

X.4081.300.1572

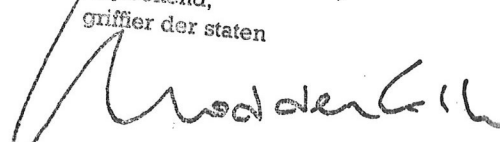
Oktober 1990

GEMEENTE SINT-OEDENRODE

BESTEMMINGSPLAN "HERZIENING RECREATIEPARK DE KIENEHOEF"

toelichting en voorschriften

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
14 sept 91 nu 44644
Mij bekend,
griffier der staten


mr. drs. A.J. Modderkolk



Postbus 68
5260 AB Vught
Taalstraat 36
Telefoon 073 - 57 91 02
Telefax 073 - 56 16 65

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
VOORWOORD	1
1. INLEIDING	2
1.1 Kenschets bestaande situatie	2
1.2 Ontwikkelingen in het gebruik	3
2. HET PLANOLOGISCH KADER	5
2.1 Toetsing aan provinciaal en gemeentelijk beleid	5
2.2 Het vigerend bestemmingsplan	6
2.3 Het gevoerd overleg (PPC)	6
3. JURIDISCHE VORMGEVING	7
3.1 Algemeen	7
3.2 Systematiek	7
3.3 Beschrijving per bestemmingsregeling	8
4. PLANBESCHRIJVING	10
- 4.1 Inleiding	10
4.2 Plangebied als geheel	10
4.3 Recreatie	11
4.4 Openbaar groen	13
4.5 Verkeer	14
5. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN	16
6. VERSLAG VOOROVERLEG EN INSPRAAK	19
6.1 Verslag vooroverleg	19
6.2 Verslag inspraak	23

BIJLAGEN:

1. RAADSVORSTEL JUNI 1985
2. INTENTIEVERKLARING TOT SAMENWERKING, 1988
3. RAMING PARKEERBEHOEFTE RECREATIEPARK KIENEHOEF/SPORTTERREINEN
KIENEHOEF, SEPTEMBER 1990
4. SAMENWERKINGSOVEREENKOMST RECREATIEPARK KIENEHOEF
5. REACTIE P.P.C.

VOORWOORD

Het voorliggende bestemmingsplan "Herziening Recreatiepark De Kienehoef" beoogt te komen tot een aanpassing en verbetering van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van het gelijknamige recreatiepark de Kienehoef.

In twee daartoe door de Heidemij opgestelde rapporten zijn de motieven die tot een opwaardering van het gebied moeten leiden nader omschreven alsmede hoe het park kan voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen op recreatief gebied.

In het rapport "De ontwikkeling van de dagrecreatie" wordt aansluiting gezocht bij de toeristisch-recreatieve verbindingzone die van Eindhoven naar 's-Hertogenbosch langs de Dommel loopt. De versterking van de recreatiestructuur in regioverband kan worden gezien in samenhang met de lokale behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen.

Het rapport "Recreatiepark De Kienehoef, toelichting op het ontwikkelingsmodel" is opgesteld vanuit de achtergrond om de gemeentelijke exploitatiekosten terug te dringen.

De betreffende rapportages alsmede het daaruit voortgekomen overleg heeft uiteindelijk geresulteerd in het voornemen om het recreatiepark (gedeeltelijk) te privatiseren (raadsvoorstel juli 1985, zie bijlage 1). De gemeente heeft ter realisering daarvan in september 1988 een intentieverklaring getekend met Recreatie Initiatief Nederland B.V. (zie bijlage 2), terwijl op 1 oktober 1990 een definitieve samenwerkingsovereenkomst is getekend (zie bijlage 4).

Het plangebied wordt begrensd door de Nieuwstraat aan de noordzijde, aan de oostzijde door de Klothal (langzaamverkeersroute), de Beatrixstraat aan de zuidzijde en de Zwembadweg aan de westzijde.

De voorgestane herstructurering van het plangebied is mede vanuit de gewenste flexibiliteit ten aanzien van de nadere invulling van het gebied in een globaal eindplan opgenomen. Naast de toelichting en voorschriften bevat dit bestemmingsplan een bestemmingsplankaart alsmede een indicatieve inrichtingsschets. Daarmee wordt bereikt dat de planinrichting kan worden aangepast in verband met onvoorziene ontwikkelingen, terwijl daarentegen de fundamentele randvoorwaarden en uitgangspunten van de toelichting, voorschriften en plankaart gewaarborgd blijven.

1. INLEIDING

1.1 Kenschets bestaande situatie

Functioneel-ruimtelijke kenmerken van recreatiepark en omgeving

Het bestemmingsplan "Herziening Recreatiepark De Kienehoef" is onderdeel van het recreatiegebied Kienehoef (ca. 15 ha), gelegen aan de noordwestzijde van de kom Sint-Oedenrode, grenzend aan de woonwijken Kienehoef en Kinderbos.

In het gebied ten noordwesten van de kom treft men tal van recreatieve activiteiten ten behoeve van de plaatselijke bevolking, maar die ook voorzien in de behoefte van de regio.

In de direkte nabijheid van het recreatiepark de Kienehoef bevindt zich golfbaan "De Schoot" (13 ha).

Tot het recreatiepark de Kienehoef behoren (naast het plangebied):

- het zomerhuisjesterrein en een tweetal kampeerterreinen,
- een sportpark met ondermeer hockeyvelden, tennisbanen en een tennis-hal;
- een ruitersportcentrum (binnen- en buitenmanege).

De functies, die het plangebied binnen het geheel vervult, zijn:

- een gemeentelijk recreatiepark, waartoe behoort het onlangs gesloten openlucht zwembad en een restaurant met daaromheen diverse recreatieve voorzieningen;
- een groot wandelbos met een dierenpark en vijvers (roeien en schaatsen), aan de oostzijde van het plangebied, welk gunstig is gelegen voor de uitloofunctie van de wijk Kienehoef en de "buffer" vormt tussen het recreatiepark en die wijk. In noord-zuidrichting loopt een fietspad (langzaam verkeerroute naar het sportcomplex) door dit bos.

Naast de reeds genoemde recreatieve functie voor Sint-Oedenrode en de omgeving vervult het plangebied dus ook een uitloofunctie voor de aangrenzende wijken.

Het recreatiegebied als totaliteit bestaat voor een flink deel uit bos, afgewisseld met open ruimten. Het vormt de overgang tussen de kom en het agrarisch gebruikte buitengebied.

Inrichting van het plangebied

Het wandelbos met hertenkamp wordt van de speeltuin gescheiden door een grote roeivijver. Rond de speeltuin ligt een aarden wal. Daarbinnen treft men naast speelwerktuigen ook een restaurant, midgetgolfbaan, mini-bowling, trampoline en kleuterbad aan. In de vijver liggen enkele eilanden met beplanting. Bij de ingang van het park ligt een rijwielstalling. Ook op het parkeerterrein tegenover de ingang aan de westzijde van de Zwembadweg met ca. 225 parkeerplaatsen voor auto's is een rijwielstalling.

Door een hekwerk afgescheiden van het wandelbos, de vijver en de speeltuin ligt in het noordelijk gedeelte van het plangebied het voormalige openlucht zwembad met drie bassins, een zonne- en een speelweide. Tussen de ingang van het zwembad en de Nieuwstraat ligt een rijwielstalling en een parkeerplaats voor ca. 450 auto's.

Bestemmingsplan "Recreatiepark De Kienehoef"

In het bestemmingsplan "Recreatiepark De Kienehoef" (1975) is bovenstaande vastgelegd in de bestemmingen Recreatieve doeleinden, Zwembad, Parkeerterrein en Verkeersdoeleinden (zie hoofdstuk 2.2 "Het vigerend bestemmingsplan").

1.2 Ontwikkelingen in het gebruik

Teruglopend gebruik

Door een teruglopend gebruik van de recreatieve voorzieningen is de exploitatie daarvan in de problemen gekomen. Met een geschat jaarbezoek van 150.000-200.000 personen aan het zwembad en eenzelfde aantal aan de overige voorzieningen was het gemeentelijke recreatiepark jarenlang een florerende voorziening met een regionale functie.

