeente alles aan worden gedaan om de inrichting en hoogtes van de hagen, zo goed mogelijk te laten aansluiten op de wensen van de omwonenden in de buurt zonder het belang van zichtbaarheid van het bedrijf voor BestZoo uit het oog te verliezen. Door de variatie met betrekking tot de hoogtes van de hagen is hiervoor vanuit het landschapsplan ook voldoende ruimte.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

9. *Indiener van de zienswijze verzoekt dat de locatie van de terrassen ook kan worden vastgelegd, zodat terrassen aan de westzijde van het gebouw worden gemaakt. Zo kan de overdracht van geluid – mede in verband met de heersende westelijke windrichting - zoveel mogelijk worden tegengegaan. Verder vraagt hij zich af of er bij de aanleg van de kinderspeeltuin ook rekening is gehouden met de heersende (westelijke) windrichting.*

Ad 9: Er zijn geen terrassen voorzien bij het entreegebouw. Geluid afkomstig van het terras bij het gebouw ten zuiden van de Broekdijk is meegenomen bij de geluidsonderzoeken. Het geluid dat hiervan afkomstig zal zijn, valt binnen de wettelijke geluidnormering. Het terras bij dit gebouw zal conform de wens van indiener aan de westzijde van het gebouw zijn gesitueerd. Ook de kinderspeeltuin ligt ten noordwesten van het gebouw en ligt daarmee ook optimaal ten opzichte van de heersende windrichting. Evenementen zijn overigens ook in de geluidsonderzoeken meegenomen. Volgens de geluidsonderzoeken wordt voldaan aan de wettelijke normering.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

10. *Wat gebeurt er als het evenemententerrein niet winstgevend is; indiener van de zienswijze vreest dat het verdienenmodel dan zal worden aangepast, ondanks de beperking van het aantal evenementen. Dit bergt volgens indiener van de zienswijze het gevaar in zich dat hier in de toekomst andere evenementen zullen worden georganiseerd dan alleen dieren(tuin) gerelateerde. Hij vraagt dan ook om dit nader te reguleren en het te beperken tot cultuurhistorische*

evenementen, ambachtelijke markten, en natuurgerelateerde evenementen.

Ad 10: Evenementen kunnen slechts plaatsvinden op de daarvoor bestemde evenementenweide. Er mag 12 maal per jaar een evenement plaatsvinden. Een evenement zelf mag een dag duren, en indien nodig een dag opbouw en een dag afbouw. Duurt een evenement 2 dagen dan betekent dat dat er twee evenementen zijn gehouden. Er vinden hier alleen bij de thematiek van natuur en/of dierenpark passende evenementen plaats. Een evenement mag in totaal 1.200 bezoekers hebben; er mogen maximaal 400 bezoekers tegelijk op het terrein aanwezig zijn bij een evenement. Evenementen moeten ook voor 22.00 uur stoppen. De evenementen moeten een thematiek hebben die aansluit bij natuurbeleving, het dierenpark, ambachtelijke markten etc. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is dit (beter) in de regels van het plan vastgelegd. Een evenement staat overigens daarnaast nog ter beoordeling van de gemeente bij de verstrekking van een evenementenvergunning. Evenementen mogen immers alleen plaatsvinden met een vergunning van de gemeente.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

11. Wie is/wordt eigenaar van de gronden ten zuiden van de Broekdijk?

Ad 11: Er is door de gemeente voor gekozen om de gronden ten zuiden van de Broekdijk in eigendom te houden. De gronden zullen in erfpacht worden gegeven aan de initiatiefnemer.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

C. Bewoner 2, Best

Ingekomen 24 juli 2017 / dagtekening 23 juli 2017.

1. *De Indiener van de zienswijze heeft de beoogde planologische regeling schematisch naast de huidige planologische regeling weergegeven. Zij geeft hiermee aan tegen welke planologische wijzigingen voor het gebied zij zich verzet. Indiener schetst in het eerste deel van de zienswijze in een inleiding hoe zij op zoek was naar een woning en zich bij de aankoop van haar woning heeft verdiept in de planologie en de planologische toekomstvisie op het gebied. Zij stelt dat de toenmalige visie voor het gebied; de toenmalige bestemming was 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden' met een aanduiding 'struweelvogels'. Het gebied werd op sommige kaarten zelfs aangeduid als 'Groene Woud'. De gemeente vond op dat moment bovendien dat de locatie van het dierenpark niet in overeenstemming was met de ontwikkelingsplannen voor natuur. BestZoo zou moeten gaan verhuizen naar het gebied tussen de Broekdijk en Ringweg. Deze informatie is bepalend geweest voor de aankoop van hun woning. Inmiddels, zo stelt indiener van zienswijze, zijn we 10 jaar verder en is BestZoo twee maal van eigenaar gewisseld en is de groene poort naar Het Groene Woud aan de plannen toegevoegd. De gronden ten westen van haar perceel krijgen een recreatieve bestemming waardoor het dierenpark kan uitbreiden en aansluiting krijgt op de geplande verkeersontsluiting en*

parkeervoorzieningen. Indiener stelt dat zij niet negatief staat tegenover een uitbreiding van de oppervlakte en nieuwe ligging van BestZoo, voorzover de kleinschaligheid geborgd blijft. Indiener vindt echter dat het plan het tegenovergestelde mogelijk maakt. Het verdienmodel van de dierentuin is niet meer gebaseerd op het tonen van dieren, maar krijgt voor een groot deel bestaansrecht door het bedrijven van horeca en detailhandel (souvenirwinkel); dit is nu net wat indiener van de zienswijze niet wil. Kleinschaligheid en de natuur is belangrijk en dat is ook door de gemeente in alle bijeenkomsten benadrukt. Zij is door de werkelijke plannen dan ook onplezierig verrast nu blijkt dat het entreegebouw 10 m hoog zal zijn en een oppervlakte van 1500m² zal hebben en overige bouwwerken 10m en terreinafscheidingen 5m hoog zullen mogen zijn.

Ad 1: Indiener van de zienswijze lijkt met de planologische vergelijking te willen aangeven dat de visie op het gebied erg is veranderd. De visie van een gemeente op een bepaald gebied kan en mag veranderen. Er is in de ruimtelijke ordening sprake van een gelaagdheid in het beleid. Het rijksbeleid bepaalt wat de speelruimte is voor provincies om beleid te maken; provincies op hun beurt bepalen in een provinciale Verordening Ruimte binnen welke grenzen gemeenten met hun ruimtelijk beleid moeten blijven. Er blijft echter voor gemeenten ook eigen beleidsruimte over, waarbinnen zij zelf kunnen bepalen wat hun planologische visie is voor het gebied. Het beleid van de provincie biedt in dit geval aan de gemeente - ondanks gebiedskenmerken als landschappelijke en natuurwaarden - de ruimte om in dit gebied een uitbreiding van de recreatieve onderneming toe te staan. De gemeente heeft dit op zijn beurt in haar eigen beleid weer nader onderbouwd in de Structuurvisie Buitengebied 2016.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. Indiener van de zienswijze stelt dat zij niet negatief staat tegenover de uitbreiding van de oppervlakte van BestZoo en tegenover de ligging van het nieuwe gedeelte, zolang de kleinschaligheid maar is gewaarborgd; indiener vindt echter dat het nieuwe plan het tegenovergestelde mogelijk maakt. Daartoe heeft zij een gesprek met initiatiefnemer gehad. Indiener van de zienswijze heeft bezwaren tegen het entreegebouw en kan niet volgen waarom de in 2008 aan haar perceel toegekende belangrijke natuurwaarden niet meer gelden. Zij verbaast er zich over dat in het nieuwe plan zelfs horeca en detailhandel mogelijk worden op het perceel en de bouw van een gebouw van 1500m², met een hoogte van 10 m te bouwen bovenop een terp (of donk) wordt toegestaan. Zij vindt dit een enorme aantasting van het bestaande beeld rondom de Broekdijk. Dit is ook in tegenstelling met de eerdere plannen waar steeds sprake was van lage boerderijtjes. Indiener meent dat met het voorziene gebouw dat ook nog tegen de erfgrans van haar perceel wordt geplaatst het uitzicht vanaf haar perceel wordt verstoord door een gebouw met een maatvoering die op het industrieterrein thuishoort. In het plan wordt op p. 57 gesteld dat het bestaande beeld langs de Broekdijk hierdoor niet wordt aangetast; terwijl het gaat om een gebouw van 25 x 70 m met een hoogte van 10 m.

Ad 2: Het gaat hier om een recreatieve ontwikkeling. In het gebouw worden alle faciliteiten aangebracht die een modern dierenpark moet hebben om een gezonde economische basis te hebben en ook op termijn een goede exploitatie te waarborgen. Een onderdeel van ieder modern dierenpark is ook ondersteunende horeca. Zoals gezegd maakt het provinciale beleid - ondanks

de gebiedskenmerken van het gebied - en het geldende gemeentelijke beleid het mogelijk dat er hier een uitbreiding van een recreatieve onderneming plaatsvindt. De gemeente kan dergelijke ontwikkelingen dus inpassen in het gebied. In het eigen beleid van de gemeente wordt De Vleut aangewezen als een gebied waar nieuwe recreatieve ontwikkelingen voor dagrecreatie bij voorkeur kunnen worden gevestigd. De gemeente heeft in haar Structuurvisie buitengebied deze keuze nader onderbouwd.

Het bedoelde entreegebouw mag in het ontwerpbestemmingsplan op een afstand van 5 meter van de perceelgrens tussen het perceel van indiener en BestZoo opgericht worden, het gebouw mag een goothoogte hebben van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Dit is een vrij fors gebouw wat dicht gelegen is tegen het perceel van de indiener van de zienswijze. Om de impact op het perceel van de indiener van de zienswijze in te perken zal het bouwvlak gelegd worden op een afstand van 10 meter van de perceelgrens tussen het perceel van indiener en BestZoo. Bovendien zal de bouwhoogte in de eerste 10 meter van het bouwvlak **(oostelijk deel van het bouwvlak)** slechts 6 meter mogen bedragen. **Na de eerste 10 meter** zal de oorspronkelijke regeling aangehouden worden, namelijk een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Voor dierenverblijven geldt geen maximale goothoogte.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

3. *Deze grote omslag in visie wordt in het plan niet goed onderbouwd. Je kunt voor een dergelijke omslag niet volstaan met erop te wijzen dat de opoffering van natuurwaarden wordt gecompenseerd door aanleg van plantsoentjes; zij vindt dit geen compensatie omdat deze gronden nu ook al groen zijn. Er komt geen groen bij en het staat niet in verhouding tot het toestaan van een zo groot gebouw met een commerciële bestemming. De kleine bebouwing schuilgelegenheden in de dierenweide acht zij echter wel passend voor het gebied. Daarnaast is er nog een groot gebouw voorzien aan de overzijde van de Broekdijk met grotendeels dezelfde functies, ook om mensen te ontvangen en horeca etc. mogelijk te maken.*

Ad 3: De nieuwe ontwikkeling is een dagrecreatieve ontwikkeling met daarin opgenomen een ondersteunende horecavoorziening. De ontwikkeling moet op grond van het gemeentelijke en provinciale beleid mogelijk zijn. Dit is in de eerste plaats bepalend voor de vraag of de ontwikkeling mogelijk is op deze locatie. Het is niet zo dat een ontwikkeling doorgang kan vinden doordat er sprake is van 'compensatie van natuurwaarden door aanplant van plantsoentjes'. Het gemeentelijk en provinciaal beleid moeten de mogelijkheden bieden om - los van maatregelen als nieuwe aanplant van groen etc. - de ontwikkeling toe te staan. En dat is hier ook nadrukkelijk het geval. Het beleid van de provincie maakt een veel grotere uitbreiding mogelijk van een recreatieve onderneming met bebouwing die een nog grotere oppervlakte heeft. De provincie heeft in het vooroverleg dit binnen het provinciaal beleid ook als planologisch aanvaardbaar plan beoordeeld. Maar de provincie eist overigens wel dat iedere nieuwe ontwikkeling in het buitengebied met het oog op de verbetering of het behoud van een goede ruimtelijke kwaliteit landschappelijk wordt ingepast. Dus deze maatregelen zijn wel bedoeld om de nieuwe ontwikkeling op een goede wijze in het landschap in te passen. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in het bij dit bestemmingsplan behorende landschapsplan.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

4. Horeca: de indiener van zienswijze stelt dat het binden van horeca aan sluitingstijden geen garantie biedt voor kleinschaligheid en tegen overlast in de omgeving. Momenteel zijn er op veel dagen in het geheel geen bezoekers; met de uitbreidingsplannen gaat dit naar haar mening drastisch veranderen. Er wordt een toename verwacht van 25.000 bezoekers op 285 openingsdagen; zij veronderstelt dat deze bezoekers niet zullen komen voor de dieren maar voor de horecavoorzieningen. Volgens haar is de horeca niet ondergeschikt aan de dierentuin maar is het juist andersom. Zij heeft op grond van ervaringen met andere ondernemers in de buurt heel weinig vertrouwen in de in het plan beschreven mogelijkheden tot handhaving en de bereidheid deze te gebruiken. Zij pleit ervoor om in dergelijke situaties niet te handhaven, maar te voorkomen dat handhaving nodig is door horeca op een plek die voor natuur bedoeld is, pal tegen een woonperceel gewoon niet toe te staan. Zij pleit ervoor om alleen horeca toe te staan op de locatie ten zuiden van de Broekdijk; deze is beter gesitueerd voor omwonenden, dichtbij de natuurspeeltuin en dichtbij het parkeerterrein. Dit gebouw kan volgens haar met moderne middelen ook dienst doen als entreegebouw.

