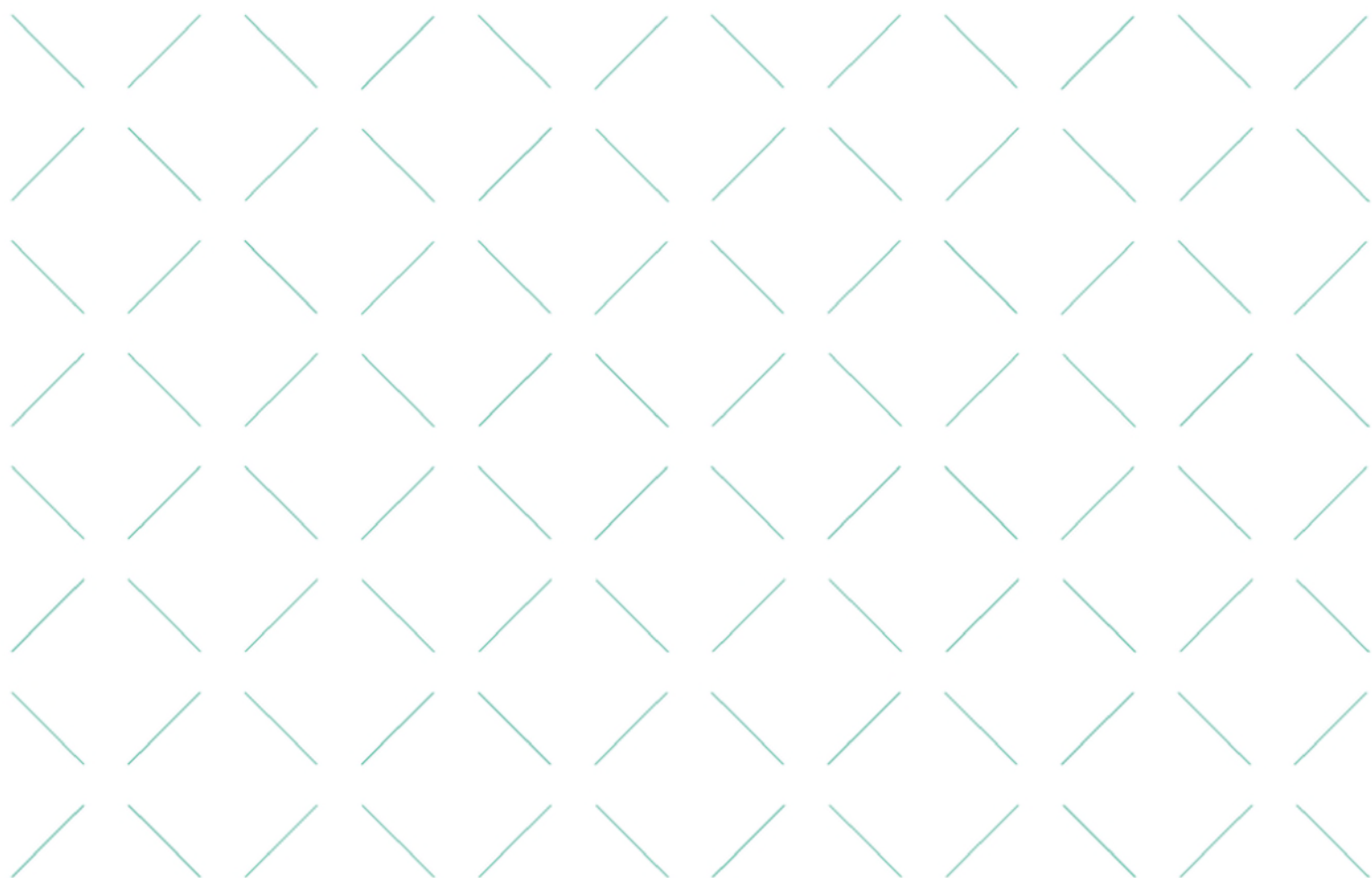


Bestemmingsplan

TEUGEL RESORT, UDEN

vastgesteld 18 oktober 2021



BUREAU**VERKUYLEN**

Bestemmingsplan

TEUGEL RESORT, UDEN

documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0856.Bedafseweg22-
IMRO-publicatieversie	VA01
datum	18 oktober 2021
projectnummer	09219190
auteur	Robert Jan Verkuylen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	11
1.3	Vigerend bestemmingsplan	13
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	15
2.1	Wijdere omgeving	15
2.2	Directe omgeving en plangebied	16
2.3	Bestaande bebouwing en functies	17
2.4	Ontsluiting	19
2.5	Groen en water	20
Hoofdstuk 3	Plan	21
3.1	Bestaande functies	21
3.2	Gewijzigde functies	22
3.3	Nieuwe functies	22
3.4	Bebouwing en bouwwerken	26
3.5	Verkeer en parkeren	41
3.6	Groen en water	48
3.7	Beeldkwaliteit	50
Hoofdstuk 4	Beleid	53
4.1	Nationaal niveau	53
4.2	Provinciaal niveau	54
4.3	Gemeentelijk niveau	59
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	61
5.1	Milieu	61
5.2	Waarden	79
5.3	Waterparagraaf	82
5.4	Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	86
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	89
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	89
6.2	Conclusie	89
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	91
7.1	Algemeen	91
7.2	Planregels	91

Hoofdstuk 8	Procedure	95
8.1	Werkwijze nieuwe ontwikkelingen	95
8.2	Omgevingsdialoog	96
8.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	96
Bijlagen bij de toelichting		97
Bijlage 1	Kaart bestaande toestand	
Bijlage 2	Kaart inrichtingsschets	
Bijlage 3	Functies en oppervlakten gebouwen	
Bijlage 4	Notitie locatiekeuze (tent)gebouw	
Bijlage 5	Bouwtekening (tent)gebouw	
Bijlage 6	Oppervlakten gebouwen	
Bijlage 7	Bouwplan bedrijfswoning	
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 9	Geuronderzoek	
Bijlage 10	Ontwerp hemelwaterafvoer	
Bijlage 11	Terreininmeting	
Bijlage 12	Omgevingsdialoog 30 mei 2018	
Bijlage 13	Omgevingsdialoog 18 september 2019	
Bijlage 14	Omgevingsdialoog 9 oktober 2019	
Bijlage 15	Nota van zienswijzen	

Regels		99
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	101
Artikel 1	Begrippen	101
Artikel 2	Wijze van meten	105
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	107
Artikel 3	Gemengd	107