Daarin is verandering gekomen toen in de regio andere attractieparken zijn gerealiseerd, die een deel van het publiek hebben aangetrokken. Het recreatiepark is daardoor een voorziening van voornamelijk lokaal belang geworden. Het teruglopend aantal bezoekers is de oorzaak van de structurele exploitatieproblemen, waarmee de gemeente te kampen heeft gekregen.

Herstructurering/ontwikkelingsplan

Om de exploitatieproblemen het hoofd te kunnen bieden, zijn de mogelijkheden van privatisering onderzocht. In 1985 zijn door de Heidemij opgesteld de rapporten "De ontwikkeling van de dagrecreatie in Sint-Oedenrode" en "Recreatiepark De Kienehoef, toelichting op het ontwikkelingsmodel". In het eerstgenoemde rapport wordt de plaats van de gemeente in het provinciale beleidsplan voor recreatie en toerisme (M.P.O./T.R.O.P.) vermeld. In het tweede rapport is vanuit de centrale doelstelling van het terugdringen van de gemeentelijke exploitatietekorten een aantal voorstellen gedaan.

Om de exploitatietekorten te kunnen terugdringen wil de gemeente een aantal onderdelen van het plan privatiseren. Randvoorwaarden daarbij zijn:

- benutten van (boven)lokale ontsluitingsstructuur en parkeerfunctie;
- aanleg van vrije uitloopmogelijkheden voor bezoekers van de Kienehoef en bewoners van de wijk Kinderbos ter weerszijden van de Zwembadweg.

Op grond van de in voornoemde rapporten geformuleerde hoofdlijnen van de gewenste functionele en ruimtelijke structuur, zijn plannen ontwikkeld voor een herstructurering van het bestaande recreatiepark. De realisering daarvan vindt plaats in samenwerking tussen de gemeente Sint-Oedenrode en Recreatie Initiatief Nederland B.V.. Een intentieverklaring tot samenwerking is in september 1988 getekend. Op basis van die intentieverklaring is inmiddels een ontwikkelingsplan opgesteld, dat de basis vormt voor deze planherziening.

Het ontwikkelingsplan is in grote lijnen te splitsen in een verblijfsrecreatief gedeelte enerzijds en een dagrecreatief gedeelte anderzijds. Het dagrecreatief gedeelte bestaat uit een openbaar gedeelte en een semi-openbaar gedeelte.

Het verblijfsrecreatieve gedeelte:

Dit onderdeel van het plan wordt gesitueerd op de plaats van het huidige openlucht zwembad, de daarbij behorende lig- en speelweide en de par-

keerplaats ten noorden van het zwembad. In dit deel van het recreatiepark worden maximaal een 75-tal recreatiebungalows gerealiseerd, alsmede een centrale accommodatie, bestaande uit een aantal hotelkamers (24) en een café-restaurant. Deze centrale accommodatie dient tevens als receptie/kantoor voor het gehele verblijfsrecreatieve gedeelte, alsmede het semi-openbare dagrecreatieve gedeelte.

Bij de centrale accommodatie zijn voorts gelegen een tennisbaan, een aantal parkeerplaatsen voor de hotelgasten en een roeiboten-verhuurpunt.

Het dagrecreatieve gedeelte:

- het semi-openbare gedeelte (de "spartelvijver" c.a.):

Dit is gelegen op de plaats van het huidige binnendijkse gebied (het theepaviljoen, de midgetgolf en de speeltuin). Dit gedeelte wordt in de nieuwe situatie volledig omringd door water en wordt ontsloten middels een tweetal, afsluitbare, bruggen. Op het eiland wordt een zgn. spartelvijver gerealiseerd (max. 50 cm diep) met daaromheen enkele speelvoorzieningen (glijbaan, fontein e.d.) en een lig- en zonneweide. In de zomermaanden wordt er voor dit gebied entree geheven voor het gebruik van de daar aanwezige voorzieningen. De overige maanden van het jaar is dat eiland vrij toegankelijk en wordt het opgenomen in de wandelpadenstructuur van het gehele openbare gebied. Tijdens deze algehele openstellingsperiode is de spartelvijver als zodanig niet in gebruik.

Overigens kan dit eiland het gehele jaar tevens gebruikt worden voor muziekkuitvoeringen e.d., al dan niet in de open lucht. Met de aanleg van de spartelvijver zal hiermee rekening gehouden worden (bijvoorbeeld: mogelijkheid tot tijdelijk overkappen van het bassin bij een concert of een andere activiteit).

- het openbare gedeelte:

Dit is gelegen aan de oostzijde en het zuidelijk gedeelte van het park. Dit gedeelte bestaat met name uit bebossing met daar doorheen wandelpaden en een vijver waarin een eiland is gelegen. Tevens is hierin het dierenpark gelegen welk in de nieuwe situatie gehandhaafd zal blijven. Daarnaast zal in dit openbare, vrij-toegankelijke, gedeelte van het recreatiepark nog een speelvoorziening voor de jeugd worden gerealiseerd. Gedacht wordt daarbij aan een speeldorp waarin diverse speelmogelijkheden geïntegreerd zijn.

Eigendom:

Met betrekking tot de eigendom van gronden in het te realiseren plan wordt voorgesteld om in het te privatiseren gedeelte van het recreatiepark de eigendomsverhouding als volgt te regelen:

- de ondergrond van de te realiseren opstallen wordt in eigendom overgedragen aan Recreatie-Initiatief (het betreft hier dus de bouwkavels van de diverse te realiseren recreatiebungalows en de centrale accommodatie);
- voor het te privatiseren gedeelte (het omliggend groen en de "spartelvijver" o.m.) wordt een erfpachtovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Recreatie-Initiatief.

De gronden in het openbare gedeelte van het park blijven in eigendom van de gemeente.

2. HET PLANOLOGISCH KADER

2.1 Toetsing aan provinciaal en gemeentelijk beleid

Toetsing aan het provinciaal toeristisch recreatief beleid

In het Meerjarenplan Openluchtrecreatie II/ Toeristisch-Recreatief Ontwikkelingsplan (MPO-II/TROP) van de Provincie Noord-Brabant is binnen het gebied van de Meijerij het Dommeldal opgenomen als toeristisch-recreatieve ontwikkelingszone. De gemeente Sint-Oedenrode maakt deel uit van deze zone zowel voor de landgebonden recreatie (wandelen, fietsen, dagrecreatie) als voor de watergebonden recreatie (Dommel, kanovaren) ontwikkelingspotenties.

Voor het gebied van de Meijerij, waarvan Sint-Oedenrode het centrum vormt, is in verband met het ontwikkelingsplan met name van belang de verbetering en realisatie van dagrecreatieve voorzieningen. Het ontwikkelingsplan, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan "Herziening Recreatiepark de Kienehoef" past op basis van voorgaande in de provinciale recreatieve beleidsvisie. Het ontwikkelingsplan gaat uit van een particuliere investering en exploitatie waarbij door inbreng van een additioneel recreatief element (bebouwing ten behoeve van zakentoeisme en verblijfstoeisme en de aanleg van centrumvoorzieningen) gekozen is voor een kwalitatieve verbetering van het recreatiepark De Kienehoef.

Toetsing aan het gemeentelijk beleid

In 1983 stelde de gemeenteraad een krediet beschikbaar voor onderzoek naar de mogelijkheden om via een andere opzet de exploitatietekorten op het recreatiepark de Kienehoef terug te brengen tot een meer aanvaardbaar nivo. Op basis van het gepleegde onderzoek heeft de raad in 1985 de volgende principe-uitspraken gedaan:

- bevestiging van de doelstelling betreffende de exploitatietekorten;
- het is gewenst een actief recreatiebeleid te voeren;
- instemming met de in M.P.O II/T.R.O.P aan Sint-Oedenrode toegekende functie;
- het vlekkenplan en de daarbij geformuleerde randvoorwaarden (Heidemij) is uitgangspunt voor de herstructurering van recreatiepark de Kienehoef;
- de herstructurering van het park zal mede vanuit privatiseringsgedachte in samenwerking met het bedrijfsleven nader inhoud gegeven worden.