Ad 4: De uitbreiding en vernieuwing van BestZoo wordt ingegeven om op de lange termijn een gezonde exploitatie te waarborgen. BestZoo heeft zich ten doel gesteld om opnieuw het aantal bezoekers te halen dat zij eerder hadden. Het gaat dus nog niet om 25.000 bezoekers extra, maar om naar het oude bezoekersaantal terug te klimmen. Er is geen dierenpark in Nederland dat kan drijven op goede horecafaciliteiten alleen. Het is in ieder geval wel zo dat geen dierenpark kan voorbestaan zonder ondersteunende horeca. Overlast van de horeca in het entreegebouw wordt tegengegaan en voorkomen doordat hier geen terrassen zijn voorzien en doordat de horecavoorziening in het entreegebouw dezelfde openingstijden heeft als het dierenpark.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

5. Hoogte terreinafscheidingen: De planwijziging voorziet ook in terreinafscheidingen met een hoogte van 5m. Indiener acht dit te hoog; zij vindt dat haar privacy, zoals overal in Nederland is geborgd met een terreinafscheiding van 2,5 m. Zij vindt het toestaan van terreinafscheidingen tot een hoogte van 5 m dan ook onacceptabel.

Ad 5: De hoogte van de terreinafscheiding tussen het perceel van indiener en BestZoo mag in het ontwerpbestemmingsplan maximaal 5 meter bedragen. Om het uitzicht van indiener te sparen kan deze teruggebracht worden naar een hoogte van 2 meter. Dit kan omdat de terreinafscheiding hier niet hoeft te voorzien in een afschermende werking ten behoeve van akoestiek.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

6. Aanvullende bouwwerken: De voorgestelde bestemmingsplanherziening maakt het mogelijk om

aanvullende bouwwerken te plaatsen tot een hoogte van 10m. Een dierenverblijf van 10m hoog, een uitkijktoren etc.? Naar haar inzichten worden hierdoor landschap en uitzicht verstorende bouwwerken mogelijk gemaakt. Naar haar mening is nu onvoldoende beschreven wat wel en wat niet mag en op welke locatie. Aanvullende gebouwen zouden verder niet toegankelijk mogen zijn voor bezoekers met uitzondering van de begane grond. Verder zou zij graag zien dat ze vanaf een hoogte van 2,5m transparant (doorzichtig) zouden moeten zijn en dat zij niet mogen worden geplaatst op plekken langs de grens met een ander perceel.

Ad 6: Aangenomen wordt dat indiener de bouwwerken bedoelt, die binnen het gebied van het dierenpark zelf mogen worden gebouwd, omdat haar erf hieraan grenst. Hiervoor geldt het volgende. Dierenbuitenverblijven mogen weliswaar een hoogte hebben van 10m, maar zij moeten aan drie zijden volledig transparant zijn. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vraag van indiener, die vraagt dat zij vanaf 2,5m hoogte transparant zouden moeten zijn. Er mogen ook gebouwtjes met een maximale oppervlakte van 100m² in dit gebied worden gebouwd op het uitbreidingsgebied van het dierenpark zelf, maar die mogen slechts een totale hoogte hebben van 5m en moeten minstens 10m afstand van een plangrens houden; daarmee zullen deze gebouwen in het algemeen nauwelijks zichtbaar blijven achter de grondwal met begroeiing. Daarnaast is de vraag of in deze bouwwerken bezoekers op de tweede verdieping mogen komen niet aan de orde; immers in gebouwen met een bouwhoogte van 5m kunnen zich niet of nauwelijks bezoekers op een tweede verdieping bevinden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

7. Indiener van zienswijze gaat uit van de goede intenties van de initiatiefnemer, maar denkt dat dit alles alleen maar geldt binnen de grenzen die de commercie aan ondernemers stelt. Als het niet lukt om winst te maken op de ene wijze, dan zal er worden gezocht naar een andere manier om een bedrijf winstgevend te maken. Daarbij denkt zij dat de stijgende eisen die worden gesteld voor dierenwelzijn daarbij ook een groeiende kostenpost zal blijven, die de ondernemer steeds verder af zal brengen van zijn oorspronkelijk voorziene bedrijfsvoering. Het feit dat de initiatiefnemer niet zelf in de buurt woont vindt zij daarbij een extra risico. Zij verwijst naar Aquabest, waar ook steeds verdergaande openstelling en nieuwe plannen zijn bedacht om het lonend te houden/maken. Het dierenpark is nu niet rendabel. Indiener heeft haar twijfels bij de voorgestelde toename van bezoekers die het gevolg zouden zijn van het plan. Zij denkt dat toegangsprijs niet in verhouding zal blijken te zijn met kleinschalige karakter van de dierentuin. Er is geen marktonderzoek gedaan, andere ondernemers in de buurt waarbij het dierenpark baat had en die elkaar bezoekers hebben bezorgd moeten hier stoppen, en de toegangspoort naar het Groene Woud zal niet een even grote aantrekkingskracht hebben; immers de afstand (20 min lopen) tot het Groene Woud is erg groot en om het gebied ten noorden van BestZoo toegankelijker te maken voor publiek zal naar de verwachting van indiener nog jaren duren. Daarnaast is er op een steenworp afstand ook behoorlijke concurrentie voor dit soort activiteiten rond het Joe Mann Theater waar men direct in het bos is, over goede paden kan lopen en gratis kan parkeren.

Ad 7: Indiener van de zienswijze twijfelt aan de commerciële opzet van de plannen. Zij betwijfelt of de plannen zullen leiden tot de voorziene toename van het aantal bezoekers. De gemeente kan echter, zeker niet in het kader van een ruimtelijke afweging, overgaan tot de beoordeling van de

commerciële opzet van de plannen. In januari 2018 beginnen de voorbereidingen voor de herinrichting van het gebied ten noorden van het dierenpark, Vleutse Broek; start uitvoering voor de herinrichting is voorzien in september 2018.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

8. De huidige planwijziging levert voor de eigenaar al een grote waardevermeerdering op; een wisseling van eigenaar ligt - indien de zaken slechter lopen dan verwacht - dan ook voor de hand. Aan welke nieuwe plannen van een nieuwe eigenaar zal de buurt dan weer moeten toegeven; door de bestemmingswijziging heeft de buurt hier in de toekomst weinig meer tegen in te brengen. Wie komt er op voor de belangen van omwonenden, die ook belasting betalende burgers van Best zijn. In bijlage 2 staat vermeld dat het hier gaat om een investering van 3,5 miljoen euro. Indiener meent te hebben begrepen dat de gemeente Best hiervoor gaat zorgen. Hoe kan de gemeente dit verantwoorden naar haar burgers; er zijn betere doelen voor dit geld; volgens indiener gaat de ondernemer hier beter van worden; de initiatiefnemer en eigenaar van BestZoo. Zij acht het onderbouwen van de plannen met een betrouwbaar marktonderzoek een vereiste. Innovatie en ontwikkeling is soms noodzakelijk, maar het moet wel maatschappelijk verantwoord zijn.

Ad 8. De genoemde investeringen komen niet voor rekening van de burger maar voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer neemt dan ook de exploitatie van het dierenpark en van het openbaar toegankelijke gebied met groene poort en horecavoorzieningen met bezoekersinformatiecentrum en de daarbij behorende faciliteiten voor zijn rekening.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

D. Bewoner 3, Best

Ingekomen 2 november 2017/ dagtekening 31 oktober 2017

1. De link naar de bijlagen werkte aanvankelijk niet. De rechtstreekse link op de gemeentelijke site werkte aanvankelijk niet.

Ad 1: Het plan is ter inzage gelegd vanaf 4 oktober 2017. Omdat de Imro codering in de advertentie niet overeenkwam met de Imro codering op de site ruimtelijkeplannen.nl is de terinzagelegging na een week beëindigd en is het plan door de gemeente opnieuw ter inzage gelegd, zodat er geen misverstand kon ontstaan over de terinzagelegging.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. Indiener merkt op dat in het verleden voor de uitbreiding van BestZoo en de ontwikkeling van de groene poort één plan gold; nu is dat uit elkaar getrokken in een plan van de gemeente, van ondernemer BestZoo, en dan nog van Brabants Landschap. Voor elk plan apart moet nu een planschade procedure worden aangespannen of een planologische procedure.

Ad 2: Allereerst is er geen plan van Brabants Landschap; Brabants Landschap brengt kennis in bij het inrichten van met name het gebied ten noorden van het dierenpark, maar is geen initiatiefnemer in enig plan voor deze ontwikkeling. Er is dus sprake van twee plannen. In het oude plan deden verschillende initiatiefnemers mee. Nu alleen de aanleg van infrastructuur en slechts één ondernemer in dit plan zijn overgebleven en de hele ontwikkeling ook in zijn onderneming plaatsvindt, is het logisch om het oude plan in twee delen te splitsen, waarbij iedere initiatiefnemer zijn eigen plan heeft. Het bestemmingsplan 'Ronde en parkeerwijd Het Groene Woud' voor de aanleg van een nieuwe ronde en een parkeerwijd voor algemeen gebruik, waarvoor de gemeente de initiatiefnemer is. Het plan voor de aanleg van de ronde en een parkeerwijd voor algemeen gebruik is duidelijk een zaak die door de gemeente moet worden getrokken. Verder is overgebleven onderhavig plan, waarvoor de eigenaar/ondernemer van BestZoo de enige initiatiefnemer is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3. Indiener maakt zich ongerust over kleine lettertjes op de eerste pagina's van het plan: 'aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Geling Advies verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij is uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.' Hij vindt het vreemd dat op deze wijze wordt omgegaan met copyright.

Ad 3: Dit zijn mededelingen/bepalingen die eventueel misbruik van teksten beogen tegen te gaan en van auteursrechtelijke betekenis zijn. Dergelijke bepalingen moeten bijvoorbeeld het gebruik voorkomen van de tekst voor situaties waarvoor deze niet is geschreven. Zij vallen buiten de scope van deze planologische procedure, waarin de discussie aan de orde is of de ontwikkeling planologisch wenselijk is en die op basis van ruimtelijke argumenten moet worden gevoerd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

4. Er is sprake van twee horecapunten in het plan. Eén in het dierenpark en één erbuiten in het gebouw ten behoeve van de Groene poort. Indiener vraagt zich af wat wordt bedoeld met een horecapunt; is het een café, restaurant met of zonder buitenteras. Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot opening- en sluitingstijden. Aan welke zijde is de ingang en bijvoorbeeld het buitenteras. Volgens indiener is er bij dagrecreatie geen avondopenstelling nodig.