Artikel 4	Groen	112
Artikel 5	Waarde - Archeologie	114
Hoofdstuk 3	Algemene regels	117
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	117
Artikel 7	Algemene bouwregels	118
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	119
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	121
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	123
Artikel 10	Overgangsrecht	123
Artikel 11	Slotregel	124
Bijlagen bij de regels		125
Bijlage 1	Parkeerberekening	
Bijlage 2	Beplantingsplan	
Bijlage 3	Verkeersmaatregelen	
Vaststellingsbesluit		127

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Teugel Resort, Uden" van de gemeente Uden.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Bedafseweg 22 te Uden bevindt zich het Teugel Resort Uden, voorheen genaamd 'Fitland Uden De Vrije Teugel'. Het vigerende bestemmingsplan "Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel" is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het vigerende bestemmingsplan was een initiatief van ROC De Leijgraaf, Stichting Dichterbij en Fitland. Zij hadden de visie om recreatie, zorg, dagbesteding, leren en re-integratie in onderlinge samenhang en wisselwerking op de locatie te laten plaatsvinden. Het (multifunctionele) gebouw bood ruimte aan een restaurant, zalen, een bowling, een hotel en een bedrijfswoning. Tevens was de bouw van een wellnessgebouw voorzien aan de oostzijde van het hotel (dit voornemen is komen te vervallen). Op het terrein waren onder andere een klimpark en diverse sport- en spelvoorzieningen aanwezig.

De oorspronkelijk beoogde samenwerking met Stichting Dichterbij kon als gevolg van de afschaffing van de bekostiging van de op de Teugel Resort Uden geplande doelgroep - door veranderde wetgeving - niet doorgaan. Dientengevolge kwam hierdoor de beoogde synergie tussen ROC de Leijgraaf en Stichting Dichterbij niet tot stand, waardoor ook De Leijgraaf haar positie diende aan te passen. Als gevolg van veranderingen in de markt was de beoogde wellness accommodatie in de geplande vorm financieel niet haalbaar. Het Teugel Resort Uden was hierdoor genoodzaakt een nieuw concept voor de locatie te ontwikkelen. De initiatiefnemer heeft een concept ontwikkeld van een healing environment dat aansluit bij het provinciale beleid.

