



RAADSADVIES

Zaakdossier: d00169986

raadsadvies vaststellen bestemmingsplan 'Teugel Resort, Uden'

2021/0
Auteur : G. Schut
Afdeling : Ruimte
E-mail : gerben.schut@uden.nl
Port. : F. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Teugel Resort, Uden'

Advies

1. Het bestemmingsplan 'Teugel Resort, Uden' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Tijdens een op 5 september 2017 gehouden controle op het adres Bedafseweg 22 te Uden, is door een toezichthouder van de afdeling Ruimte, geconstateerd dat ter plaatse zonder een door het college verleende omgevingsvergunning een tentgebouw is gebouwd. Het betreft een buitentrainingsruimte bestaande uit een betonnen verharding omringd door zeecontainers met een overkapping ten zuiden van het hoofdgebouw. Omdat legalisatie op korte termijn niet mogelijk bleek - vanwege een negatief welstandsadvies - en de bouw doorging heeft het college bij brief van 23 november 2017 de bouw van het tentgebouw stil gelegd.

Inmiddels had initiatiefnemer al een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruiken in strijd met het bestemmingsplan ingediend teneinde het tentgebouw te legaliseren. Uiteindelijk heeft initiatiefnemer ervoor gekozen de aanvraag alleen nog te laten gelden voor de activiteit bouwen en parallel aan de aanvraag een procedure te doorlopen om het bestemmingsplan te herzien.

Op 10 maart 2020 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is opgesteld en ondertekend door een aantal omwonenden. Op initiatief van de gemeente hebben op 29 oktober 2020 en 26 november 2020 opnieuw gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en omwonenden. Die gesprekken hebben geresulteerd in een constructieve houding waarbij alle partijen streefden naar het vinden van een gezamenlijke oplossing. Initiatiefnemer en

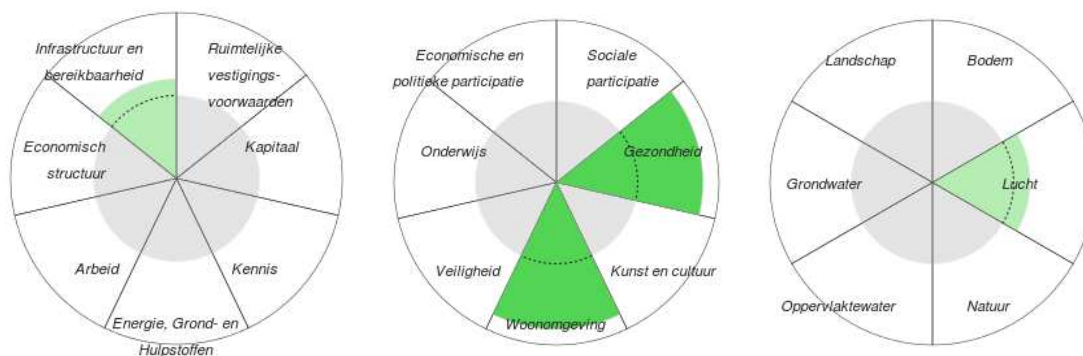
omwonenden hebben ook na voornoemde bijeenkomsten vele malen gesprekken gevoerd om te komen tot een oplossing. Uiteindelijk is, in het bijzijn van de schrijver van dit voorstel, op 28 september 2021 geconstateerd dat na een aantal extra aanpassingen aan de landschappelijke inpassing en de regels van het plan, het plan definitief kan rekenen op goedkeuring van initiatiefnemer en omwonenden. Omwonenden hebben per e-mail op 24 oktober 2021 een door hen ondertekend document toegestuurd waarin zij de zienswijze intrekken.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

Beogd effect

Het toewerken naar een vastgesteld bestemmingsplan van een buitentrainingsruimte bestaande uit een betonnen verharding omringd door zeecontainers met een overkapping ten zuiden van het hoofdgebouw aan de Bedafseweg 22.

Duurzaamheid



Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden.