Ad 4: Er zijn inderdaad twee horecavoorzieningen in het plan. Eén is gelegen in het entreegebouw, de ander is opgenomen in het gebouw waarin vorm is gegeven aan de Groene poort, en waarin ook het informatiecentrum van Brabants Landschap is gevestigd. De horecavoorziening in het entreegebouw is een voorziening zoals je die tegenkomt in elk modern dierenpark. Zij zal qua karakter en zwaarte van horecafunctie niet anders zijn dan de huidige voorziening voor het dierenpark. De voorziening is inpandig en er is geen terras voorzien. De horec afaciliteiten in het dierenpark hebben dezelfde opening- en sluitingstijden als het

dierenpark. In het gebouw ten zuiden van de Broekdijk komt onder meer het natuurinformatiecentrum van Brabants Landschap, met educatieve ruimtes voor ontvangst van groepen, sanitaire voorzieningen, en een horecagelegenheid type Grand-Café, met terras dat langs de westzijde van het gebouw zal staan. Horecavoorzieningen in recreatielandschap De Vleut moeten volgens beleid verwoord in de gemeentelijke structuurvisie buitengebied - als ondersteunende horeca - om 22.00 uur gesloten zijn. In de praktijk betekent dit dat de keuken tot 21.00 uur geopend kan zijn en de gehele accommodatie is uiterlijk om 22.00 uur gesloten. Commerciële feesten en partijen van persoonlijke aard zijn daarmee na 22.00 uur niet mogelijk. Daarna mogen geen klanten meer in het pand aanwezig zijn. Dit is reeds opgenomen in de toelichting.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

5. Het parkeerterrein wordt tegen de weg aangelegd; welke maatregelen worden getroffen om het uitzicht op 'blik' tegen te gaan. Indiener wijst op maatregelen als een groene muur/ophoging via een gemengde heg of struiken, voorzien van fysieke maatregelen tegen de geluidoverlast.

Ad 5: Informatie hierover treft men aan in het landschapsplan. De gemeente richt de groenstrook langs de zuidelijke rand van het plangebied zelf in, binnen de kaders die het landschapsplan aangeeft. Inrichting van de zuidelijke rand bestaat volgens het landschapsplan uit hagen. De overgang van de dierentuin naar de omliggende wegen en de Koppelkampen is te beschouwen als de voorzijde van het dierenpark. Het plan beoogt om deze overgangen vorm te geven met in het landschap passende, van oorsprong als veekering bedoelde hagen en hekwerken van schapenhout. Het samenspel van de bij het oorspronkelijke landschap passende hagen en hekwerken sluit aan bij de betekenis van groene poort. De hagen zijn in principe in stand te houden op een voor veekerende hagen gebruikelijke hoogte van 90-110 cm. Daar waar het wenselijk is mogen de hagen doorschieten naar een hoogte van 180-200 cm. Omdat de gemeente de zuidelijke rand zelf inricht zal er vanuit de gemeente alles aan worden gedaan om de inrichting en hoogtes van de hagen, zo goed mogelijk te laten aansluiten op de wensen van de omwonenden in de buurt zonder het belang van zichtbaarheid van het bedrijf voor BestZoo uit het oog te verliezen. Door de variatie met betrekking tot de hoogtes van de hagen is hiervoor vanuit het landschapsplan ook voldoende ruimte.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

6. Het evenemententerrein acht indiener een goede zaak, maar wel met afspraken vooraf. Hoe vaak, hoe groot en hoe laat zijn de overwegende vragen hierbij. Welk geluidsniveau mag er bereikt worden. In combinatie met geluid van het terras. Indiener vreest juist voor veel geluid op momenten dat ook hij buiten zal zijn. Welke geluidsmaatregelen worden er getroffen bij evenementen. Twaalf keer per jaar kan inhouden dat er in de drie zomermaanden elk weekend een evenement plaatsvindt. Indiener zou een regel willen zien toegevoegd dat het maximaal 2 keer per maand een evenement mag worden gehouden. Verder zou een dag als één evenement

moeten gelden; dus drie daags evenement, moet worden geteld als drie evenementen. Verder vraagt indiener of er regels kunnen worden gesteld over passende evenementen. Graag ook hierover afspraken.

Ad 6: Evenementen kunnen slechts plaatsvinden op de daarvoor bestemde evenementenweide. Er mag 12 maal per jaar een evenement plaatsvinden. Een evenement zelf mag een dag duren, en indien nodig een dag opbouw en een dag afbouw. Duurt een evenement 2 dagen dan betekent dat dat er twee evenementen zijn gehouden. Er vinden hier alleen bij de thematiek van natuur en/of dierenpark passende evenementen plaats. Een evenement mag in totaal 1.200 bezoekers hebben; er mogen maximaal 400 bezoekers tegelijk op het terrein aanwezig zijn bij een evenement. Evenementen moeten ook voor 22.00 uur stoppen. De evenementen moeten een thematiek hebben die aansluit bij natuurbeleving, het dierenpark, ambachtelijke markten etc. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is dit (beter) in de regels van het plan vastgelegd. Een evenement staat overigens daarnaast nog ter beoordeling van de gemeente bij de verstrekking van een evenementenvergunning. Evenementen mogen immers alleen plaatsvinden met een vergunning van de gemeente.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

7. De gemeente geeft aan dat zij dicht bij de A2 een natuurtransferium wil hebben; het is weliswaar dichtbij de A2 maar niet dicht bij de natuur. Verder weg van de natuur kan bijna niet in deze omgeving. Indiener geeft toe dat dit wel het voordeel heeft dat autoverkeer vanaf de A2 niet meer door de Vleut rijdt, maar wijst erop dat autoverkeer dat van de andere zijde het gebied nadert wel dwars door de Vleut moet rijden. Hoeveel mensen via de A2 zullen rijden is onzeker, maar in ieder geval vindt hij de afstand tot Het Groene Woud veel te groot. Hij denkt dat de verbetering van de Vleutse Broek die is bedoeld om het gebied ten noorden van het dierenpark te ontwikkelen tot natuur en wandgebied, niet of pas over lange tijd zal worden aangepakt.

Ad 7: Indiener vindt dat het gebouw ten behoeve van de groene poort –o derdeel van het natuurtransferium - gelegen ten zuiden van de Broekdijk, te ver weg ligt van natuur (Het Groene Woud) waardoor bezoekers met de auto toch verder het gebied in zullen rijden. Juist door hier naast parkeerruimte ook een gebouw met verschillende faciliteiten te bieden en deze locatie tot het startpunt te maken voor edelhertenexcursies wordt door de gemeente bevorderd dat bezoekers hier hun auto zullen parkeren. Naast bezoekers van Het Groene Woud en omliggende bedrijven beogen deze voorzieningen ook het wildparkeren te voorkomen. Hierdoor wordt verkeers- en parkeerdruk weggenomen in het gebied ten noorden van het dierenpark en in De Vleut zelf. Weliswaar kan verkeer dat van de andere kant komt mogelijk door De Vleut rijden, maar gaat daar niet meer parkeren. Verder zal autoverkeer dat iets verder moet rijden om bij de groene poort te komen al snel kiezen voor de A2. Door ontlasting voor verkeer en door herinrichting van het gebied ten noorden van het dierenpark - dat leidt naar de natuur in Het Groene Woud - wordt er een recreatief wandelgebied gecreëerd naar Het Groene Woud, waardoor het aantrekkelijker wordt om door het gebied te lopen en de groene poort van het gebied effectiever zal zijn. Daarvoor wordt Vleutse Broek dat nu meer een agrarisch karakter heeft, voor een deel omgevormd tot een recreatief en natuurgebied. De (verkeers-)maatregelen

die hiervoor moeten worden genomen zullen worden voorbereid in samenspraak met de daarvoor opgerichte werkgroep verkeer en de klankbordgroep. Langs de noord- en zuidzijde van de Kanterveldenseweg wordt een groenproject uitgevoerd. Het gebied zal verder beter toegankelijk worden gemaakt voor publiek door aanleg van o.a. wandelpaden. De inrichting gebeurt in nauw overleg met Brabants Landschap. Bij Brabants Landschap zal aandacht worden gevraagd voor de aansluiting van de wandelpaden in Vleutse Broek naar Het Groene Woud. Tenslotte worden er vanuit het educatie en informatiecentrum ook groene excursies aangeboden naar de edelherten. Door deze maatregelen en activiteiten zal de afstand van de groene poort tot Het Groene Woud veel minder 'voelbaar' zijn. Door het verleggen van de ingang en de parkeerweiden van het dierenpark zelf wordt ook bereikt dat verkeer direct aan de zuidwesthoek van het gebied wordt opgevangen waardoor de parkeer- en verkeersdruk in De Vleut afneemt en 'wildparkeren' wordt tegengegaan. Voor het voorziene tijdstip voor de inrichting van Vleutse Broek geldt het volgende. Met de voorbereidingen voor de maatregelen en de inrichting van Vleutse Broek wordt begonnen in januari 2018 en de start uitvoering is voorzien voor september 2018.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

8. Het plan stelt dat de 100 parkeerplaatsen die de gemeente gaat aanleggen, ook worden aangelegd ten behoeve van de andere ondernemers aan de Broekdijk; indiener vraagt zich af of dit niet een lastig verhaal gaat worden, gezien de afstand die bezoekers dan te voet moeten afleggen. Verder worden de bezoekers die daar parkeren het plangebied ingeleid; indiener vraagt zich af of de 'afslag' naar de andere ondernemers dan BestZoo dan nog wel zal worden genomen.

Ad 8. De parkeerweide van de gemeente is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Ronde en parkeerweide Het Groene Woud'; deze parkeerweide is inderdaad onder meer bedoeld om parkeerbehoefte van andere ondernemingen aan de Broekdijk op te vangen. De afstand van de parkeerweide is via de route vanaf de groene poort naar de Broekdijk goed te overbruggen. Het gaat om circa 350-450 m. Eventueel kunnen bezoekers die bijvoorbeeld minder goed ter been zijn kan worden voorzien in een gehandicaptenparkeerplaats, dichtbij de ondernemingen. De vraag of bezoekers ook nog naar andere ondernemingen langs de Broekdijk zullen gaan als zij eenmaal het gebied binnenlopen via de groene poort, die leidt langs de horecavoorziening van initiatiefnemer, valt nu moeilijk te beantwoorden. In de huidige situatie zijn ondernemers ook vlakbij elkaar gevestigd en ook nu houdt de nabijheid van de andere ondernemers hen niet tegen om de gelegenheid van hun keuze te bezoeken.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

9. Een goede aanleg van het dierenpark zou – gezien het jarenlange natuuronvriendelijke gebruik van de gronden door de agrarische sector - een enorme meerwaarde voor de natuur kunnen hebben. Welke bewuste maatregelen worden genomen om de ontwikkeling van het gebied op te pakken en de natuurwaarde te verhogen? Indiener mist op dit vlak bij de ondernemer de ambitie

om via gerichte keuze van planten, bomen en bodemgebruik bepaalde natuur terug te krijgen. Wel goed opgepakt is in dat opzicht de parkeerweide, maar dit is deels te danken aan de gemeente. Indiener beschikt alleen over de toelichting op het bestemmingsplan? Maar waar is het bestemmingsplan zelf?

Ad 9: De ambitie van de initiatiefnemer om het hele plan landschappelijk goed in te passen mag blijken uit het feit dat voor het gebied een landschapsplan is opgesteld. Daarin is uitgebreid gekeken naar de gebiedskenmerken van het gebied en is nader gemotiveerd waarom er welke planten in dit gebied passend zijn en waar deze zullen worden toegepast. Het plan is verder door de provincie in het vooroverleg beoordeeld. De provincie heeft het plan goedgekeurd en heeft zelfs gevraagd om bepaalde onderdelen van het landschapsplan planologisch te verankeren. Resultaat hiervan is dat gebieden waar (natte) heide zal worden geplant ook planologisch nader zijn vastgelegd in het plan.

