

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

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

Inleiding

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

Presentatie (18 september)

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

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

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

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

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

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

Stedenbouwkundige beoordeling

De gemeente legt uit dat het (tent)gebouw, dat qua vorm en materiaalgebruik weliswaar afwijkend is van de rest van de omgeving, het stedenbouwkundig en landschappelijk wel denkbaar is op deze locatie. Door de landschappelijke inpassing met extra beplanting aan de straatzijde en her en der geplaatste bomen voor het tentgebouw en op het parkeerterrein ontstaat een diffuus beeld.

Vanuit de zaal wordt hierop instemmend gereageerd, dat de losse beplanting inderdaad een diffuus beeld geeft.

Materiaal gevels (tent)gebouw

Net als in de vorige bijeenkomst wordt de vraag aan de aanwezigen voorgelegd of zij voorkeur hebben voor een bepaalde houtsoort als afwerking van de gevels van het (tent)gebouw. De meerderheid lijkt voorkeur te om het zelfde hout als het hotel te gebruiken, zie onderstaande afbeelding.



Evenementen

De vraag wordt gesteld of er bijvoorbeeld een groot box evenement gehouden zou mogen worden. De gemeente geeft aan dat op grond van het bestemmingsplan geen evenementen zijn toegestaan.

Inrichting voorterrein

Er vindt een discussie plaats over een aantal aspecten van het voorterrein:

1. De ligging van de in- en uitritten in verband met de verkeersveiligheid;
2. De ligging van de parkeerplaatsen;
3. De keuze van de nieuwe beplanting als landschappelijke inpassing voor het (tent)gebouw.

Ad 1.

De initiatiefnemer geeft aan dat de ligging van de in- en uitritten maakt geen onderdeel uitmaakt van voorliggende bestemmingsplanprocedure, wat door de gemeente wordt bevestigd. Desalniettemin geeft de initiatiefnemer aan hierover met de omgeving in gesprek te willen gaan.

Het gaat met name om de huidige uitrit. Deze ligt precies in de bocht met aan één zijde een hoge haag, waardoor er slecht zicht op de Bedafseweg is. Dit is geen veilige situatie. Tevens veroorzaken vertrekkende auto's 's avonds overlast bij de mensen die er recht tegenover wonen.

Ad 2.

Vanuit de zaal wordt de suggestie gedaan om de parkeerplaatsen, die nu het dichtst bij de Bedafseweg liggen, richting het hotel te verplaatsen, waardoor ruimte zou ontstaan voor een brede groenstrook aan de voorzijde.

Ad 3.

Vanuit de zaal wordt aangegeven dat ze graag voor de nieuwe beplanting (landschappelijke inpassing (tent)gebouw) inheemse beplanting zouden zien, die het jaar rond blad dragend is.

De initiatiefnemer spreekt de direct betrokkenen (bewoners die vlak bij de locatie wonen) af dat ze korte termijn bovenstaande punten gaan bespreken. Bij dat gesprek zal het volgende informatie beschikbaar zijn:

- De inrichtingstekening op groot formaat
- Impressies beelden van de landschappelijke inpassing
- Impressies beelden twee soorten houten gevels
- Lijst met beoogde beplanting

Presentatie (9 oktober)

Naar aanleiding van de bijeenkomst van 18 september heeft Bureau Verkuylen een nieuwe presentatie gemaakt, waarin hij de verschillen tussen het vigerende en het in voorbereiding zijnde ontwerpbestemmingsplan probeert duidelijk te maken. Hij licht toe dat het ontwerpbestemmingsplan grotendeels een conserverend plan is, omdat het slechts beperkt nieuwe functies toestaan en er ontstaan geen nieuwe bouwmogelijkheden.

Tijdens de vorige bijeenkomst was er onduidelijkheid over de toegestane oppervlakten in het bestemmingsplan. Bureau Verkuylen licht uitgebreid toe hoe de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan geregeld zijn. En dat er een verschil is tussen het bebouwd oppervlak en het bruto vloer oppervlak. Het maximale bebouwd oppervlak ligt vast in artikel 3.2.1 (van vigerende en ontwerpbestemmingsplan). Het bruto vloer oppervlak staat nergens beschreven, maar ligt impliciet vast door de maximale nok en goothoogte – er kan maximaal met twee lagen en een kap gebouwd worden. De regels ten aanzien van de bouwmogelijkheden veranderen niet. De bouwmogelijkheden blijven dus gelijk.

Het bouwvlak bepaalt waar gebouwd mag worden. In het ontwerpbestemmingsplan is de oppervlakte van het bouwvlak gelijk gebleven, alleen de vorm is veranderd zodat het (tent)gebouw, binnen het bouwvlak ligt.

Vanuit de zaal wordt de vraag gesteld welke functies in de (tent)zijn toegestaan. Bureau Verkuylen geeft aan dat in principe alle functies zijn toegestaan. De vraag wordt gesteld of dit uitsluitend sport mag zijn? De initiatiefnemer zegt toe dat dit akkoord is. [In het ontwerpbestemmingsplan is nu geregeld dat in het (tent)gebouw uitsluitend ‘samenhangende functies op het gebied van zorg en sport’ zijn toegestaan. Een fysiotherapeut moet immers ook van de tent gebruik kunnen maken met revalidatie programma’s.]

Verslag bijeenkomst 18 september

De voorzitter van de bewoners vereniging reageert op het verslag van de bijeenkomst van 18 september dat het akkoord is op een enkele spelfout na. Deze zal gecorrigeerd worden.