1.2 Uiteindelijk is er draagvlak voor het plan.

Er is een omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan maken onderdeel uit (van de toelichting) van het bestemmingsplan. Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ontvangen die afkomstig was van vijf omwonenden. Op initiatief van de gemeente hebben twee gezamenlijk gesprekken plaatsgevonden waarbij omwonenden, initiatiefnemer en de gemeente aanwezig waren. Tijdens die bijeenkomsten was voornamelijk de landschappelijke inpassing van het te legaliseren gebouw onderwerp van gesprek. Na de bijeenkomsten eind 2020 hebben initiatiefnemer en omwonenden meerdere malen overleg gevoerd om te komen tot een voor alle partijen aanvaardbare landschappelijke inpassing. Uiteindelijk is op 28 september 2021 geconstateerd dat overeenstemming was bereikt. Bij brief van 24 oktober 2021 (ontvangen per e-mail op 24 oktober 2021) hebben omwonenden aangegeven hun zienswijze in te trekken. Concreet gaat het om aanpassingen aan de landschappelijke inrichting en de aankleding van het gebouw. De ingediende zienswijze is grotendeels overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.3 De ontwikkeling past binnen gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk beleid. In het tentgebouw wordt een combinatie van sport en zorg aangeboden. Aanvankelijk was er vanuit planologie de zorg dat een reguliere sportschool zou worden gerealiseerd wat (beleidsmatig) niet is gewenst in het buitengebied. Een combinatie van sport en zorg is echter wel passend. Die combinatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan door middel van een aanduiding op de verbeelding gekoppeld aan gebruiksregels. Ter plaatse van de aanduiding mag slechts een combinatie van sport en zorg worden aangeboden. Te denken valt aan revalidatie en sportbegeleiding.

2.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een uitzondering op deze regel is als de kosten anderszins zijn verzekerd. In het onderhavige geval is een planschade overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Een exploitatieplan is dus niet nodig. Zelfs als geen exploitatieplan nodig is, dan moet expliciet worden besloten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten ter verhaal van (planschade)kosten.

Afstemming gemeente Landerd

Op basis van het protocol is geen afstemming nodig.

Participatie

De initiatiefnemer heeft schriftelijke en mondeling middels meerdere gesprekken en overleggen een omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. Dit proces is beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nog twee keer een omgevingsdialoog gevoerd in het bijzijn van de gemeente. Daarna hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en omwonenden ten aanzien van aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan, meer in het bijzonder de landschappelijke inpassing en de borging daarvan. Die gesprekken hebben geleid tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Op 28 september 2021 is in het bijzijn van de gemeente geconstateerd dat initiatiefnemer en omwonenden overeenstemming hebben bereikt over de landschappelijke inpassing en de borging daarvan. Omwonenden hebben hun zienswijze ingetrokken.

Communicatie

Zodra uw gemeenteraad een besluit heeft genomen, wordt dat op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking, maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen

1. 21.136430 Bevestiging intrekken zienswijze d.d. 24 oktober 2020
2. 21.136427 Toelichting en regels
3. 21.136428 Verbeelding
4. 21.136403 Bijlage 1 bij regels
5. 21.136405 Bijlage 2 bij regels
6. 21.136406 Bijlage 3 bij regels
7. 21.136408 Bijlage 1 bij toelichting
8. 21.136409 Bijlage 2 bij toelichting
9. 21.136411 Bijlage 3 bij toelichting
10. 21.136412 Bijlage 4 bij toelichting
11. 21.136413 Bijlage 5 bij toelichting
12. 21.136415 Bijlage 6 bij toelichting
13. 21.136416 Bijlage 7 bij toelichting
14. 21.136418 Bijlage 8 bij toelichting
15. 21.136419 Bijlage 9 bij toelichting
16. 21.136421 Bijlage 10 bij toelichting
17. 21.136422 Bijlage 11 bij toelichting
18. 21.136423 Bijlage 12 bij toelichting
19. 21.136424 Bijlage 13 bij toelichting
20. 21.136426 Bijlage 14 bij toelichting

Uden, 9 november 2021

Burgemeester en wethouders van Uden

de interim secretaris

de burgemeester

R.S.M. Heintjes

drs. H.A.G. Hellegers