Ten aanzien van de opmerking dat indiener beschikt over de toelichting op het bestemmingsplan, maar niet over het bestemmingsplan zelf, geldt het volgende. Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Een verbeelding (kaart) van het plangebied, regels en een toelichting op de verbeelding en de regels. De toelichting is dus een onderdeel van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

10. *In het toegangsgebouw komt ook een educatieruimte; is dat een vergaderruimte? Wat houdt dit in?*

Ad 10: Het dierenpark zet met Brabants Landschap in op educatie over natuur, dieren en planten in het gebied. Educatie wordt doorgaans verstrekt aan groepen, hetzij jongeren, ouderen en iedere andere groep belangstellenden. Daarvoor zijn ruimtes nodig met enige hulpmiddelen voor presentaties. Ze zijn inderdaad enigszins gelijk te stellen met vergaderruimtes.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

11. *Indiener vindt dat een 'donk' niet gebiedseigen is voor deze plek, maar de opzet biedt wel extra ruimte naar beneden toe, zonder dat er een zichtbaar hoog gebouw staat. Het gebouw wordt echter wel enorm.*

Ad 11: Het entreegebouw is gelegen aan de Broekdijk met het idee om een eyecatcher te zijn, een uitzondering op de regel. Deze uitzondering betreft het lange gebouw op een Donk. De Donk en het maken van een grasdonk geven daarentegen wel de nodige, natuurlijke en ontspannen indruk, terwijl er ongelijkvloers een uitbreiding kan plaatsvinden van BestZoo en een toegang tot Vleutse Broek. Het lange gebouw verwijst door materiaalgebruik en lengte enigszins naar een langgevelboerderij. Dat gebeurt op een eigentijdse manier, enigszins eigenwijs zodat het eveneens opvalt in zijn ligging. Dit correspondeert met de functie als entreegebouw voor zowel BestZoo als de wandelroute naar Het Groene Woud.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

12. *Voor indiener is niet duidelijk waarom er twee gebouwen moeten komen, die elkaar qua functionaliteit zo erg overlappen; immers de ondernemer gaat zowel binnen als buiten de hekken van BestZoo informatie/educatie geven over de flora en fauna in het gebied. Waarom wordt er niet voor gekozen om alles te concentreren in één gebouw. Indiener heeft nu het idee dat educatie en informatie over twee gebouwen wordt verspreid, waarbij het eigenlijk daarvoor bedoelde gebouw (de groene poort) nu meer een horeca- dan een informatiepunt wordt.*

Ad 12: De gemeente moet de aanvraag beoordelen op grond van de inhoud van het aangeboden plan. Zij kan het plan slechts beoordelen zoals het wordt aangeleverd. In dit plan zijn twee horecavoorzieningen opgenomen. Deze maken beide onderdeel uit van de recreatieve ontwikkeling en de verbreding van de recreatieve onderneming die initiatiefnemer voorstelt. De gemeente toetst vervolgens de ontwikkeling aan het ruimtelijk beleid. Het entreegebouw van het dierenpark zal dienen voor alle reguliere functies, waarvoor een dierenpark in het algemeen ruimtes nodig heeft. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor de bezoekers van het dierenpark. Voor het gebouw ten zuiden van de Broekdijk is dit anders. Bezoekers van dit gebouw zullen hierheen komen voor een keur aan andere activiteiten. Het gebouw is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de parkeerweides. Bezoekers zullen door dit gebouw met zijn voorzieningen ook sneller geneigd zijn om hun auto hier direct te parkeren. Zij kunnen hier informatie over het gebied en de daarin levende flora en fauna verkrijgen in het natuurinformatiecentrum van Brabants Landschap. Van hieruit zullen bovendien de excursies naar de edelherten in Het Groene Woud, ook georganiseerd door Brabants Landschap, plaatsvinden. Er kan ook groepseducatie plaatsvinden. Bezoekers van het gebied kunnen hier een streekprodukt kopen, gebruik maken van sanitaire voorzieningen en van de horecagelegenheid. Het gebouw maakt daarmee onderdeel uit van de verbrede recreatieve onderneming van initiatiefnemer. De functies van het gebouw zijn mede gericht op haar rol van groene poort naar het gebied en zij zijn gericht op een andere doelgroep. De exploitatie is echter geheel voor rekening van initiatiefnemer.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

13. *Waarom worden er vergaderruimtes (educatieruimtes) opgenomen in het gebouw waar het informatiecentrum is gevestigd. Kan dit niet beter gebeuren in het entreegebouw. Dat zou ook voor het personeel en management veel effectiever zijn; je hoeft dan maar één gebouw te bemensen.*

Ad 13: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 12.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

14. *Welke regels gaan gelden voor de vergaderzaal of educatieruimte in het gebouw ten zuiden van de Broekdijk, de groene poort. Wat is een vergadering? Is een feest ook een vergadering. Krijgt het gebouw meer het karakter van bezoekerscentrum of toch een horecagelegenheid. Hierover is het plan niet duidelijk genoeg; indiener vraagt om meer duidelijkheid en maakt*

bezwaar tegen de volgens hem te summiere informatie hierover. Er moet duidelijkheid zijn over opzet, uiterlijk en de invulling van het gebouw.

Ad 14: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 12. Voor het uiterlijk van de gebouwen wordt verwezen naar de beleidsregel inzake de beeldkwaliteit, waarvan de inhoud in het bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 4.3.5.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

15. Indiener vraagt zich af of het niet beter is dat het gebouw voor de groene poort een onbemenste blokhut wordt, waarbij alle activiteiten worden geconcentreerd in het entreegebouw. Eventueel kan dan overdag een 'bemenst' horecapunt worden geopend, zoals ook nu het geval is in BestZoo.

Ad 15: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 12.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

16. Het gebouw van het informatiecentrum krijgt ook een restaurant waar men tot in de avonduren terecht kan; met deze behoorlijke verbreding van het concept groene poort is de indiener van de zienswijze het niet eens; dit is geen plek om een nieuw restaurant te vestigen, zeker niet met avondopenstelling, mede niet omdat BestZoo en de natuur daarachter in feite ook gesloten zijn in de avonduren.

Ad 16: Het gaat bij het gebouw voor de groene poort om een onderdeel van de totale recreatieve ontwikkeling, een gebouw met verschillende functies, waaronder informatie- en educatiepunt in samenwerking met Brabants Landschap, educatieruimtes, sanitaire voorzieningen waarbij ook een horecavoorziening is ondergebracht. Het gaat daarbij om een horecagelegenheid van het type Grand-Café, waar ook maaltijden worden geserveerd. De gemeente moet het plan beoordelen op zijn ruimtelijke gevolgen en toetsen aan het ruimtelijk beleid. Volgens het provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid zijn dagrecreatieve ontwikkelingen in het gebied De Vleut passend. Deze ontwikkelingen worden volgens de structuurvisie buitengebied zelfs bij voorkeur toegelaten in De Vleut. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de beantwoording van punt 28. Voor nadere uitleg over de openingstijden wordt verwezen naar de beantwoording van punt 4.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

17. Het gebruik van het horecapunt past niet in dit gebied; het gebouw zou bedoeld zijn voor bezoekers van het achterliggende gebied Het Groene Woud. Dit is niet alleen erg ver weg, maar het is bovendien niet toegestaan om het gebied na een bepaalde tijd te betreden. Door de horecagelegenheid met name in de winter veel langer open te houden geeft de gemeente een verkeerd signaal af; ineens moet er ook na het verblijf in het gebied een maaltijd kunnen worden

genuttigd. Indiener maakt bezwaar tegen deze volwaardige horecafunctie. En wat betekent 'sluitingstijd' in dit opzicht; iedereen moet weg zijn of dan gaan de deuren dicht, geen nieuwe gasten. En zijn er nog uitzonderingen op de sluitingstijd?

Ad 17: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 16. Voor de openingstijden wordt verwezen naar punt 4.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

18. In het plan is sprake van restaurant met zaal; niet duidelijk wordt echter welke voorwaarden hier dan voor gaan gelden: Hoe groot is die zaal? Indiener is tegen het openhouden van de horecagelegenheid in het gebouw ten zuiden van de Broekdijk nadat het dierenpark is gesloten. Hij vindt dat de beide gelegenheden tegelijkertijd moeten worden gesloten rond 18:00 uur. Dit horecapunt mag geen volwaardig restaurant worden.

Ad 18: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 16. In dat kader geeft de term restaurant inderdaad een verkeerde indruk, het gaat hier om een gebouw met een recreatieve functie met daarin een ondersteunende horecavoorziening van het type Grand-Café. In het plan zal de term restaurant worden vervangen door Grand-Café. De maatvoering van de zaal zal, zoals in het bestemmingsplan ook wordt vermeld, ruimte bieden om een groep van ruim 35 mensen te ontvangen. Voor openingstijden wordt verwezen naar de beantwoording van punt 4.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

19. Het plan voorziet ook in schuilgelegenheid voor de dieren; dit betekent volgens indiener dat er ongedefinieerde bebouwing bij kan komen. Hij stelt de vraag aan de orde hoe groot deze bebouwing mag worden, hoe deze er uitziet en van welke materialen. De informatie die het plan hierover geeft is te summier. Dit moet toch ook van tevoren worden vastgesteld.

Ad 19: Voor de schuilgelegenheden die door hun bescheiden omvang en hoogte al zeer goed in het landschap passen kan voorzover het de beeldkwaliteit betreft, worden volstaan met toetsing aan het reguliere welstandsbeleid. Er worden geen speciale nadere eisen gesteld aan de schuilgelegenheden. Verwezen wordt verder naar de beantwoording hierna bij punt 35.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

20. De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over een passage waarin wordt gesteld, dat verkeer via de nieuw aan te leggen rotonde zich verder zal verspreiden naar de A50 of de Ringweg. Hij vraagt zich af of hij hieruit moet opmaken dat bezoekers via de Ringweg en andere wegen in De Vleut naar de A50 worden gestuurd. Hij pleit ervoor om verkeer voor de A50 niet door het dorp te leiden maar exclusief naar de A2, van waar zij ook makkelijk de A50 kunnen bereiken.

Ad 20: Vanuit het voorliggende plan is het de bedoeling om bezoekers van De Vleut afkomstig van buiten Best en Sint Oedenrode te ontsluiten via de A2. Het is niet de bedoeling om doorgaand

verkeer te geleiden via de A50.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

21. Men wil in het project heide inpassen waar nooit heide heeft gegroeid. Het is daarvoor in het gebied veel te nat. Het project ligt op broekgronden. Indiener pleit ervoor om de inpassing te laten aansluiten op de broekgronden en de uitstraling die daarbij hoort. Dit is een keuze, maar het is een keuze die meer recht doet aan de kenmerken van het gebied.

Ad 21: Er is hier inderdaad gekozen voor heide. Dit is nader onderbouwd in het landschapsplan dat bij dit bestemmingsplan hoort. Het landschapsplan voor BestZoo refereert aan de ontginningsgeschiedenis van het landschap rond BestZoo. Heide vormt een belangrijk element uit de ontginningsgeschiedenis. Het hele Nederlandse landschap is een verhaal van menselijk gebruik; heide is eigenlijk een fase van een landschap dat door de ingebruikname door mensen ontstond. Door begrazing en kap verdwenen de bomen, door afplaggen en turfwinning ontstonden kale zandgrond die door de heide in beslag werden genomen; lage natte gronden door vochtminnende soorten, droge gronden door droogte minnende soorten. Op zeer ontoegankelijke plekken werden in de 18^e en 19^e eeuw vaak nog broekbossen en grienden aangetroffen. Broekbossen ontstonden ook op plaatsen waar de heide weer overwoekerd werd, omdat in een aantal natte jaren geen gebruik mogelijk was. Gebieden waar heide zich breed kon blijven maken werden regelmatig door vee begraasd en als begrazingsruimte in stand gehouden; de heide vormde zo de verbinding tussen de dorpen en de woeste grond rond de dorpen. In het landschapsplan van Best Zoo kleurt de heide (nat en droog) de zones die de verbinding vormen tussen de stad en het Groenewoud. In het plan zal nader worden uitgewerkt hoe en waar welke heidetypen kunnen worden gerealiseerd en beheerd. Overigens vindt niet alleen de gemeente het aanbrengen van heide hier gepast, maar ook de landschapsspecialisten van de provincie achten het gepast. De provincie heeft zelfs aangegeven dat de aanplant van heide hier planologisch specifiek moet worden vastgelegd en beschermd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

22. Er is opgenomen in het plan dat 'indien in de uitvoeringsfase mocht blijken dat het aanleggen als parkeerweide niet mogelijk is, gedeeltelijk wordt gekozen voor halfverharding.' Indiener vraagt zich af waarom dit nog niet is uitgezocht en welke consequenties dit heeft voor het begrazen door dieren.