De Provincie Noord-Brabant wil zich onderscheiden als topregio voor kennis en innovatie. Hierbij is een mooi en vitaal landelijk gebied essentieel. Enerzijds als aantrekkelijke omgeving voor de steden en anderzijds als aantrekkelijke woon- en werkomgeving voor burgers en ondernemers in dat landelijke gebied. In de 'Agenda van Brabant', koersdocument 'Transitie stad en platteland', koersdocument 'Vrijetijdseconomie' en het programma 'Landschappen van Allure' geeft de Provincie aan welke maatregelen nodig zijn om bovenstaande ambities waar te maken.

Het project 'Meer Maashorst, een gezond landschap' is een investeringsproject in het kader van het programma Landschappen van Allure. Het is een gezamenlijk project van een groot aantal partners, waaronder de gemeente Uden en Teugel Resort Uden. Het project Natuurlijk Fitland is één van de deelprojecten uit het project 'Meer Maashorst, een gezond landschap'.

Natuurlijk Fitland omvat verschillende nieuwe diensten en producten, die allen gebruikmaken van het 'buiten zijn' en de kwaliteiten van de natuurlijke omgeving. Het doel is een bijdrage te leveren aan een betere balans in de leefstijl en daarmee de gezondheid van de bezoekers door middel van preventie, interventie en revalidatie. Kortom, het streven is om een 'healing environment' te creëren.

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels een conserverend bestemmingsplan en maakt tevens de uitvoering van Natuurlijk Fitland mogelijk. Concreet betreft dit het volgende:

- het toestaan van de samenhangende functies op het gebied van zorg en sport;
- de realisatie van een (hoger) klimpark;
- de vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een (tent)gebouw (ter vervanging van een wellness-accommodatie).

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan biedt de ruimte voor de verwachtingen in de komende tien jaar.

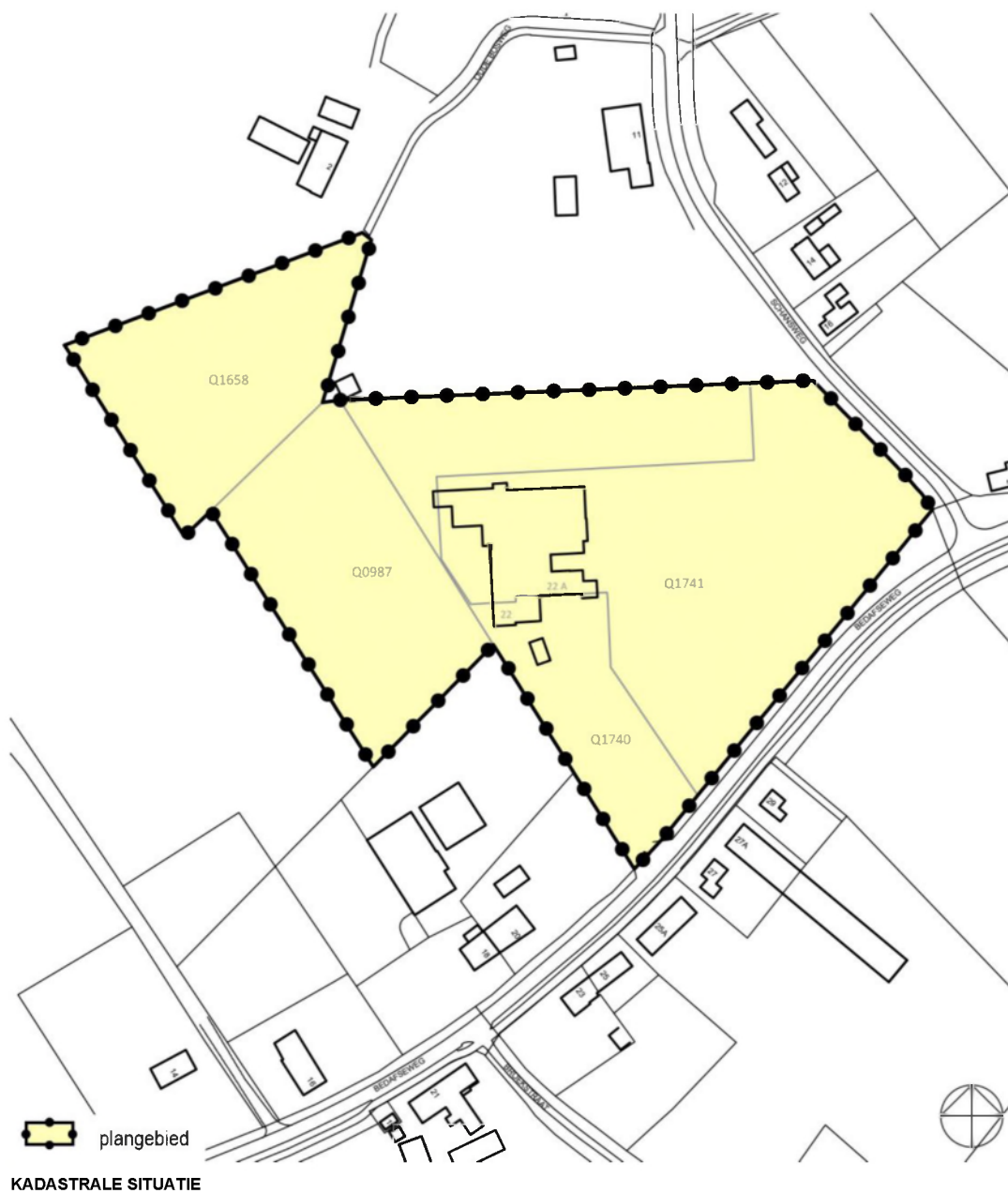
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