In een intentieverklaring d.d. 28-9-1988, behandeld in de raad op 6 oktober 1988, is door de gemeente en Recreatie Initiatief B.V. vastgelegd dat een en ander in onderlinge samenwerking wordt uitgewerkt in een gedetailleerd voorzieningenplan. Daarbij is ook vastgesteld dat de van oorsprong aanwezige zwembadfunctie zal worden overgenomen door het overdekte zwembad De Neul.

De begrenzing van het terrein, waarop dit betrekking heeft is dezelfde als van dit bestemmingsplan "Herziening Recreatiepark de Kienehoef".

De herstructurering is een logisch gevolg van het in voorgaande geformuleerde beleid. Dat krijgt zijn beslag in het vaststellen van bestemmingsplan "Herziening Recreatiepark de Kienehoef". Dit is een herziening van het in 1975 vastgestelde bestemmingsplan "Recreatiepark de Kienehoef".

2.2 Het vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan "Recreatiepark de Kienehoef" is op 7-10-1975 vastgesteld. Voor het grootste deel van het plangebied is daarin de bestemming "Recreatieve doeleinden" aangegeven. Overige bestemmingen in het vigerend plan zijn:

- Zwembad
- Verkeersdoeleinden en
- Parkeerterrein

Binnen dit bestemmingsplan is geen ruimte voor de realisering van vakantie woningen.

2.3 Het gevoerd overleg (PPC)

Bij schrijven d.d. 4 juni 1985 is door het College van Burgemeester en Wethouders aan de Provinciale Planologische Commissie een principe-uitspraak gevraagd met betrekking tot de herstructureringsplannen ten aanzien van het recreatiepark de Kienehoef.

Op 2 augustus 1985 is daarop door bovengenoemde Commissie gereageerd.

Mede op basis van de door de Heidemij opgestelde rapporten "De ontwikkeling van de dagrecreatie" en "Recreatiepark de Kienehoef, toelichting op het ontwikkelingsmodel", wordt door de provincie ingestemd met de gemeentelijke ondersteuning om het provinciale speerpunt ten aanzien van de toeristisch-recreatieve verbindingszone tussen Eindhoven en 's-Hertogenbosch nader te concretiseren.

De voorgestelde (gedeeltelijk) privatisering van het gebied wordt door de P.P.C. positief beoordeeld. De commissie is van oordeel dat op grond van de samenwerking tussen de gemeente en de exploitant een bijstelling c.q. gewijzigde invulling van het plan mogelijk moet zijn. Daarop is door de gemeente ingespeeld door de ontwikkeling van het onderhavige globale eindplan.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Algemeen

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Stb. 1985, nr. 626) en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Stb. 1985, nr. 627) om daarmee, zo veel mogelijk, te streven naar een globaal en flexibel plan. Daarbij is gebruik gemaakt van "Bestemmen met beleid" (VROM, 1989). De voorgestane flexibiliteit is mogelijk zonder afbreuk te doen aan de rechtszekerheid van de burger.

Het bestemmingsplan draagt het karakter van een globaal eindplan. In juridische zin is datgene geregeld wat minimaal geregeld moet worden om de beoogde doelstelling te kunnen bereiken. Ten behoeve van de inrichting die uit de samenwerking tussen de gemeente en Recreatie Initiatief voortvloeit is in dit bestemmingsplan een inrichtingsschets ten behoeve van het hele plangebied alsmede drie afzonderlijke inrichtingsschetsen betreffende de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Daarop zijn de verkaveling, situering van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte aangegeven. De inrichtingsschets is indicatief van aard. Een en ander betekent onder meer dat verschuivingen van geringe aard op de plankaart van de betreffende geplande voorzieningen zijn toegestaan. Voor meer structurele wijzigingen van de verkaveling zoals aangegeven op de inrichtingsschets dient een procedure te worden gevolgd.

3.2 Systematiek

In relatie met de plankaart vormen de voorschriften het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn opgezet volgens een hoofdstuksgewijze indeling: "Algemene bepalingen", "Bestemmingsvoorschriften", "Voorschriften omtrent ander gebruik van de grond dan bebouwing en het gebruik van de opstallen" en "aanvullende algemene bepalingen".

Hoofdstuk 1: "Algemene bepalingen" omvat twee artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsbepalingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsvoorschriften" geeft regels die betrekking hebben op het doel van het gebruik van de gronden.

De verschillende bestemmingen worden voorafgegaan in artikel 3 door een beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen.

De afzonderlijke bestemmingsvoorschriften bestaan onder meer uit een doeleindenomschrijving, bevattende een specificatie en omschrijving van de bestemming.

Voorts is per artikel een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waarin regels opgenomen zijn met betrekking tot de ontwikkeling van het recreatiegebied. Tevens wordt in deze beschrijving in hoofdlijnen verwezen naar een inrichtingsschets, waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de totstandkoming en inrichting van dit gebied als een mogelijk eindbeeld zijn gevisualiseerd.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze inrichtingsschets. Indien het daarbij gaat om structurele afwijkingen dient in het belang van derden-belanghebbenden een procedure te worden gevolgd.

Voorts zijn bouwvoorschriften opgenomen die regels geven omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. en een aanvullend stelsel van nadere eisen, dat Burgemeester en Wethouders kunnen stellen.

Hoofdstuk 3: "Voorschriften omtrent ander gebruik van de grond dan bebouwing en het gebruik van de opstallen" voorziet in bepaling, die betrekking heeft op het gebruik van de gronden en opstallen.

Hoofdstuk 4: "Aanvullende algemene bepalingen" bevat o.a. bepaling betrekking hebbend op:

- overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- procedureregels: deze omvatten regels die van toepassing zijn met betrekking tot de inrichting en verkaveling bij afwijking van de inrichtingsschets.

3.3 Beschrijving per bestemmingsregeling

Recreatieve doeleinden I en II (artikel 4 en artikel 5)

Deze bestemmingen bieden de juridische grondslag voor de aanleg van maximaal 75 vakantiehuisen alsmede een centrale accommodatie, bestaande uit een 24-tal hotelkamers en een café-restaurant. Op een bij dit plan behorende inrichtingsschets is aangegeven waar de betreffende voorzieningen mogen worden aangelegd. De zone waarbinnen de vakantiehuisen zijn gesitueerd heeft een niet-openbaar karakter. Het gedeelte van de gronden binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden II" dat is aangewezen voor een centrale accommodatie heeft een semi-openbaar karakter. Op de inrichtingsschets is een mogelijke verkaveling van de vakantiehuisen aangegeven. In de bouwvoorschriften zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen, die beogen een optimale ruimtelijke en functionele ontwikkeling na te streven zonder afbreuk te doen aan de gewenste flexibele planopzet.

Ten aanzien van de centrale accommodatie is een bouwvlak opgenomen. Ook ten aanzien van deze bebouwing zijn de gestelde randvoorwaarden voldoende flexibel ten behoeve van een optimale inrichting van het gebied. Voorts is een aanvullend stelsel van nadere eisen opgenomen, dat Burgemeester en Wethouders kunnen stellen. In de gebruiksvoorschriften is onder meer bepaald dat de als "Recreatieve doeleinden I en II" aangewezen gronden niet mogen worden gebruikt op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming. Ten aanzien van het gebruik van de opstallen geldt in ieder geval het gebruik als permanente bewoning van de vakantiehuisjes.

Openbaar groen

Deze bestemming is gelegen op de gronden gesitueerd aan de gehele oostzijde alsmede het gehele zuidelijke gedeelte van het recreatiepark. Binnen de bestemming zijn verschillende functies mogelijk:

- bosachtig park;
- dierenpark;
- speelvoorzieningen en
- waterpartijen.

De definitieve inrichting en onderlinge afstemming van de verschillende functies wordt eveneens uitgevoerd aan de hand van een bijbehorende inrichtingsschets met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen. Op de inrichtingsschets is aangegeven in welke zones de verschillende functies binnen een bepaalde marge mogen worden aangelegd. In de bouwvoorschriften zijn regels opgenomen ten behoeve van voorzieningen in het kader van het dierenpark, het speeldorp alsmede voor openbaar nut.