Ad 22: Er is sprake van verschillende parkeerweides. Allereerst zijn er twee permanente parkeerweides, een van de gemeente en een van het dierenpark. Doordat deze parkeerweides in beginsel dagelijks gebruikt zullen worden door parkerende auto's, is het nodig dat hiervoor voorzieningen worden aangebracht, om te voorkomen dat het gebied in een modderpoel veranderd. Geprobeerd wordt om hiervoor plastic voorzieningen te gebruiken, die in de grond worden aangebracht (gestoken), waardoor de begroeiing (gras) gespaard blijft en erdoorheen kan groeien, waardoor het groene karakter volledig intact blijft. Mocht bij de uitvoering blijken dat dit

om praktische redenen niet haalbaar/buikbaar is, dan zal er een halfverharding op deze parkeerweiden worden aangebracht. Naast permanente parkeerweiden zijn er voor dagen van grote drukte bij BestZoo ook enige weiden, waarop onder normale omstandigheden dieren zijn gehuisvest, die als overloopparkerterrein kunnen dienen. Op deze weiden zullen echter geen voorzieningen ten behoeve van parkerende auto's worden aangebracht; deze weiden zullen slechts sporadisch worden gebruikt voor parkeren. Het aanbrengen van voorzieningen op deze dierenweiden is daarom niet nodig en niet wenselijk. Begrazing door de dieren kan daardoor ongehinderd plaatsvinden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

23. De indiener is het er niet mee eens dat het entreegebouw een verwijzing is naar een langgevelboerderij. De ligging van het gebouw zou het bijzonder maken: terugliggend en een beetje dwars in het landschap en op een terp gelegen. Volgens indiener van de zienswijze degene die dit heeft geschreven geen historisch besef met betrekking tot langgevelboerderijen; langgevelboerderijen lagen in de lengterichting direct langs de weg. En ze lagen ook niet op een terp of een donk. Het stoort hem dat er een dergelijk groot gebouw wordt gebouwd op grond van een redenering die volgens hem niet juist is.

Ad 23: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 11. De term terp is wel onterecht gebruikt; de term zal uit het plan worden verwijderd en vervangen voor de juiste term 'donk'.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

24. Volgens het plan is er bij de natuurpoort parkeergelegenheid, een horecavoorziening en informatie over de natuur, cultuurhistorie en aanwezige recreatieve routes. Hij leest daarin dat er een restaurant komt waarin men ook gedurende de avond terecht kan. Dat is volgens hem geen logische uitwerking van een natuurpoort, want deze natuurpoorten zijn in het algemeen op tijd gesloten. Hij voelt zich overvallen door het volwaardige restaurant met avondopenstelling. Bovendien heeft BestZoo al een horecavoorziening, waarom daar nog een restaurant aan toevoegen.

Ad 24: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 12.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

25. Alle vermeende voordelen van het plan ten spijt, blijft het volgens indiener een feit dat er achter Best Zoo op dit moment alleen natte weilanden, zonder veel beleving en met heel weinig mogelijkheden voorhanden zijn. Edelherten zijn veel te ver weg van het plangebied voor kinderen. De afstand tot de eerste toegangspoort van Het Groene Woud is verder gewoon te groot. Ook heeft de provincie voor het gebied ten noorden van BestZoo grote beperkingen opgelegd voor ontwikkelingen; en deze zullen dus uiterst moeizaam tot stand kunnen worden gebracht.

Ad 25: Het is juist een bewuste keuze geweest om de uitbreiding van BestZoo niet in noordelijke richting te laten plaatsvinden en het parkeerterrein direct aan de A2 te situeren. De belangrijkste planologische afweging daarvoor is om het bezoekende autoverkeer zo dicht mogelijk bij de rotonde te laten parkeren en bezoekers vandaaruit te voet, met de fiets of elektrische transportmiddelen het achterliggende gebied te laten beleven of de recreatieve voorzieningen aan de Broekdijk te laten bezoeken. Daarom gaat het plan uit van een landschappelijke versterking van Vleutse Broek met onder meer recreatieve routes, rustpunten en informatieborden. Op deze wijze krijgt het totale gebied een kwaliteitsimpuls waarbij het (doorgaande) autoverkeer op de Kanterveldenseweg en in De Vleut wordt beperkt.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

26. In het plan heeft men het over zuinig ruimtegebruik; wat volgens indiener mooie woorden zijn om aan te geven dat je doordat de provincie voor het gebied ten noorden van BestZoo geen enkele ruimte voor ontwikkeling geeft, de uitbreiding van BestZoo en het parkeren alleen maar naar het zuiden kan opschuiven. Zonder dit beleid van de provincie zou het veel logischer zijn om het dierenpark en de parkeerweide veel noordelijker op kortere afstand van Het Groene Woud te situeren. Uitbreiding van het dierenpark vindt in zuidelijke richting plaats, terwijl de afstand tot de natuur – Het Groene Woud - groter wordt. Op een noordelijker locatie zal het leiden tot minder overlast, en een logischer en beter bereikbare link met Het Groene Woud.

Ad 26: Verwezen wordt naar beantwoording van punt 25.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

27. Het gebied ligt in De Scheeken; dit is een voormalig bosrijk en nat gebied, dus geen heide.

Ad 27: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 21.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

28. Het zuidelijk deel van het plangebied is volgens het provinciaal beleid gelegen in ‘gemengd landelijke gebied’ met een nadere aanduiding ‘zoekgebied verstedelijking’. Het gemeentebestuur heeft volgens indiener van de zienswijze echter aangegeven dat men ten oosten van de A2 wil afwijken van verdere verstedelijking; elders in Best zou genoeg ruimte zijn voor verstedelijking. Indiener meent dan ook dat de verwijzing naar het provinciaal beleid achterhaald zou zijn. Bescherming van het agrarisch areaal zou hier een grotere nadruk hebben. De vestiging van een horecagelegenheid met openingstijden zoals vergelijkbare gelegenheden in de bebouwde kom hoort hier daarom niet thuis.

Ad 28: In gebied met de aanduiding ‘gemengd landelijk gebied’ is volgens provinciaal beleid een redelijke uitbreiding mogelijk van een bestaande recreatieonderneming. Derhalve is de ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid. In het plan wordt de uitbreiding van

BestZoo voorts onterecht onderbouwd met het argument dat het gebied is voorzien van een aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. Hier speelt -met verwijzing naar de begripsbepalingen en artikel 8.1 in de Verordening ruimte Noord-Brabant (VR)- het onderscheid tussen een ruimtelijke en een stedelijke ontwikkeling. De gemeenteraad heeft met de Structuurvisie buitengebied (2016) het in de Structuurvisie Best 2030 (2011) verwoorde standpunt onderschreven, dat Best geen stedelijke ontwikkeling (uitleglocatie voor woningbouw) ten oosten van de A2 realiseert. Dit laat onverlet dat hier desondanks aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' aan de orde is. Dat is echter niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan, dat gaat over een ruimtelijke ontwikkeling (uitbreiding recreatiebedrijf). De tekst van de toelichting zal hierop worden aangepast. Met de aanduiding zijn er op basis van artikel 8.2 van de provinciale Verordening Ruimte mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit in bebouwingsconcentraties zoals buurtschap De Vleut te verbeteren. In de Structuurvisie buitengebied wordt daar richting aan gegeven met het adagium 'voor wat hoort wat'. Volgens het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie buitengebied 'Vitaal buitengebied. Samen doen!' wil de gemeente de aantrekkelijkheid van het buitengebied voor inwoners en bezoekers van Best verder versterken door samen te werken aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe relaties tussen de kern Best en het buitengebied. Daarom faciliteert zij initiatieven op het gebied van dagrecreatie en evenementen met name in en rondom De Vleut. Ingezet wordt op een breed scala van recreatiemogelijkheden voor alle doelgroepen. Daarnaast ziet de gemeente, maar ook de provincie De Vleut als de geschikte plaats voor een groene poort naar Het Groene Woud. De gemeente ziet recreatie als een kansrijke sector voor de economische doorontwikkeling van het landelijk gebied. De ontwikkeling past ook bij de wens om zich te ontwikkelen tot een gemeente met naamsbekendheid in Het Groene Woud en tot een aantrekkelijke plek voor dagrecreatie met een uitgebreid assortiment aan voorzieningen, activiteiten en evenementen. Daarom past de ontwikkeling goed binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Met betrekking tot het punt dat de horeca hier niet passend zou zijn geldt het volgende. Het gaat hier niet om ondersteunende horeca binnen een dagrecreatieve ontwikkeling. Dagrecreatie past binnen volgens het beleid in de Structuurvisie Buitengebied 2016 bij voorkeur in De Vleut. De gemeenteraad heeft zich daar ook uitgesproken over de openingstijden in het recreatiegebied De Vleut. Er zijn in de Structuurvisie voor dit gebied aangepaste openingstijden aangegeven. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van punt 4. Overige aspecten van horeca worden geborgd in de voor deze activiteiten benodigde andere vergunningen.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

29. De 'groenblauwe mantel' biedt ruimte voor recreatie; in dat kader zou de ontwikkeling van BestZoo dus beter alleen in deze zone kunnen plaatsvinden, dus ten noorden van de Broekdijk.

Ad 29: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 25.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

30. *Indiener leest dat ‘De structuurvisie expliciet ruimte biedt aan de gewenste ontwikkeling in de Groen/blauwe mantel.’ De grootste uitbreiding vindt echter plaats in het gebied ten zuiden van de Broekdijk – ‘gemengd landelijk gebied’ – is het niet logischer om uit te breiden richting Het Groene Woud in noordelijke richting?*

Ad 30: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 25.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

31. *Indiener leest verder in het plan dat ‘het plan bijdraagt aan de ontwikkeling van de gebiedskwaliteiten, door de wijze waarop de locatie landschappelijk ingepast zal worden in het landschap en de stedenbouwkundige opzet van het plan.’ Er liggen in het gebied geen donken en er is geen sprake van heide. Hij twijfelt er dan ook sterk aan of het plan bijdraagt aan de gebiedskwaliteiten.*

Ad 31: Voor de opmerking met betrekking tot de aanplant van heide wordt verwezen naar punt 21 en naar aanleiding van de donk, wordt verwezen naar de beantwoording van punt 11.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

32. *Indiener leest: ‘Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte.’ We gaan nu waardevolle agrarische gronden omzetten naar recreatief/toeristisch gebruik. Dat is volgens indiener niet gebruik maken van bestaande ruimte maar van het creëren van nieuwe ruimte in een andere gebruikerssector. Hij acht dit geen ‘zuinig ruimtegebruik’. Omdat ontwikkelingen uiteindelijk ook vaak weer worden opgeslokt door het stedelijk gebied, vindt indiener het verder niet verstandig om recreatieve ontwikkelingen richting en tegen de bebouwing aan te leggen; dit zou volgens indiener een sterk argument moeten zijn om uitbreiding en aanleg van een groene poort juist ten noorden van BestZoo te realiseren. Dan heb je wel een buffer gecreëerd en ben je toekomstgericht aan het ontwikkelen.*

Ad 32: Zorgvuldig ruimtegebruik gaat er nu juist om, dat bij het lokaliseren van nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande ontwikkelingen, bestaande bebouwing of bij bebouwingsconcentraties; zo wordt voorkomen dat er allerlei nieuwe ontwikkelingen worden gelokaliseerd in de relatief schaarse open en onbebouwde ruimte in het buitengebied van de provincie. In dat licht bezien past deze ontwikkeling die is voorzien in een bestaande bebouwingsconcentratie – De Vleut- en tot stand komt door de uitbreiding van een bestaande recreatieve onderneming juist heel goed binnen het beleid.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

33. *In het plan wordt gesteld dat er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dit dient naar de mening van indiener doordacht te gebeuren. Er is echter nooit serieus overwogen om de hele uitbreiding ten noorden van de Broekdijk te zoeken; tevens zou een ontwikkeling noordelijk van de*

Broekdijk de afstand tussen het natuurgebied en het Groene Woud aanmerkelijk verkleinen; een afstand die nu veel te groot is. Daardoor wordt het een groene poort naar BestZoo en niet naar het achterliggende gebied, Het Groene Woud.