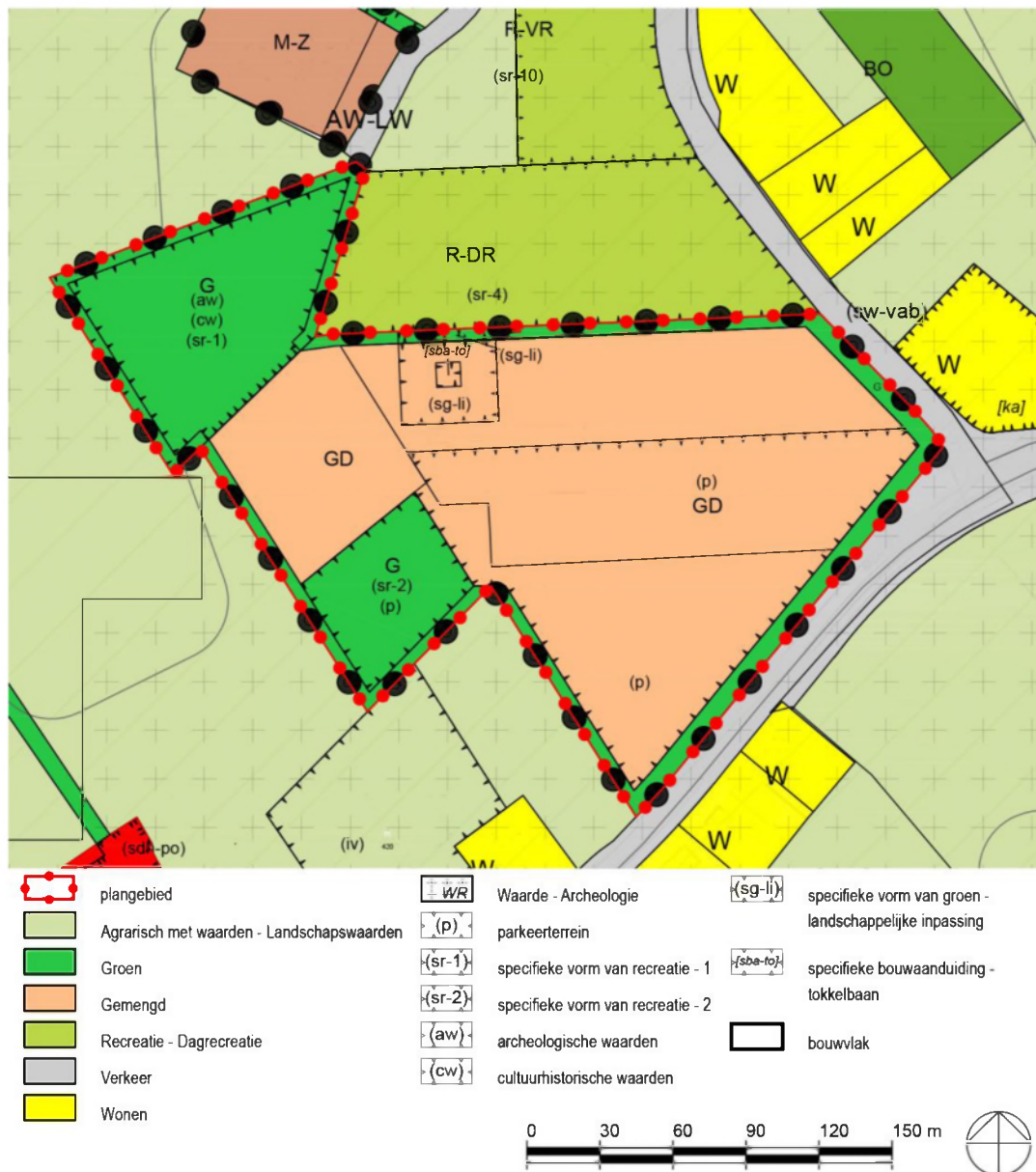
Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend bij de gemeente Uden, sectie Q, nummers 987, 1658, 1740 en 1741. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 44.980 m². De gronden zijn in particulier eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 mei 2012. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Gemengd' en 'Groen'. De gronden bestemd als 'Gemengd' zijn onder andere aangewezen voor dagrecreatieve voorzieningen en horeca, een bedrijfswoning en water. Op verschillende locaties binnen deze bestemming gelden specifieke aanduidingen. Naast deze aanduidingen bevat het noordoostelijke deel van het plangebied een bouwvlak.

Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande toestand van het plangebied beschreven, achtereenvolgens: de omgeving, de bestaande bebouwing en functies, de ontsluiting en de aspecten groen en water.

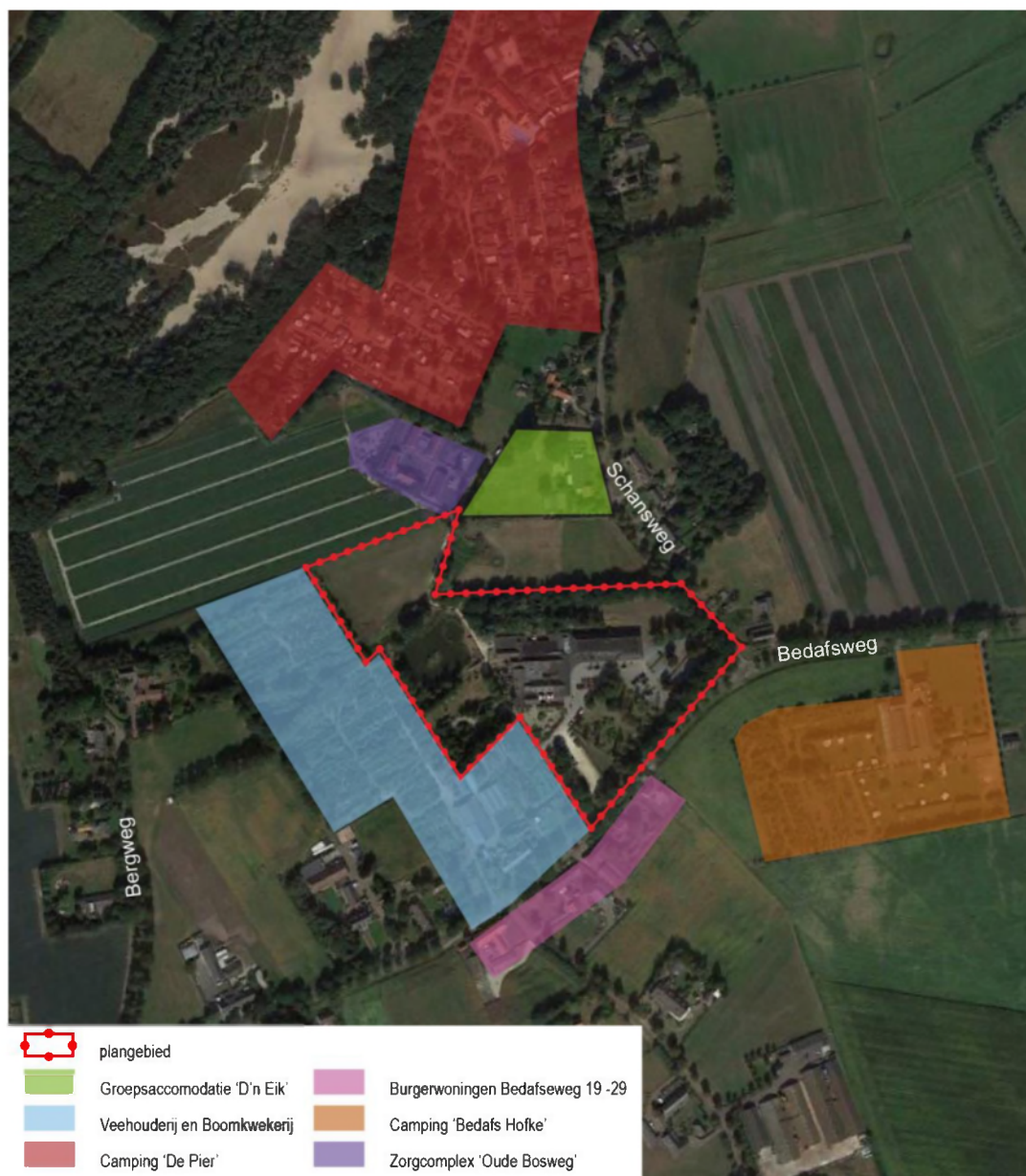
2.1 Wijdere omgeving

De wijdere omgeving is van oorsprong een bijzonder, natuurlijk landschap met de Peelrandbreuklijn en wijstgronden, en de stuifduinen de Bedafse Bergen. In dit gebied liggen de historische buurtschappen Bedaf, Het Loo en De Rakt. Het gebied tussen Vorstenbosch en Uden wordt ontsloten door de oude dorpen-weg tussen deze twee plaatsen. Ter hoogte van het plangebied heet deze de Bedafseweg-Karperdijk. Deze weg sluit min of meer rechtstreeks aan op de A50.

Ruimtelijk-functioneel wordt het buurtschap Bedaf gekenmerkt door een menging van agrarische-, niet-agrarische- en recreatieve bedrijven, en daarnaast burgerwoningen, waarvan veel voormalige boerderijgebouwen. De stedenbouwkundige structuur van de bebouwing valt te typeren als lintbebouwing. Tussen de Schansweg en Steeuwichtweg staat geen bebouwing als gevolg van de natte zones van de Peelbreukrand. Het plangebied ligt in de oksel van de Bedafseweg en de Schansweg. Camping De Pier ligt aan de voet van de berg. Het gebied Bedafse Bergen wordt sinds 1950 een druk bezocht door dagrecreanten uit de regio Uden-Veghel en verblijfsrecreanten op de campings.