Verkeersdoeleinden

Deze bestemming omvat de ontsluiting alsmede de aanleg en inrichting van twee parkeerterreinen. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat de inrichting hiervan dient te geschieden aan de hand van de bijbehorende inrichtingsschets in samenhang met de andere bestemmingen ter bereiking van een optimale onderlinge afstemming van alle toegestane functies binnen het recreatiegebied.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Deze planbeschrijving begint met een toelichting, die het gehele plangebied betreft. Daarna worden drie deelgebieden besproken, die overeenkomen met de bestemmingen recreatie, openbaar groen en verkeer.

4.2 Plangebied als geheel

Het plangebied "Herziening Recreatiepark de Kienehoef" is vervat in vier bestemmingen:

- recreatieve doeleinden I en recreatieve doeleinden II;
- openbaar groen en
- verkeer.

Op de plankaart zijn deze bestemmingen aangegeven op kadastrale ondergrond. Een indruk van wat binnen deze globale aanduiding mogelijk is, geeft nevenstaande inrichtingsschets. De bestemmingslijnen zijn ter oriëntatie in deze schets aangegeven. Dit is een voorbeeld van een uitwerking.

De bestemming "Recreatieve doeleinden I" rust op het gedeelte van het park waar vakantiehuisen (V) worden gerealiseerd, terwijl de bestemming "Recreatieve doeleinden II" de centrale accommodatie (CA) omvat.

Het gebied met vakantiehuisen is niet openbaar. De centrale accommodatie zal tijdens enkele zomermaanden niet openbaar zijn, tijdens de overige maanden van het jaar wel. De bestemming "Openbaar groen" rust op het permanent openbare parkgedeelte.

De bestemming "Verkeer" heeft betrekking op ontsluiting en parkeren.

In de toelichting worden per bestemming de randvoorwaarden, waarbinnen die uitwerking kan plaatsvinden, aangegeven.

Water krijgt een centrale plaats in het park na de herstructurering ervan. Water vormt een hoofdthema in het park en drukt een stempel op alle belangrijke onderdelen van het park: vakantiehuisen gelegen aan waterkreeken, hotel-cafe-restaurant met terrassen bij het water en een spartelvijver op een eiland. Het is een ruimtelijk element in het openbaar groen. Als gevolg van de herstructurering ontstaat een veel grotere lengte van waterrand dan in de oorspronkelijke situatie. In de inrichtingsschets is dit zichtbaar. Een randlengte, die bij benadering daarmee overkomt, dient nagestreefd te worden bij realisering.

Een op zich zelf staand element binnen het watergebied is het zuidelijk eiland.

Voor de ligging in de omgeving is de geleidingsfunctie van het groen langs westelijke en noordelijke rand van het park van belang.

Binnen de bestemmingen zijn deelgebieden en afzonderlijke elementen aangegeven, waarop afzonderlijke uitgangspunten en randvoorwaarden van toepassing zijn. Deze zijn geformuleerd in de planbeschrijving. In de voorschriften wordt daar naar verwezen.

4.3 Recreatie

Deze bestemming(en) betreft het noord-westelijke deel van het park en omvat twee deelgebieden: vakantiehuizen (V) en de centrale accommodatie (CA). Het gaat om een combinatie van verblijfsrecreatie, vakantiehuizen en hotelkamers (geen kamperen), zakelijk toerisme (zalenaccommodatie) en dagrecreatie (spartelvijver); gemeenschappelijke, hieraan ondersteunende activiteiten zijn het restaurant, het cafe met terras, ligweide e.d. Het onderscheid in doelgroepen is onder te verdelen in voorzieningen ten behoeve van de zakelijke en de recreatieve markt.

A. De zakelijke markt:

De faciliteiten zullen worden afgestemd op de behoefte van bedrijven voor het houden van seminars, opleidingen, studiebijeenkomsten, productpresentaties en dergelijke. De vraag vanuit bedrijven naar deze faciliteiten is nog steeds groeiende, terwijl de behoefte aan hoge kwaliteit eveneens steeds verder toeneemt. Er zal een actief wervingsbeleid worden voorbereid en uitgevoerd. Het gebruik van hotel, zalen en restaurant door deze doelgroep zal voornamelijk op werkdagen buiten de vakantieperiodes plaatsvinden. Het eventueel in voorkomende gevallen bieden van logiesgelegenheid in bungalows wordt positief gewaardeerd.

B. Recreatieve markt:

In het vakantieseizoen zullen vooral gezinnen met en zonder kinderen gebruik maken van de faciliteiten. Door de rustgevende omgeving en het ontbreken van massale kermisachtige attracties zal het plan vooral veel oudere mensen aantrekken, die hier een deel van hun vakantie kunnen doorbrengen. Deze mensen zijn niet aan schoolvakanties gebonden, zodat ook bezetting buiten de top-seizoenen te verwachten zal zijn. Het gebruik van deze vakantiehuizen zal zowel door de eigenaren als door huurders plaatsvinden.

Binnen de in het plan aangegeven marges is bebouwing toegestaan. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn geconcentreerd in het noordelijke en westelijke deel van het gebied met deze bestemming (gunstige bezonning). Het plan beoogt een combinatie van rust, natuur en verblijfsvormen, waarbij gedacht kan worden aan Brabantse boerderijtypen omzoomd door groen en gelegen aan waterkreken. Beide deelgebieden onderscheiden zich van hun omgeving door een eigen karakter van bebouwing, inrichting en beheer en door een fysieke begrenzing, maar zijn door de ruimtelijke samenhang wel met het park als geheel verbonden.

Vakantiehuizen (V)

Deze mogen niet worden gebruikt als 2e woning c.q. permanent verblijf. In de voorschriften is bepaald dat het gebruik van de vakantiehuizen uitsluitend bestemd is ten behoeve van steeds wisselende groepen van gebruikers.

In dit deel van het park kunnen 50 a 75 vakantiehuizen worden gerealiseerd. Het gebied wordt omsloten door beplanting. Deze bestaat aan de noord- en westzijde uit een groenstrook van tenminste 5 meter breedte, waarin bestaande beplanting zoveel mogelijk wordt opgenomen, aan de oostzijde uit de grotendeels te handhaven bosbeplanting, die onderdeel is van de bestemming "Openbaar groen" en aan de zuidzijde uit een half-open strook met bestaande te handhaven boomgroepen. In deze strook zijn

openingen, die voor de verbinding zorgen tussen het water, waarlangs de vakantiehuizen gelegen zijn en de centrale waterpartij. Deze openingen dienen een visuele relatie te verzekeren tussen het gebied met vakantiehuizen en de rest van het park. De te handhaven, waardevolle boomgroepen zijn in het nevenstaande kaartbeeld met een * aangegeven. Nabij de toegang tot de vakantiehuizen is een ruimte gereserveerd die kan worden aangewend voor extra parkeerruimte danwel andere voorzieningen.

Ontsluiting vindt plaats via een 5 meter brede weg, die begint bij de entree van de centrale accommodatie. Parkeren vindt plaats op eigen erf.

Ten aanzien van de realisering van vakantiehuizen gelden de volgende randvoorwaarden:

- het aantal te realiseren vakantiehuizen ligt tussen 50 en 75;
- de bebouwing kan worden gerealiseerd in de vorm van geschakelde en vrijstaande woningen;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 meter, waarbij voor geschakelde woningen deze afstand slechts betrekking heeft op één perceelsgrens;
- het bouwvolume per woning bedraagt maximaal 300 m³;
- de architectuur is afgestemd op het beoogde sfeerbeeld, waarbij te gedacht is aan de stijl van de Brabantse boerderij, d.w.z. tenminste tot uiting komend in één bouwlaag met kap;
- bij de realisering van het project zal met name aandacht besteed worden aan de bestaande aanwezige waardevolle bomen en/of bosschages;
- bij de inrichting van het gebied zal met betrekking tot het tuinconcept eenduidigheid worden nagestreefd, alsmede afstemming plaatsvinden met de bestaande beplanting.