Ad 33: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 25. Mede omwille van provinciaal beleid en om landschappelijke redenen is juist naar een locatie ten zuiden van de Broekdijk gegaan. Overigens werd in de Samenwerkingsovereenkomst 2008 al uitgegaan van de uitbreiding het dierenpark aan de zuidzijde van de Broekdijk.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

34. *Op p.37 is de investering uitgewerkt; indiener van de zienswijze vindt deze onwaarschijnlijk; hij wil graag dat de specificaties van de kosten voor de groenwal willen kunnen inzien, omdat deze bij een noordelijker locatie niet nodig waren geweest. Er zou volgens de indiener sprake zijn van overschrijding van honderdduizend euro.*

Ad 34: Bij een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied moet de initiatiefnemer de ontwikkeling ook landschappelijk inpassen. De initiatiefnemer moet 20% van de waardevermeerdering van gronden als gevolg van de ontwikkeling besteden aan landschappelijke inpassing. De hier bedoelde investeringen hebben betrekking op de kosten die initiatiefnemer maakt voor de landschappelijke inpassing. De investering moet gelijk aan of hoger zijn dan het bedrag dat 20% van de waardevermeerdering. Dit wordt hier aangetoond. Voor de groenstrook wordt verwezen naar de beantwoording van punt 5.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

35. *Indiener stelt dat er in het plan meer oppervlakte bebouwing wordt genoemd, dan op de verbeelding is aangegeven. Hij suggereert dat men vergeten is om alle mogelijkheden voor bebouwing op de verbeelding weer te geven en pleit ervoor om op de verbeelding aan te geven hoeveel bebouwing mag worden gebouwd.*

Ad 35: Voor verschillende delen van het plangebied zijn verschillende bouwregelingen opgesteld. Er zijn binnen de bestemming 'Recreatie' op verschillende delen van het gebied nadere aanduidingen aangebracht. Daar waar bouw van een gebouw met grote bouwmassa wordt toegestaan is het van belang dat duidelijk is voor omwonenden, de overheid en ook voor initiatiefnemers zelf waar die gebouwen komen te staan. Daarvoor zijn bouwvlakken aangegeven op de verbeelding. Voor andere kleinere (qua oppervlakte en hoogte) bouwsels als schuilgelegenheden ten behoeve van dieren is het minder van belang om precies te weten waar zij komen te staan en is het ook moeilijk om dit van tevoren aan te geven. Daarnaast is het in dit geval nog niet duidelijk welke dieren waar in de wei zullen staan, is ervoor gekozen om iets meer flexibiliteit in de regels in te bouwen en niet de precieze omvang en geen bouwvlakken aan te geven. Voor grotere dieren moeten in het kader van dierenwelzijn immers grotere schuilgelegenheden kunnen worden gebouwd. Andere dieren kunnen weer worden ondergebracht in een kleinere behuizing. Binnen het beperkte gebied met nadere

functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie 7' mogen (verschillende) schuilgelegenheden voor dieren worden gebouwd tot een totale maximale oppervlakte van 300m². Een schuilgelegenheid zal in de praktijk bijna altijd een minder grote oppervlakte hebben, maar op grond van de regeling mag hij een maximale oppervlakte hebben van 150m² (voor het onderbrengen van grotere dieren). Ook voor kleinere gebouwen en voor dierenbuitenverblijven met een hoge transparantie binnen de hekken van het dierenpark is een op maat gemaakte bouwregeling in het plan opgenomen. Overigens is om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden en om milieuhinder te voorkomen de maximale oppervlakte van een schuilgelegenheid aangepast naar 100m². Dit is in de regels veranderd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

36. Ten behoeve van de dieren die ten zuiden van de Broekdijk in weiden zullen rondlopen moeten er schuilgelegenheden gebouwd worden. Er is echter niets te zien op de verbeelding van de voorziene locaties van schuilgelegenheden voor de dieren. Dit zou indiener graag willen weten omdat het veel uitmaakt waar deze staan en hoe groot ze zijn voor milieu-effecten als geur en evt. lawaai als de dieren daar 's nachts en bij evenementen moeten blijven. Gelet op de eerdere ervaringen met de plannen van de ondernemers heeft hij niet meer het vertrouwen in dit inzicht van de ondernemers.

Ad 36: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 35. In verband met het feit dat de initiatiefnemer nog niet weet waar hij welke dieren op het terrein gaat zetten, maar hij wel wil kunnen voldoen aan de eisen voor dierenwelzijn, is in de regeling voor de bouw van schuilhutten enige flexibiliteit aangehouden. Om hinder te voorkomen voor omwonenden is hier wel een afstandsnorm aangehouden van 50m. Daarvoor is de functie-aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie 6' (sr-6) op de verbeelding aangegeven; binnen dit gebied mogen geen dierenverblijven worden gebouwd. Aan deze regel worden ter verduidelijking ook schuilgelegenheden voor dieren toegevoegd. De afstand van geurgevoelige objecten (waaronder woningen) tot andere delen waar schuilhutten mogen worden gebouwd is groter dan 50m. Om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden en hinder te voorkomen wordt de maximale oppervlakte van 150m² verlaagd tot een oppervlakte van 100m².

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel van het plan geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

37. Vlakbij de beoogde nieuwe ingang van BestZoo is vrij recent een enorme stal gebouwd. In hoeverre mag er zo dicht bij elkaar gevestigd worden? Is er geen gevaar voor overdracht van dierziektes?

Ad 37: Er gelden geen minimale afstanden die moeten worden aangehouden tussen stallen om de overdraagbaarheid van dierziekten tegen te gaan. Exploitant zal hygiënemaatregelen moeten nemen om dierziekten en verspreiding hiervan te voorkomen, dan wel zoveel mogelijk te beperken. Hierover zullen eventueel voorwaarden worden opgenomen in een

omgevingsvergunning voor activiteit milieu (milieuvergunning).

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

38. *Indiener wijst op de tekst op p. 48 waar wordt gezegd dat het gebied ten zuiden van de Broekdijk is gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied. Volgens indiener heeft de gemeenteraad juist besloten dat dit niet meer geldt voor dit gebied. Het gebied is wel zo aangeduid in het provinciale beleid. De gemeenteraad heeft aangegeven dat zij geen gebruik wenst te maken van de provinciale mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling (woningbouw)*

Ad 38: Verwezen wordt ook naar de beantwoording van punt 28.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

39. *Op p. 50 is sprake van daghoreca. Hier doet men het voorkomen of de horeca alleen overdag open is, terwijl dat alleen gaat gelden voor het gedeelte dat is gelegen in het dierenpark ten noorden van de Broekdijk. Indiener blijft erbij dat hij tegen de komst van een nieuw volwaardig restaurant is. Als de gemeente van mening is dat de natuur dichtbij is vanaf de parkeerweide dan is de Nieuwstraat in Best dat ook. Wie iets wil eten na 18:00 uur kan ook naar de Nieuwstraat gaan.*

Ad 39: Het begrip wordt uitgelegd en gedefinieerd in verschillende beleidsstukken betreffende het ruimtelijke beleid. Binnen het thema 'Recreatie' worden verblijfsrecreatie en dagrecreatie onderscheiden. Verblijfsrecreatie is recreatie, waarbij de bezoeker voor een bepaalde tijd, maar in ieder geval tenminste één nacht in het gebied blijft. Dagrecreatie gaat over recreatie, die niet langer dan een dag duurt. Dagrecreatie gaat daarom niet over het tijdstip waarop de recreatie ophoudt; het gaat erom dat er geen overnachting plaatsvindt. Deze vorm van recreatie voldoet dus aan de omschrijving in het provinciale beleid.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

40. *De nadruk ligt bij de structuurvisie 2016 op dagrecreatie voor dit gebied. Dat wil volgens indiener zeggen recreatie overdag en niet in de avond of de nacht. Zeker niet bij natuurgebieden. Tevens is het voor de dieren niet goed als ze in de avond en de nacht worden gestoord door met de auto vertrekkende gasten van de horecagelegenheid.*

Ad 40: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 39. Als de dieren al worden verstoord door vertrekkende gasten, geldt in ieder geval dat vanaf op zijn laatst 22.00 uur in ieder geval de laatste gasten het gebied verlaten; daarna worden de dieren niet meer verstoord. Er blijft daarmee een ruime nachtperiode over waarin dier (en mens) niet zullen worden verstoord.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

41. *De horecagelegenheid gaat blijkbaar ook in de avond tot uiterlijk 22:00 uur open blijven; daarvan vraagt indiener zich af of dit ook buiten gaat plaatsvinden. Avond na avond feestjes die buiten plaatsvinden met evt versterkte muziek erbij, kunnen een enorme belasting worden. Daarmee heeft de buurt al genoeg ervaring opgedaan. Bij een groene poort hoor je niet in de avond te verblijven; BestZoo is in de avonduren ook gesloten.*

Ad 41: In de zomer zullen gasten op het terras kunnen zitten. Er zal gedurende de gehele dag geen (versterkte) muziek te horen zijn op het terras. Voor de sluitingstijden wordt verwezen naar de beantwoording van punt 4.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

42. *Er wordt verwezen naar het bestemmingsplan 2006. De recreatieve poort werd toen veel noordelijker geprojecteerd en in feite op de Broekdijk. In een presentatie door de provincie was de poort nóg veel noordelijker gesitueerd. Welke betekenis hebben deze presentaties in het verleden voor de situatie nu?*

Ad 42: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 25. Verder wordt erop gewezen dat al in de Samenwerkingsovereenkomst 2008 was opgenomen dat de locatie aan de zuidzijde van de Broekdijk zou komen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

43. *Op de verbeelding bij het bestemmingsplan staan gele stippen. Niet is aangegeven wat deze inhouden. Bovendien zou de verbeelding de ruimte voor BestZoo veel te ruim weergeven. De verbeelding is volgens indiener onjuist en geeft een verkeerd beeld.*

Ad 43: Aangenomen wordt dat bedoeld wordt op de gele stippen die zichtbaar zijn op de verbeeldingen die horen bij het landschapsplan. De gele stippen stellen bomen voor.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

44. *Op p. 54 is vermeld: 'In het GVVP hebben de wegen in BestDe weg maakt deel uit van het regionale hoofdwegennet.' Bij een redelijk recente wijziging van de snelheid op de St Oedenrodeseweg is volgens indiener van de zienswijze de gehele weg die in de bedoelde passage is beschreven een maximumsnelheid van 80 km per uur gehandhaafd. Het wegdeel voorbij de Koppelstraat hield ook een maximum snelheid van 80 km per uur, omdat bestuurders die van de snelweg afkwamen het moeilijk zouden vinden om af te remmen naar een snelheid van 60 km per uur. Nu leggen we niet alleen een rotonde op de Koppelweg, maar bieden we fietsers een afzonderlijke oversteekmogelijkheid. Indiener stelt de vraag hoe hard er hier nu eigenlijk mag*

worden gereden, omdat de ruimte tussen de Koppelweg en de St Oedenrodeseweg slechts enkele honderden meters betreft, met daarin een onoverzichtelijke bocht. Blijft dit een 'racebaan' of wordt de snelheid ook hier alsnog teruggebracht naar 60 km per uur?