2.2 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de bestaande situatie van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

De directe omgeving van het Teugel Resort Uden bestaat uit een diverse samenstelling van functies en voorzieningen. Direct aangrenzend aan de zuidwestkant van het plangebied bevindt zich op het adres Bedafseweg 18 een boomkwekerij en veehouderij.

Aan de noordkant van het plangebied bevinden zich een tweetal functies. Allereerst bevindt zich op het adres Schansweg 11 groepsaccommodatie 'D'n Eik'. Deze accommodatie beschikt over 40 bedden en heeft een speelveld/buitenverblijf aan de achterzijde van de bebouwing. Daarnaast bevindt zich op het adres Schansweg 3a camping 'De Pier'. Camping De Pier beslaat een relatief groot gebied van ruim 7,5 ha met 250 standplaatsen. De centrale voorzieningen van De Pier liggen aan de noordzijde aan de Schansweg.

Naast deze voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied diverse burgerwoningen.

Conclusie

Het plangebied ligt in een gebied waar reeds verschillende functies naast elkaar voorkomen: wonen, recreatie en agrarische functies. Het gebied is relatief goed ontsloten.

2.3 Bestaande bebouwing en functies

De bestaande gebouwen zijn weergegeven op de kaart bestaande situatie, zie bijlage 1. De totale oppervlakte van bestaande gebouwen, zonder het (tent)gebouw, bedraagt 4.070 m².