Centrale accommodatie (CA)

De centrale accommodatie bestaat uit een gebouw (G) en een eiland (E):

G. Een gebouw met een hotelkamers (24) en een cafe-restaurant met terras en dient tevens als receptie voor het verblijfrecreatieve gedeelte, alsmede het semi-openbare dagrecreatieve gedeelte.

Het gebouw kan worden gerealiseerd op de plaats waar de bestaande, te handhaven beplantingsstroken ten westen en ten oosten van de Zwembadweg onder een bepaalde hoek bij elkaar komen. Het gebouw ligt a.h.w. in de oksel van deze twee groenstroken. Deze plaats komt mede voort uit de ligging nabij de entree van het recreatiepark en de parkeervoorzieningen ten westen de Zwembadweg.

De realisering van het gebouw kan plaatsvinden binnen de volgende randvoorwaarden:

- het op kaartbeeld aangegeven bouwblok mag niet worden overschreden;
- om het sfeerbeeld van de Brabantse boerderij te bereiken is de architectuur bepaald door twee bouwlagen, waarvan de tweede uitgevoerd als een kap al dan niet in combinatie met een inspringende bouwvorm;
- maximaal bouwvolume bedraagt 10.000 m³.
- maximaal bebouwingspercentage bedraagt 60%;
- maximale nokhoogte bedraagt 10 meter.

Voor wat betreft de financieel-economische aspecten is nog van belang dat de exploitatie van de centrale accommodatie in handen komt van een deskundige marktpartij.

- E. Semi-openbare, dagrecreatieve voorzieningen, door water omringd en ontsloten middels een tweetal, afsluitbare bruggen.
Op het eiland wordt een zgn. spartelvijver gerealiseerd (max. 50 cm. diep) met daaromheen enkele speelvoorzieningen (glijbaan, fontein, e.d.) en een lig- en zonneweide. In de zomermaanden wordt ervoor dit gebied entree geheven. De overige maanden is dit eiland vrij toegankelijk en wordt het opgenomen in de wandelpadenstructuur van het gehele openbare gebied. Daarvoor zijn minstens twee verbindingen met het openbare gedeelte noodzakelijk. Tijdens deze openstellingsperiode is de spartelvijver als zodanig niet in gebruik. Het gehele jaar kan dit eiland tevens worden gebruikt voor bijv. toneel- spel- en muziek- uitvoeringen, al dan niet in de openlucht. Met de aanleg van de spartelvijver zal hiermee rekening worden gehouden (bijvoorbeeld: mogelijkheid tot tijdelijk overkappen van het bassin).

Ten aanzien van de realisering van de spartelvijver gelden de volgende voorwaarden:

- het op kaart aangegeven middelpunt ligt vast;
- de doorsnee van de cirkelvormige vijver is maximaal 50 meter.

4.4 Openbaar groen

Deze bestemming is gelegen aan de gehele oostzijde en het gehele zuidelijke gedeelte van het park. Binnen deze bestemming is plaats voor verschillende functies: bosachtig park, een dierenpark, een speeldorp en water.

Het bosachtig park bestaat met name uit bebossing met daar doorheen wandelpaden. Het dierenpark ligt op de met een "D" plaats van de van oorsprong aanwezige voorziening, die een opknapbeurt ondergaat. Voor wat betreft de speelvoorziening wordt gedacht aan een speeldorp, waarin diverse speelmogelijkheden geïntegreerd zijn. Evenals het vigerend bestemmingsplan laat deze herziening toe dat in het bedoelde gebied zo'n speelvoorziening kan worden gerealiseerd. De herziening legt echter beperkingen op ten aanzien van de plaats daarvan. Slechts binnen de op kaart met pijlen aangegeven zone mag realisering plaatsvinden. Daardoor wordt verzekerd dat in het noordelijke gedeelte een aaneengesloten bosgebied van redelijke omvang overblijft en in het zuidelijke deel niet meer voorzieningen ingepast hoeven te worden, hetgeen ten goede komt aan het boombeplanting en het (bestaande) dierenpark. Bovendien ligt het speeldorp dan gunstig ten opzichte van de ontsluiting naar de woonwijk Kienehoef, waarvoor het openbaar groen een functie vervult.

Het bosachtige karakter van het gebied dient te worden gewaarborgd. Daartoe dienen de volgende randvoorwaarden:

- tenminste 75% van het gebied met bestemming openbaar groen (het water en het dierenpark hiervan uitgezonderd) is ingericht als wandelbos;
- de plaats van open gebieden binnen het bosachtige gebied wordt enerzijds bepaald door de kwaliteit van de bomen (waardevolle bomen handhaven; slechte bomen rooien), anderzijds door de gewenste ruimtelijke opbouw in het park (visuele relatie tussen het centrale eiland en het speeldorp, duidelijke ligging van bruggen in kader van wandelpaden structuur, sociaal veilige groenvoorzieningen, e.d.).

4.5 Verkeer

De bestemming verkeer omvat een gedeelte van de ontsluitingsweg (Zwembadweg) ter hoogte van de entree van het park en een tweetal parkeerterreinen: P1 en P2.

Ontsluitingsweg

De Zwembadweg is als ontsluitingsweg onderdeel van de lokale ontsluitingsruktuur en in de bestemmingsvoorschriften als zodanig behandeld. Het accent ligt op een in noordelijke richting georiënteerde ontsluiting via de route Schijndelseweg, Schootsedijk, Zwembadweg.

Parkeerterrein

Tegenover de ingang van het park bij de centrale accommodatie is een parkeerterrein voor ca. 220 auto's geprojecteerd (P1). Daar is ook plaats voor een rijwielstalling.

Ten behoeve van de bezoekers van het sportcomplex is in de noordoosthoek van het plangebied een parkeerterrein voor ca. 125 auto's geprojecteerd (P2).

De parkeerbehoefte voor beide terreinen is berekend en onderstaand weergegeven:

Parkeerterrein (P1)

Het parkeerterrein (P1) is gelegen bij de hoofdingang van het recreatiepark en verzorgt de opvang van de parkeerbehoefte voor het hotel, het café-restaurant, de vakantiewoningen (gedeeltelijk: met name voor bezoekers; de gebruikers zelf parkeren op eigen erf), het waterspeelpark en het bospark:

- hotel	18 p.p.
- café-restaurant	161 p.p.
- vakantiewoningen (m.n. bezoekers)	25 p.p.
- waterspeelpark	105 p.p.
- bospark	60 p.p.
totale parkeerbehoefte	369 p.p.
fase I	254 p.p.
fase II	116 p.p.

De uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen voor de verschillende functies, die ontstaat doordat deze niet gelijktijdig worden gebruikt, is moeilijk te bepalen. Dat geldt ook voor het aantal bezoekers dat niet „per auto komt. Enige tijd na in gebruik name kan de parkeersituatie geëvalueerd worden. Vooralsnog wordt fase I uitgevoerd; indien nodig kan fase II door een uitbreiding in zuidelijke richting worden gerealiseerd, waarmee het totale aantal parkeerplaatsen op 370 wordt gebracht.

Parkeerterrein (P2)

Het noord-oostelijke parkeerterrein (P2) verzorgt de opvang van parkeerbehoefte van het sportcomplex. De parkeerbehoefte van het sportcomplex is bepaald voor de volgende onderdelen:

- het hockey-complex	80 p.p.
- de manege	40 p.p.
totale parkeerbehoefte	120 p.p.

In de praktijk zal sprake zijn van onderlinge uitwisseling. Daarom wordt een capaciteit van 120 parkeerplaatsen voldoende geacht. In een eerste fase wordt uitgegaan van 120 plaatsen. Voorlopig vindt reservering plaats van 20 plaatsen, die in een tweede fase kunnen worden gerealiseerd, indien de noodzaak daartoe is aangetoond. Zowel ten aanzien van de parkeerbehoefte voor het recreatiepark Kienehoef en de sportterreinen Kienehoef is in de bij dit plan behorende toelichting onder bijlage 3 een nadere uiteenzetting opgenomen.

5. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

De realisering van het plan vindt plaats in de vorm van een publiek-private samenwerking.

In de op 1 oktober 1990 met Recreatie-Initiatief B.V. te Eindhoven gesloten samenwerkingsovereenkomst is een en ander vastgelegd (zie bijlage 4) en zijn de investeringsverplichtingen omschreven. De voorgenomen privatisering leidt tot het volgende financiële beeld.

Privatiseringsplaatje

A. Investerings:

Ter uitvoering van het plan dienen zowel interne als externe infrastructurele voorzieningen te worden gedaan. Deze voorzieningen kunnen als volgt worden gespecificeerd.

1. Interne infrastructurele voorzieningen	
- renovatie openbaar gedeelte en eiland	f 157.000,-
- renovatie dierenpark	f 28.000,-
- realisering speeldorp	f 50.000,-
	f 235.000,-
	=====
2. Externe infrastructurele voorzieningen	
- verplaatsing parkeerplaats Nieuwstraat	f 240.000,-
- verlichting zwembadweg (tussen Beatrixstraat en Nieuwstraat)	f 55.000,-
- bewegwijzering	f 10.000,-
- aanpassing rioolstelsel	f 62.000,-
- stedenbouwkundige kosten	f 25.000,-
- schadevergoeding Veldt	P.M.
	f 392.000,-
	=====
Totaal te investeren (1 + 2) =	f 627.000,-
3. In het kader van de grondtransactie zal door Recreatie-Initiatief een toegift worden betaald van f 109.000,-*, zodat per saldo de investeringen f 518.000,- (f 627.000,- - f 109.000,-) zal bedragen.	

* Zie onder specificatie van de overeengekomen toegift

B. Wat zijn de financiële structurele consequenties van het geheel:

1. Uitgaven:

a. structurele last van de netto-investering (zie hiervoor) 8,05% van f 518.000,-	f 41.699,-
b. jaarlijks onderhoud van het openbaar gedeelte	f 41.000,-
c. jaarlijks onderhoud van het dierenpark	f 21.000,-
d. toename onderhoud in verband met aanpassing en uitbreiding voorzieningenniveau openbaar gedeelte	f 20.000,-

f 123.699,-
=====

In de begroting is reeds rekening gehouden met de
kosten onder b.

f 41.000,-*

Meerkosten

f 82.699,-
=====

2. Inkomsten:

a. Met R.I.N. is overeengekomen, dat zij voor het
onderhoud van het openbaar gedeelte jaarlijks
een bedrag van f 10.000,- zouden betalen,
alsmede een bedrag van f 312.500,- als afkoop-
som (gebaseerd op f 25.000,- per jaar). Daar-
naast zal het gehele project een verhoging van
de onroerendgoed-belastingen en de toeristen-
belasting tot gevolg hebben. De structurele
meerinkomsten bedragen dan ook:

- extra opbrengst o.g.b. en toeristenbelasting
- jaarlijkse bijdrage als canon
- rente-opbrengst afkoopsom

f 35.000,-
f 10.000,-
f 25.000,-

f 700.000,-
=====

C. Wegvallende uitgaven vanuit het verleden betreffen
de sluiting van het openluchtbad de Kienehoef, wat
na aftrek van de voor rekening van de gemeente
blijvende investeringskosten (de rente en af-
schrijving) een voordeel oplevert van f 180.000,- en
het vervallen van de kosten van de speeltuin ten
bedrage van f 33.000,-. De kosten voor het onderhoud
van de vijver, die in erfpacht wordt uitgegeven
wordt in dit kader pro memorie geraamd.
In totaal derhalve f 213.000,-

* Het dierenpark was in het kader van de ombuigingen 1984 wegbezuinigd.

D. Recapitulerend kan het financiële voordeel worden berekend op:

1. sluiting van het bad en opheffing van de speeltuin	f 213.000,-
2. meerinkomsten bij uitvoering plan	f 70.000,-
3. meeruitgaven bij uitvoering plan	f 82.000,-
Totaal privatiseringsvoordeel	<u>f 201.000,-</u> =====

Specificatie van de overeengekomen toegift

A. Waarde van de grond

- 75 vakantiebungalows (75 x 23.000)	f 1.725.000,-
- hotel met 24 kamers	f 216.000,-
- restaurant	f 118.000,-
	<u>f 2.059.000,-</u> =====

B. Door R.I.N. te investeren

- infrastructuur voor hotel	f 255.000,-
- idem ten behoeve van recreatiewoningen	f 670.000,-
- spartelvijvers	f 625.000,-
- overige kosten bouwrijpmaken (leidingen, sloop, beplanting, etc.)	f 165.000,-
Totaal	<u>f 1.715.000,-</u> =====

C. Door R.I.N. te betalen investeringen gemeente

- renovatie dierenpark	f 28.000,-
- speeldorp	f 50.000,-
- renovatie openbaar gedeelte en eiland	f 157.000,-
Totaal	<u>f 235.000,-</u> =====

Koopserie B + C - A = f 109.000,-

HOOFDSTUK 6. VERSLAG VOOROVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Verslag vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (1985) is het concept van het ontwerp-bestemmingsplan "Recreatiepark de Kienehoef" ter beoordeling toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant (P.P.C.). Onderstaand wordt ingegaan op de reactie van de P.P.C. De betreffende adviesnota is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Algemeen

Bij brief van 15 mei 1990, nr. 23970 heeft de Provinciale Planologische Commissie bericht dat met de verdere planontwikkeling kan worden ingestemd met inachtneming van de volgende op- en aanmerkingen. In de inleiding van haar reactie wordt door de P.P.C. opgemerkt dat het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan op een aantal punten afwijkt van het plan dat in een eerder stadium aan de provincie werd voorgelegd.

Reactie gemeente:

De constatering, dat het thans voorliggende plan op vele punten afwijkt van het eerder voorgelegde principeplan is correct.

Het in 1985 voorgelegde ontwikkelingsmodel had een tweeledig doel:

- vanuit een globale herstructureringsvisie een basis leggen voor de privatisering van het park, waarbij het ontwikkelingsmodel dienst zou doen als voorbeeldfunctie voor het bedrijfsleven;
- toets van deze visie aan het provinciale beleid, zoals neergelegd in het MPO-II/TROP.

In het advies van de P.P.C. d.d. 2 augustus 1985 wordt op de voorbeeldfunctie ingegaan. De commissie wees erop dat "de mening van de potentiële exploitant zeker tot bijstelling c.q. tot een deels gewijzigde invulling van het plan moet kunnen leiden".

In 1987 heeft zich als serieuze gegadigde voor dit complex Rekowa B.V. gemeld. Het door Rekowa opgestelde ontwikkelingsplan was gebaseerd op een viertal onderdelen, namelijk:

- bebouwing ten behoeve van dagrecreatie en verblijfsrecreatie;
- centrumvoorzieningen voor eigen gasten en voor openbaar gebruik;
- complex toeristisch kamperen;
- dagrecreatiecomplex, waarin ook de bestaande zwembadaccommodatie was opgenomen.

Dat plan is getoetst aan zowel het provinciaal toeristisch- recreatieve beleid, als aan het gemeentelijk beleid. Bovendien zijn de marktmogelijkheden beschouwd. Korthedshalve wordt verwezen naar het in december 1987 uitgebracht eindrapport terzake (BRO van Heesewijk).

De eindconclusies waren positief. Vanuit het gemeentelijk beleid werd wel de zwembadfunctie ter discussie gesteld, mede in verband met de plannen om te komen tot een renovatie en recreatieve versterking van het overdekte zwembad "de Neul" in het centrum.

Na het afhaken van Rekowa heeft Bouwinitiatief Nederland B.V. zich als gegadigde gemeld. Met als basis voormeld Eindrapport is in overleg met de Heidemij en de gemeente een nieuw plan opgesteld. In dat plan komen de in het Eindrapport beschouwde elementen in afgeslankte en versoberde vorm voor met uitzondering van het toeristisch kamperen en het zwembad. Het toeristisch kamperen vindt plaats binnen het vakantiecentrum "Rijzingen" en kan daar versterkt worden. Voor wat betreft de zwemvoorziening is gekozen voor een versterking van het overdekte zwembad "de

Neul". In het thans voorliggende plan komt wel een beperkte waterfunctie voor in de vorm van de "spartelvijver".