Ad 44: In de opvolger van het GVVP, Best Mobiel – de Bestse Mobiliteitsaanpak is de St Oedenrodeseweg vanaf de Koppelstraat naar de gemeentegrens gecategoriseerd als een erftoegangsweg type I. Bij deze wegcategorie-indeling hoort een maximumsnelheid van 60 km per uur. Voordat overgegaan kan worden tot het opstarten van de benodigde verkeersbesluitprocedure is het nodig dat het bestemmingsplan, waarin de rotonde bestemd wordt, onherroepelijk is.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

45. *In het plan wordt gesteld dat de groenstrook 6 meter breed zal zijn; de breedte is duidelijk maar hoe 'dicht' en hoe hoog wordt de groenstrook? Een gazon van 6 meter is ook een groenstrook maar biedt wel vrij uitzicht op een veld met blik.*

Ad 45: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 5.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

46. *De tekening op p.57 laat een veel groter gebouw zien dan dat naar de mening van de indiener op de tekening staat. Het stoort indiener wel dat het nog altijd om een 'referentiebeeld' gaat; hij vraagt zich af of de gemeente nog steeds geen definitief idee heeft wat er gebouwd moet gaan worden. Volgens indiener wordt ook hier weer een blanco cheque door ondernemers van omwonenden gevraagd, zodat deze kunnen bouwen wat hen uitkomt. Juist omdat dit gebouw zeer zichtbaar wordt en op gehoorsafstand komt te liggen van enige woningen, wenst indiener hiervoor echter geen blanco cheque af te geven.*

Ad 46: Aangenomen wordt dat hier bedoeld wordt dat het gebouw op de tekening niet zou passen in het bouwvlak dat is aangegeven op de verbeelding. Wellicht lijkt dit zo doordat de tekening niet geheel op schaal is getekend, maar de bouwvlakken op de verbeelding bepalen uiteindelijk de maatvoering van de gebouwen; het bouwvlak op de verbeelding is doorslaggevend. De tekening bedoelt vooral een indruk te geven van de verschijningsvorm, en te gebruiken materialen, kortom de beeldkwaliteit. De tekening geeft een impressie welke beeldkwaliteit de gemeente voor ogen staat.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

47. *Aan de verblijven van de dieren worden geen eisen gesteld qua uiterlijk. Gezien de rommelige bebouwing in het huidige park wijst indiener erop dat er ook enige aandacht moet worden besteed aan het uiterlijk en de bouwkwaliteit van deze bebouwing.*

Ad 47: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 19 en punt 35.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

48. *Indiener acht de afbeelding/kaart op p. 63 oud en achterhaald. Immers zijn enige grondstukken al een jaar niet meer in het plan betrokken. Belangrijker acht hij echter dat er nu ook niet nader omschreven dierenverblijven zijn voorzien ten zuiden van de Broekdijk; die zijn hier echter niet meegenomen. Indiener heeft geen bezwaar tegen de daar lopende dieren, maar zou wel willen weten waar de stallen en verblijven van de dieren zijn voorzien. Hij stelt daarbij de vraag aan de orde of het onderzoek naar geluid en geurhinder nog wel voldoen.*

Ad 48: De kaart geeft alle geurgevoelige objecten weer in de omgeving van BestZoo en de aan te houden afstanden in verband met eventuele nieuwe geurbronnen. Deze geurgevoelige objecten moeten allemaal worden meegenomen in het geuronderzoek. Het feit dat bedrijven op sommige van deze adressen voorheen in de planvorming waren betrokken staat hier geheel los van. Het gaat om in kaart te brengen/te onderzoeken adressen in verband met dit plan. Ten aanzien van eventuele gevolgen voor milieuhinder wordt verwezen naar de beantwoording van punt 36.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

49. *Indiener merkt op dat men met betrekking tot geluidsoverlast wel heel gemakkelijk wordt voorbijgegaan aan het feit dat de parkeerweide op nog geen 20 m van de hoek van zijn tuin is gelegen. In het verlengde daarvan wordt heel nonchalant gedaan over de geluidsdruk door extra verkeer, parkerende en vertrekkende voertuigen, warmdraaiende voertuigen, beesten en vooral ook bezoekers op evenementen. Indiener meent dat men goed heeft gekeken naar de Broekdijk maar dat men te weinig aandacht heeft besteed aan de woningen gelegen aan de zuidzijde van de Ringweg. Hij wijst op de cumulatie van geluid waarvan hier sprake zal zijn. De effecten van het plan zijn volgens indiener uit elkaar getrokken en over 2 bestemmingsplannen verdeeld, zodat zij beide een klein aandeel hebben in de cumulatie van geluid. Indiener pleit voor een nulmeting en niet alleen een theoretische berekening.*

Ad 49: In de geluidsonderzoeken is rekening gehouden met de door indiener bedoelde verkeersaantrekkende werking en de woningen ten zuiden van de Ringweg zijn uiteraard ook in het onderzoek betrokken. Bovendien is in de onderzoeken van het aangrenzende bestemmingsplan 'Ronde en parkeerweide Het Groene Woud' en onderhavig plan over en weer rekening gehouden met verkeer dat door het plangebied van beide plannen gaat rijden. Daarnaast is rekening gehouden met geluid afkomstig van de terrassen. Het resultaat van deze onderzoeken is, dat het geluid door deze nieuwe ontwikkeling aan de wettelijke geluidsnormen zal voldoen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

50. *Het plaatje op p. 74 geeft goed aan hoe ver de groene poort is gelegen van de natuur in Het*

Groene Woud. Het is volgens indiener van de zienswijze helemaal niet de bedoeling dat bezoekers doorlopen naar het achterliggende gebied; met kleine kinderen of ouderen is Het Groene Woud niet bereikbaar.

Ad 50: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 25.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

51. *Op p. 77 is weer een oude afbeelding gebruikt, wat tot gevolg heeft dat het plan groter is dan het daadwerkelijk is.*

Ad 51: Inderdaad is de afbeelding in figuur 25 verkeerd afgebeeld. Het aangegeven gebied beslaat ook het plangebied van het bestemmingsplan 'Ronde en parkeerwede Het Groene Woud'. Dit zal worden aangepast.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

52. *Er zouden interessante archeologische vondsten onder de beoogde parkeerwede kunnen liggen; omdat in het in dit gebied ten zuiden van de Broekdijk nog niet bekend waar dierenverblijven zullen worden gebouwd, acht indiener het verstandig om het archeologisch onderzoek vooraf en volledig te doen, zodat later de vrijheid om schuilgelegenheden te bouwen maximaal is. Met een verwijzing naar plangebied Aarle - waar ook meer is gevonden dan verwacht werd - geeft de indiener aan dat het dierenpark er bovendien nog een 'echt' historisch thema aan over zou kunnen houden.*

Ad 52: Voor schuilgelegenheden voor dieren geldt dat hun funderingsdiepte dermate weinig is dat hiervoor in het algemeen geen archeologisch onderzoek is voorgeschreven. Mochten er in gevallen, dat voorafgaand archeologisch onderzoek vereist is archeologische vondsten worden gedaan, dan zal de suggestie van indiener van de zienswijze om het te betrekken bij branding, naamgeving of thema van het gebied worden meegenomen bij de verdere planvorming voor het gebied.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

53. *Voor de bebouwing wil men vooral inzetten op duurzame materialen en kleurstellingen. Indiener pleit ervoor om ook in te zetten op energie-neutraal. Op dat vlak mag het park ook wel vooruitstrevend zijn, dat uitstralen en er bewust op inzetten.*

Ad 53: Deze suggestie is al geland bij gemeente en bij initiatiefnemer en wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. De initiatiefnemer heeft onder meer aangegeven dat het zijn opzet is om de gebouwen niet te voorzien van een gasaansluiting.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

54. *De parkeerweide is heel goed doordacht. Het is echter alleen een parkeervoorziening voor dit dierenpark omdat het voor anderen simpelweg te ver weg is. Hoe reëel is het dat bezoekers met kleine kinderen naar het pannenkoekenhuis gaan lopen vanaf de parkeerweide, als dit hun enige doel is. Hoe reëel is het als je naar de Scheeken wilt, dat je daar je auto parkeert. Indiener vindt het hele idee van een poort naar de achterliggende natuur en de edelherten onjuist. Slechts een enkeling zal de lange wandeling naar Het Groene Woud gaan maken.*

Ad 54: verwezen wordt naar de beantwoording van punt 7.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het plan.

55. *Op p. 90 leest indiener de passage ‘De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van voor het bepalen van de ligging van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.’*

Indiener leest in de passage twee betekenissen van het woord ‘verbeelding’. Een tekening en dat wat je je kan inbeelden. Hij leest hierin dat alles wat getekend is, fictie is. Omwonenden hebben steeds voorop gesteld dat de uitbreiding een bepaalde kwaliteit moet uitstralen en dat de opzet een blijvende kleinschaligheid moet houden. Maar volgens indiener kan dit uitgangspunt niet getoetst worden aan –volgens indiener- fictieve tekeningen. Dit terwijl in zijn optiek met name de omvang en inhoud van de beoogde bebouwing in samenhang met het gebruik ervan juist van groot belang zijn. Als omwonende wil hij het de ondernemer niet mogelijk maken er een feestzaal in te vestigen; als het fysiek in het gebouw niet mogelijk is dan kan hij ook niet in de verleiding komen om educatieruimtes in de toekomst als zodanig te gebruiken. Het plan is volgens indiener dan ook veel te globaal. Men vraagt op teveel punten een blanco cheque van de omwonenden om zaken later in te vullen. Hij is het daarmee niet eens en vraagt meer duidelijkheid over de ruimte die aan ondernemer wordt gelaten, voor er definitief toestemming gaat worden gegeven.

Ad 55: Nog niet zo lang geleden was een kaart op papier het beslissende document om te bepalen hoe groot bouwvlakken waren etc. Omdat tegenwoordig deze zaken digitaal worden verbeeld, op scherm worden getoond en digitaal via het internet kunnen worden geraadpleegd heeft men het woord kaart vervangen voor ‘verbeelding’, wat beter aansluit op de digitalisering. De door indiener van de zienswijze bedoelde tekst gaat over het geval dat er iets in de ondergronden met daarop ingetekende gebouwen niet juist is weergegeven, of verkeerd onder de bouwvlakken of aanduidingen zichtbaar is. In een dergelijk geval geldt altijd dat de ondergrond slechts illustratief is. Het heeft geen invloed op omvang of ligging van bouwvlakken. De maten van gebouwen kunnen en zullen ook worden getoetst aan de maten die voortvloeien uit de regels van het plan en hetgeen is aangegeven op de verbeelding. Over de vraag of er niet teveel ruimte aan de ondernemer wordt gelaten in dit plan en of het bestemmingsplan niet te globaal is, geldt het volgende. Een bestemmingsplan kan meer of minder globaal worden opgesteld; naar gelang de ontwikkelingsfase waarin het project verkeert kan er meer of minder ruimte worden gelaten voor de invulling door initiatiefnemers. De gemeente toetst het plan aan het ruimtelijke beleid en of kan worden voldaan aan alle milieu-eisen met het oog op belangen van omwonenden. De gemeenteraad beslist uiteindelijk onder medeweging van de ingekomen zienswijzen of zij een

bestemmingsplan wil vaststellen. De raad beslist in de volle breedte of er –gezien de locatie, belangen van omwonenden, ingediende zienswijzen of om geheel andere redenen- niet te veel ruimte aan initiatiefnemers in het plan wordt gelaten. De gemeenteraad kan bijvoorbeeld om meer informatie en onderbouwing vragen, voordat zij tot vaststelling van het plan overgaat.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

56. *Indiener stelt de vraag aan de orde wat moet worden verstaan onder een ‘evenement’. Kan één evenement ook meerdere dagen of weekends overspannen? Als een evenement 3 dagen mag duren dan kan dat 36 dagen evenementen betekenen. Hoe groot mag een evenement worden en zijn daar grenzen aan te stellen. En worden die gesteld? Welk geluidsniveau mag worden bereikt tijdens een evenement; tot hoe laat mogen evenementen/festivals duren?*

Ad 56: Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 6. Voor een evenement dient altijd een vergunning te worden verleend door de gemeente. Daarin worden ook relevante zaken met betrekking tot het voorkomen van overlast, veiligheid etc geregeld.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