Geconcludeerd wordt, dat de door de commissie gemiste toets aan het planologische/recreatieve beleid in essentie ligt opgesloten in het bijgevoegde Eindrapport met betrekking tot het Rekowaplan, waarna verder korthedshalve wordt verwezen.

Voor de verdere beoordeling van het plan zijn door de commissie de volgende punten behandeld:

1. situering van dit project in groter kader;
2. recreatiebungalows;
3. centrale voorzieningen;
4. speelvoorzieningen;
5. parkeerterreinen.

ad 1. Situering van plan in groter geheel

Medio juni 1985 is door het College van Burgemeester en Wethouders een principe-uitspraak gevraagd aan de P.P.C. met betrekking tot de voorgenomen herstructurering van het recreatiepark de Kienehoef.

Mede aan de hand van de door de Heidemij opgestelde rapportage werd door de provincie ingestemd om de onderhavige lokatie op toeristisch en recreatief terrein tot een aanvaardbare en haalbare ontwikkeling te brengen.

De daarbij voorgestelde (gedeeltelijke) privatisering van het gebied werd daarbij positief gehonoreerd. Op basis daarvan wordt opgemerkt dat ten aanzien van de exploitatie een bijstelling c.q. aanpassing van de eerdere uitgangspunten aanvaardbaar is met inachtneming van de eerder geformuleerde randvoorwaarden. Een en ander heeft geresulteerd in het onderhavige globale eindplan, waarbij de recreatieve voorzieningen bestaan uit dag- en verblijfsrecreatie.

ad 2. Recreatiebungalows

De provincie ondersteunt het beleid van de gemeente waar het gaat om de omvang van het privégebruik van de recreatiewoningen te beperken. In de met de exploitant gesloten overeenkomst is hieraan eveneens aandacht besteed.

Desalniettemin wordt het door de P.P.C. raadzaam geacht om dit beperkte toegestane privégebruik nader te formuleren in de voorschriften.

Reactie gemeente:

In de betreffende voorschriften zal daartoe worden bepaald dat de recreatiebungalows uitsluitend bestemd zijn voor het gebruik ten behoeve van steeds wisselende groepen van gebruikers.

Een en ander zal tevens in de exploitatie-overeenkomst nader worden aangescherpt.

Door de P.P.C. wordt opgemerkt dat de voorgestelde omvang van het ten behoeve van recreatiewoningen aangewezen gebied te groot is in verband met aanwezige bos.

Reactie gemeente:

In eerste instantie werd ten aanzien van de planopzet uitgegaan van 50 bungalows en 12 hotelkamers. Op basis van financieel-economische argumenten bleek deze opzet onhaalbaar te zijn.

Naar aanleiding daarvan is het aantal geprojecteerde bungalows op 75 gebracht en is de hotelaccommodatie verdubbeld onder toevoeging van een zaalaccommodatie.

Ter waarborging van de vereiste ruimtelijke kwaliteit dient het bestaande waterelement gehandhaafd te blijven en dienen de kavels van ruime omvang te zijn.

Daarnaast is nog van belang dat de bebossing in het oostelijk gelegen gedeelte matig van kwaliteit is.

Mede om die reden kan de voorgestelde ruimere verkaveling een bijdrage leveren aan een optimale ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen in het daarvoor bestemde gedeelte.

Bij de realisering van het project zal extra aandacht besteed worden aan aanwezige waardevolle bomen en/of bosschages die binnen het project inpasbaar zijn om het maximum aan behoud van bestaande waardevolle beplanting te bereiken.

Om een en ander nog extra te ondersteunen zal bij de inrichting van het gebied eenduidigheid worden nagestreefd ten aanzien van het tuinconcept, zodat een optimale afstemming met de overige groenvoorzieningen wordt nagestreefd. Ook tijdens de uitvoering zullen beschermingsmaatregelen worden genomen om waardevolle beplanting te behouden.

ad 3. Centrale voorzieningen

De P.P.C. wenst nader inzicht in de opzet en inrichting van de binnen het plangebied geprojecteerde voorzieningen.

Reactie gemeente:

De bebouwing betreffende de centrale accommodatie voorziet in de volgende functies:

- restaurant met bijbehorende keuken, opslag en dergelijke;
- café met bar;
- lounche;
- receptie voor het hotel en voor vakantiebungalows;
- maximaal 24 hotelkamers;
- vergaderzalen;
- terrassen.

Voor wat betreft de maatvoering van de diverse functies zal afstemming plaatsvinden met de voorschriften (bouwvoorschriften en beschrijving in hoofdlijnen) en de economische haalbaarheid.

Ten aanzien van de financieel-economische haalbaarheid is van belang dat de exploitatie van de hotelaccommodatie in handen komt van een deskundige marktpartij met reeds een grote mate van opgedane ervaring. Voorts wordt verwezen naar het ter zake bepaalde in het hoofdstuk financieel-economische aspecten.

ad 4. Speelvoorzieningen

De P.P.C. verzoekt in te gaan op de doelgroep waarvoor de voorziening(en) zijn bedoeld.

Reactie gemeente:

In hoofdstuk 4 van het onderhavige plan wordt in paragraaf 3, recreatie, nader ingegaan op de twee deelgebieden binnen de bestemmingen "Recreatieve doeleinden I en II".

Daarbij gaat het om de in het noordelijk gedeelte van het plangebied gelegen voorziening vakantiehuizen (V) en de in het middengedeelte van het plangebied geprojecteerde voorziening centrale accommodatie (CA).

Het onderscheid in doelgroepen is onder te verdelen in voorzieningen ten behoeve van de zakelijke markt en de recreatieve markt.

A. De zakelijke markt:

De faciliteiten zullen worden afgestemd op de behoefte van bedrijven voor het houden van seminars, opleidingen, studiebijeenkomsten, produkt-presentaties en dergelijke. De vraag vanuit bedrijven naar deze faciliteiten is nog steeds groeiende, terwijl de behoefte aan hoge kwaliteit eveneens steeds verder toeneemt. Er zal een actief wervingsbeleid worden voorbereid en uitgevoerd. Het gebruik van hotel, zalen en restaurant door deze doelgroep zal voornamelijk op werkdagen buiten de vakantieperiode plaatsvinden. Het eventueel in voorkomende gevallen bieden van logiesgelegenheid in bungalows wordt positief gewaardeerd.

B. De recreatieve markt:

In het vakantieseizoen zullen vooral gezinnen met en zonder kinderen gebruik maken van de faciliteiten. Door de rustgevende omgeving en het ontbreken van massale kermisachtige attracties zal het plan vooral veel oudere mensen aantrekken die hier een deel van hun vakantie kunnen doorbrengen. Deze mensen zijn niet aan schoolvakanties gebonden, zodat ook bezetting buiten de top-seizoenen te verwachten zal zijn. Het gebruik van deze vakantiehuizen zal zowel door de eigenaren als door huurders plaatsvinden.

Om te voorkomen dat omwille van financiële overwegingen bepaalde speelvoorzieningen niet of niet tijdig worden gerealiseerd, stelt de P.P.C. voor om in de bijbehorende exploitatie-overeenkomst een bepaling op te nemen, waarmee de realisering van de met de centrale voorziening verband houdende dagrecreatieve voorzieningen worden veiliggesteld en onderdeel vormen van de eerste fase bij de uitvoering van het plan.

Reactie gemeente:

In de bijbehorende exploitatie-overeenkomst worden hieromtrent bepalingen opgenomen.

ad 5. Parkeerterrein

De P.P.C. verzoekt om nadere informatie met betrekking tot de totstandkoming van de parkeerbehoefte en de gerealiseerde c.q. nog te realiseren parkeervoorzieningen.

Reactie gemeente:

De benodigde parkeervoorzieningen zijn berekend met gebruikmaking van de studie "aanbevelingen voor verkeers- en vervoersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (CROW 1988) alsmede met behulp van de Planologische kentallen, ASVV 1988. Een nadere specificatie van de wijze van totstandkoming van de benodigde parkeervoorzieningen is onder bijlage 3 in de toelichting opgenomen.

ad 6. Openbaar groen

Met betrekking tot het openbaar groen wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkelingen nauwelijks invloed hebben op de bestaande omvang c.q. de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige groenstructuur.

Juridisch

De bestemming "Recreatieve doeleinden" omvat twee deelgebieden; een noordelijk gedeelte waar de vakantiewoningen zijn geprojecteerd en een zuidelijk gedeelte waar de centrale accommodatie is voorzien.

In de bestemming "Recreatieve doeleinden" en de "Beschrijving in hoofdlijnen" zijn deze voorzieningen afzonderlijk vernoemd en omschreven.

De P.P.C. acht een verdergaande scheiding van de betreffende voorzieningen in twee afzonderlijke bestemmingen gewenst.

Reactie gemeente:

Met het onderbrengen van de vakantiewoningen en de centrale accommodatie in twee afzonderlijke bestemmingen kan worden ingestemd. De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.

Tot slot wordt door de P.P.C. voorgesteld om de afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot de inrichtingsschets te doen geschieden met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen.

Reactie gemeente:

Met dit voorstel kan worden ingestemd. De betreffende bepaling is aan de voorschriften toegevoegd.

6.2 Inspraak

In dit verslag wordt verslag gedaan van de inspraakprocedure met betrekking tot de herstructurering van het recreatiepark de Kienehoef (bospark Odenroey). De inspraakreacties zijn samengevat en het commentaar van de gemeente is in cursief toegevoegd.

I. Inspraakobject en procedure

Onderwerp van inspraak vormde het door Recreatie-Initiatief Nederland B.V. samen met de gemeente opgestelde actieplan om te komen tot een andere opzet en inrichting van het langs de Zwembadweg/Nieuwstraat gelegen recreatiepark de Kienehoef.

Op grond van de Inspraakverordening hebben Burgemeester en Wethouders de inspraakprocedure als volgt ingericht:

- informatie-avond op 3 oktober 1989 in zalencentrum "De Beurs";
- publicatie in Midden-Brabant d.d. 27 september 1989 en tervisielegging van de relevante stukken op de hoofdafdeling Welzijn van 4 oktober tot 18 oktober 1989;
- rechtstreekse berichtgeving van de procedure aan diegenen die eerder gereageerd hebben op eerdere plannen om tot herstructurering van het park over te gaan.

II. Korte weergave van de inspraak voorzien van het commentaar van de gemeente

- P.J. van Grinsven, Bieslook 19:

- bezwaren tegen de in het noord-oostelijke plandeel geprojecteerde parkeerplaats; vreest geluidsoverlast; parkeerplaats wordt onvolgende door plantstrook afgeschermd;

- vraagt om geluidswal met aangepaste beplanting c.q. groenstrook van minimaal 10 m' breed met groenblijvende beplanting.

Commentaar gemeente:

- vastgesteld wordt dat bedoelde parkeerplaats geen nieuw planologisch element is; deze lokatie is in het vigerende bestemmingsplan ook als zodanig bestemd;
- gezien capaciteit (ca. 125 plaatsen), ligging en ontsluiting is de vrees voor geluidsoverlast ongegrond; aanleg van een geluidswal is onnodig; bij de verdere uitwerking van het plan zal nader aandacht worden besteed aan de suggestie van inspreker de geprojecteerde groenwal te voorzien van groenblijvende beplanting.

- G. en R. van Hoven, Bieslook 18:

de bezwaren richten zich tegen:

- . de wijze van exploitatie van het bungalowterrein met het oog op de te vrezen geluidsoverlast;
- . het verplaatsen van het parkeerterrein (noord-oostelijk plandeel) zonder dat daartoe geluidwerende voorzieningen naar de wijk Kienehoef-Noord worden getroffen;
- . het ontbreken van een volledige inventarisatie van wat aan waardevolle boom(-groepen) blijft staan, en wat niet;
- . het verwoesten van in totaal meer dan twee hectaren bosgebied al of niet met het geaccidenteerd terrein;
- . het uit de "rustsfeer" trekken van de eilandjes met het oog op de natuurlijke broedplaatsen die ze nu zijn voor talloze (water-) vogels;
- . het aan de openbaarheid onttrekken van een strook bosgrond van ca. 120 x 45 m' aan de oostgrens van het bestaande zwembad en van
- ongeveer een ha te maken eiland, waarop de spartelvijver is geprojecteerd;
- . het scheppen van de gelegenheid tot het geven van concerten in een recreatiepark wat op het moment "natuurlijke" kwaliteiten bezit.

Commentaar gemeente:

- de vrees voor geluidsoverlast vanuit de exploitatie van het bungalowterrein is ongegrond; het betreft een met "wonen" vergelijkbare voorziening;
- ook de vrees voor geluidsoverlast vanuit het parkeerterrein wordt ongegrond geacht, gezien de capaciteit, de ligging en de wijze van ontsluiting; er is geen aanleiding hier geluidwerende voorzieningen te treffen;
- het waardevolle bopmenbestand is geïnventariseerd; de plaats van open gebieden binnen het park is en zal mede bepaald worden aan de hand van kwaliteit van dit bomenbestand;
- het bestaande bospark is als recreatiepark aangelegd en bestemd; doelstelling is en blijft het bosachtige karakter van het park te handhaven; binnen die doelstelling is een op verantwoorde wijze rooien van enig bosbestand passend; in de planvoorschriften is vastgelegd dat ten minste 75% van het als zodanig aangewezen gebied moet worden ingericht als wandelbos;
- de bestaande eilandjes kunnen, gezien de ligging binnen de roeivijver niet worden aangemerkt als stiltegebieden;
- doelstelling is en blijft het grootste deel van het bestaande park openbaar toegankelijk te houden; de "spartelvijver" e.o. zal slechts gedurende de zomermaanden niet openbaar toegankelijk zijn; het bungalowterrein beslaat het terrein van het voormalige zwembadcomplex met een beperkte uitbreiding in oostelijke richting; aan de uitloofunctie van de wijk wordt geen geweld aangedaan;
- het geven van concerten enz. binnen het complex is een activiteit die past binnen de recreatieve doeleinden.

- G.M. Smith - G.H.P. Smith-Van Deurzen, Bieslook 17:

-
- vraagtekens bij waarde inspraakprocedure;
 - bezwaren tegen totale planopzet, met name aantasting wandelpark, kappen deel beplanting, wegvallen schaatsmogelijkheid (in verband met bruggen), aantasting rust, situering parkeerplaats vlak bij woningen;
 - doet suggestie ter plaatse van huidige zwembad/ligweiden woningbouw te plegen en resterende park te handhaven.

Commentaar gemeente:

- zie hiervoor;
- woningbouw is geen optie, gezien Structurele Heroverweging '87 en de recreatieve doelstelling voor dit gebied.

- Stichting mensen Zonder Werk/WAO, Kloosterdreef 1:

-
- vrezen wegvallen vismogelijkheid en organisatie viswedstrijden; vragen om veiligstelling van deze activiteiten.

Commentaar gemeente:

- vismogelijkheden blijven bestaan en zelfs enigermate uitgebreid als gevolg van grotere lengte van waterrand in de nieuwe opzet.

- Mr. J.L. Brens, namens A.C.G. Veldt te Schijndel:

-
- bezwaren tegen voorgenomen start van de planrealisatie in 1990 in verband met bestaande huurovereenkomst;
 - bezwaren tegen het feit, dat de huidige exploitant niet bij de planvorming is betrokken.

Commentaar gemeente:

- de bestaande huurovereenkomst is langs daarvoor aangewezen weg opgezegd.

Aldus vastgesteld door Burgemeester en Wethouders d.d. 21 november 1989.

De Secretaris,

De Burgemeester,