57. *Met betrekking tot gebruik van de parkeerweide stelt indiener de vraag aan de orde hoe er zal worden omgegaan met campers. Campers zijn altijd op zoek naar plekken om te overnachten; zij geven op twee manieren overlast; 1 nacht en avondgeluid en 2. Er wordt niet altijd even netjes met inhoud chemisch toilet omgegaan. Hij wenst dat het op de parkeerweide verboden wordt om te overnachten en vraagt om regulering hiervan.*

Ad 57: Er zullen geen campers op de parkeerweide mogen staan om te overnachten. Hier zal actief op worden gehandhaafd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

58. *Indiener wijst erop dat ter plaatse al sprake is van bewoning sinds de bronstijd. Ook in de romeinse tijd vond hier bewoning plaats. Vanaf de 9^e eeuw is hier onafgebroken bewoning geweest. Hij lanceert dan ook het idee om de schuilgelegenheden ieder afzonderlijk de uitstraling en de kenmerken te geven van de een periode van bewoning. Zo hebben de schuilgelegenheden ieder ook iets extra, hetgeen dan ook weer kan bijdragen aan de educatie van bezoekers.*

Ad 58: Dit idee wordt meegenomen in het vervolg van de planvorming; er zal worden bekeken in hoeverre het inpasbaar is zonder de functionaliteit van de bebouwing aan te tasten. In de eerste plaats is de bouw natuurlijk gericht op het dierenwelzijn en op een goede inpassing in de bestaande beeldkwaliteit.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

59. Indiener maakt zich tenslotte zorgen over de commerciële haalbaarheid van het plan; als bezoekers met jonge kinderen al veel dieren buiten het dierenpark kunnen bekijken en ook een speeltuin en een restaurant aantreffen buiten het dierenpark, waarom zouden zij dan nog geld neertellen om het dierenpark zelf te bezoeken. Indiener ziet hierin een extra reden om het alleen bij de uitbreiding ten noorden van de Broekdijk te laten. Niemand is erbij gebaat als de ondernemer straks de zaak moet sluiten, omdat de commerciële opzet van het plan niet haalbaar blijkt te zijn. Indiener heeft door de gekozen opzet met een openbaar en gesloten gedeelte twijfels omtrent de toekomstbestendigheid van het plan.

Ad 59: Initiatiefnemer heeft zich als ondernemer met dit plan tot de gemeente gericht. De gemeente beoordeelt of het plan planologisch haalbaar is. Het plan is volgens de gemeente op deze locatie planologisch mogelijk. Voorts wordt de economische haalbaarheid van het plan bekeken; het gaat hier om een particulier initiatief, zodat de kosten voor dit plan geheel voor rekening van de ondernemer zijn. De gemeente kan en mag niet treden in de vraag of zij de plannen commercieel goed haalbaar vindt en kan zich in het kader van een ruimtelijke procedure niet bemoeien met de commerciële opzet van de plannen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

6. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding BestZoo, De Vleut' worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte reacties alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

N.a.v. zienswijze:

N.a.v. zienswijze D, punt 18:

De term 'restaurant' zal overal in de toelichting worden vervangen door 'Grand-Café'.

N.a.v. zienswijze D, punt 23

De term 'terp' zal overal in de toelichting worden vervangen door 'donk'.

N.a.v. zienswijze D, punt 28 en 38.

De tekst rondom het begrip 'zoekgebied verstedelijking' zal worden aangepast, zodat er een juiste weergave van het beleid wordt gegeven.

N.a.v. zienswijze D, punt 51

De afbeelding op p.77 zal worden aangepast.

De planregels

N.a.v. zienswijze A:

A. In artikel 7.1 van de regels wordt '2,5 meter ter weerszijden van deze leiding' vervangen door het '7,5 meter ter weerszijden van de hartlijn van deze rioolleiding'

N.a.v. zienswijze B, punt 9, en zienswijze D, punt 6:

wordt in de regels artikel 4.4.4. vervangen door:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 7' is ten hoogste 12 keer per jaar een evenement toegestaan. De eindtijd voor evenementen is 22.00. De evenementen hebben een binding met het dierenpark zoals gevestigd ter plaatse van de 'aanduiding specifieke vorm van recreatie -1', het bezoekerscentrum zoals gevestigd ter plaatse van de 'aanduiding specifieke vorm van recreatie - 3' of het gebied Het Groene Woud. Onder evenementen wordt onder meer verstaan:

- aan natuurbeleving en cultuurhistorie gerelateerde evenementen
- ambachtelijke markt met (streek)producten
- kinderdagen / themadagen (Dierendag met knutselen en bouwen, etc)

Evenementen hebben maximaal 1.200 bezoekers, waarbij 400 bezoekers tegelijkertijd op het terrein aanwezig mogen zijn.

N.a.v. zienswijze C, punt 2 en 5

Wordt in de regels artikel 4.2.3 Specifieke vorm van recreatie - 2 vervangen door

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -2' gelden de volgende bouwregels:

1. voor gebouwen geldt dat:
 1. binnen het bouwvlak een gebouw met oppervlakte van maximaal 1.500 m² worden opgericht;
 2. de bouwhoogte maximaal 6 meter of 10 meter bedraagt, zoals aangeduid in de hoogtemaatvoering op de plankaart;
 3. de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt zoals aangeduid in de hoogtemaatvoering;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 voor dierverblijven geen maximale goothoogte geldt;
 5. de eerste bouwlaag mag geheel of gedeeltelijk door een grondwal worden omgeven.
2. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:
 1. de bouwhoogte voor terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal de hoogte bedraagt zoals aangeduid in de hoogtemaatvoering op de plankaart.

Wordt in artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving toegevoegd:

- I. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 11', uitsluitend een terreinafscheiding;

Wordt artikel 4.2.10 Specifieke vorm van recreatie – 9 vervangen door

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 9' is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt

Wordt artikel 4.2.12 Specifieke vorm van recreatie – 11 toegevoegd:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 11' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

N.a.v. zienswijze D, punt 35, 36:

In artikel 4.2.8 lid 1, sub 2 wordt de oppervlaktemaat 150m² vervangen door de oppervlaktemaat '100m²'.

N.a.v. zienswijze

De verbeelding

N.a.v. zienswijze C, punt 2 en 5

Aanpassing op de plankaart:

Het bouwvlak met functieaanduiding specifieke vorm van recreatie 2 wordt als volgt aangepast:

1. Het bouwvlak wordt op 10 meter van de perceelgrens tussen het perceel van indiener en BestZoo geprojecteerd;
2. Het bouwvlak krijgt twee maatvoering aanduidingen waarin in het oostelijke gedeelte goothoogte en bouwhoogte maximaal 6 meter is en in het andere gedeelte van het bouwvlak goothoogte maximaal 6 meter is en bouwhoogte maximaal 10 meter is.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Aan de bijlage 2 bij de toelichting met de berekening van de investering voor landschappelijke inpassing wordt een berekening van de waardevermeerdering ivm de bouwkosten toegevoegd.

Regels

In artikel 4.1, onder I wordt gesproken over 'bestaande bedrijfswoning'; de toevoeging 'bestaande' kan het gebruik van het gehele oude entreegebouw als bedrijfswoning in de weg staan. Daarom wordt artikel 4.1, onder I het woord 'bestaand' verwijderd.

Mede in verband hiermee wordt de tekst van artikel 4.2.1 lid b vervangen door:

'b. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning ('bw') is 1 bedrijfswoning toegestaan en deze mag worden heropgericht'

Artikel 4.2.2, lid c, sub 1 vervangen door de volgende regel:

1. de totale oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven;

In artikel 4.2.2, lid d, onder 1 wordt het woord 'hoogte' vervangen door het woord 'bouwhoogte'.

Artikel 4.2.5 Specifieke vorm van recreatie – 4 wordt vervangen door de volgende regel:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 4' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van een grondwal toegestaan, waarbij de bouwhoogte minimaal 2 meter en maximaal 5 meter bedraagt.

Artikel 1.15 Definitie van 'bezoekerscentrum' wordt vervangen door de definitie:

'1.15 Bezoekerscentrum

Voorziening welke informatie in de breedste zin biedt over de natuur in Het Groene Woud, waarvan het aanbieden van educatieve pakketten, excursies, activiteiten, start- en eindpunt voor rondleidingen en andere vormen van extensieve recreatie en dergelijke onderdeel uitmaakt, waarbij in het gebouw onder andere de volgende functies aanwezig zijn:

- vergaderruimte/kantoor
- informatie- en educatiecentrum
- workshops
- educatieruimte
- landwinkel
- ondersteunende horeca
- ongeschikte overige voorzieningen (toiletten, installatieruimten)

In verband met niet lopende zin wordt Artikel 4.2.3 lid 1, onder 1 verwijderd en vervangen door

1. binnen het bouwvlak een gebouw is toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte van dit gebouw maximaal 1.500m² bedraagt;

In verband met het feit dat evenementen alleen op de dierenweide aangeduid met de aanduiding 'sr-7' mogen plaatsvinden wordt uit de bestemmingsomschrijving voor het gebied aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -8' in artikel 4.1, lid i de zinsnede 'waarop tevens evenementen zijn toegestaan' verwijderd.

In artikel 4.2.9. wordt in de eerste zin na de zinsnede 'bouwwerken, geen gebouwen' het woord 'zijnde' ingevoegd.

Uit de definitie van evenement in artikel 1.36 wordt de zinsnede 'met een maximum van 12 evenementen per jaar' verwijderd.

Onder artikel 5, de bestemming 'Verkeer' wordt in artikel 5.2.1 een regel/bepaling toegevoegd die luidt:

'Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.'

Artikel 4.4.3 wordt aangevuld en enigszins veranderd; met het oog op een het artikel luidt:

'Het gebruik conform de bestemming 'Recreatie' is alleen toegestaan indien er voldaan wordt aan de investering in de kwaliteitsverbetering, zijnde de aanleg en instandhouding van een grondwal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-4' en zijnde de aanleg en instandhouding van heide ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-10' en de uitvoering van het door Guido WFM Paumen – Tuin- & Landschapsarchitect opgestelde landschappelijke inpassingsplan met kenmerk PNR 5681PG15-250417 zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.'

In de bestemming Groen is met het oog op de ligging van het gebied ten opzichte van de weg een aanvulling op het bestaande artikel 3.2.2 toegevoegd om te zorgen dat evt te bouwen lichtmasten langs de weg kunnen worden gerealiseerd. Artikel 3.2.2 wordt vervangen door de tekst:

'Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken , geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m'.

De artikelen 8 en 9 met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4' en 'Waarde Archeologie 5' worden op enige punten aangepast zodat zij overeenkomen met de artikelen in het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'.

Aan artikel 11.1 wordt na 'berekening' een zinsnede toegevoegd, luidend: 'die leidt tot 350 parkeerplaatsen en'

Begrippen en definities:

Het begrip archeologisch monument ontbreekt:

Archeologisch monument

‘Gebied of terrein van zeer hoge archeologische waarde dat van rijkswege of van gemeentewege is beschermd. Dit is een gebied of terrein waar zaken aanwezig zijn die tenminste 50 jaar oud zijn en van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. Er wordt onderscheid gemaakt tussen terreinen van zeer hoge waarde, hoge waarde en waarde. Binnen de categorie van zeer hoge waarde zijn sommige terreinen aangewezen als beschermd monument. Indien het monument door de Minister is aangewezen, is het beschermd conform de Erfgoedwet 2016. De beschermde monumenten kennen een aanduiding op de verbeelding/plankaart.

Enige definities worden vervangen door die uit het Veegplan 2017:

De huidige definities worden vervangen door de volgende definities:

‘Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.’

‘Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.’

Bijgebouw

Gebouw dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, onderscheid wordt gemaakt in aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Woning

Een (gedeelte) van een gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Tenslotte nog enige kleine technische wijzigingen zoals het actualiseren van enige verwijzingen naar artikelen onder meer in artikel 3.4 en enige andere artikelen.

Verbeelding

De overlapping van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-4' met andere functieaanduidingen wordt uit de verbeelding gehaald.

De gebiedsaanduiding 'overige zone esdekken-agrarisch' wordt ook opgenomen in de regels.