In de bestaande gebouwen zitten de volgende functies:

- hotel
- restaurant
- bowling
- zalenverhuur

Op het buitenterrein bevinden zich de volgende (recreatieve) voorzieningen:

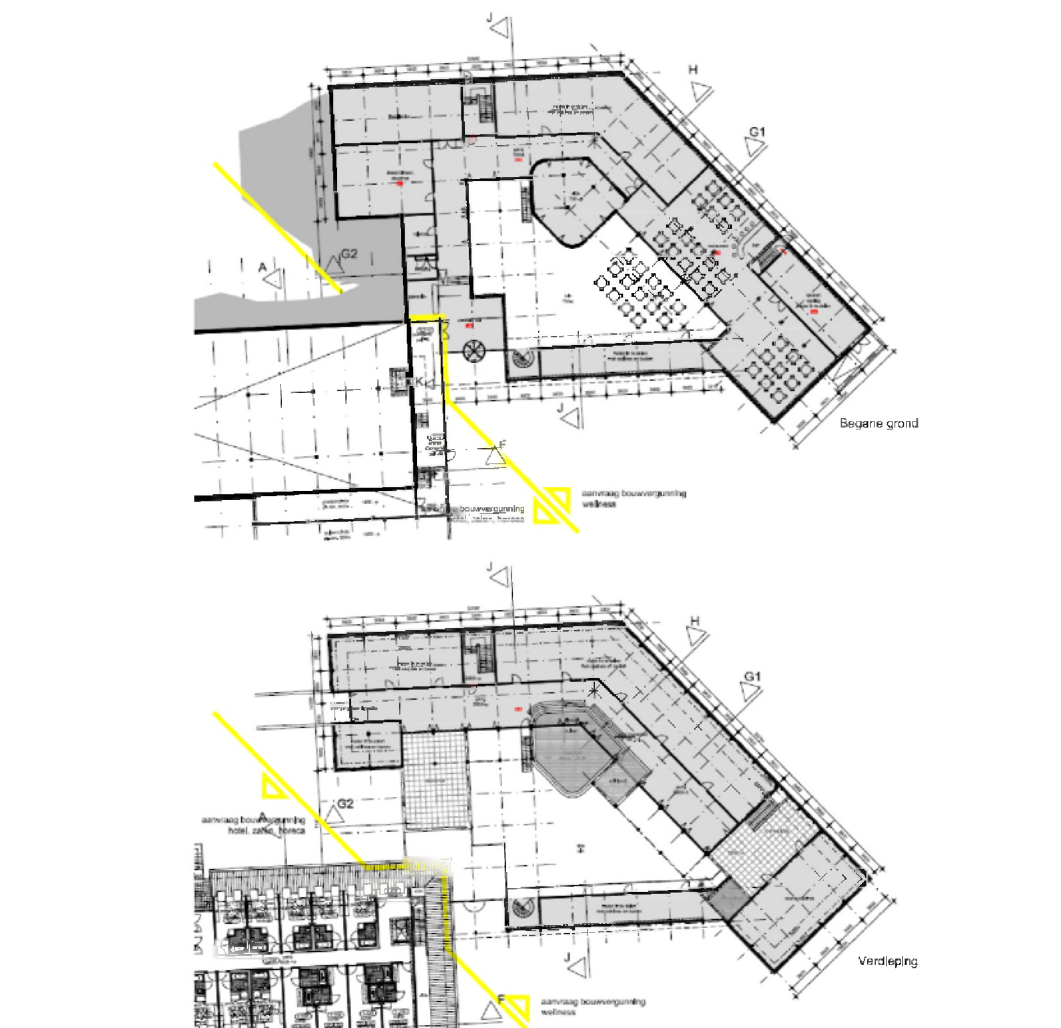
- een klimpark met tokkelbaan;
- een speeltuin;
- midgetgolf;
- een fietspad (onderdeel van recreatieve fietsroute);
- een vijverpartij
- een multifunctioneel veld.

De in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wellness accommodatie wordt niet meer gerealiseerd als gevolg van veranderde marktomstandigheden. Deze wellness had een bebouwd oppervlak van circa 1.000 m² en was voorzien aan de noordoostzijde van het terrein, zie onderstaande afbeelding.



Deze accommodatie bestond uit twee lagen met een kap en had een bruto vloeroppervlak van circa 2000 m².

Onderstaande afbeeldingen geven de plattegrond en de verdieping weer.



De onbenutte bouw mogelijkheden van deze wellness worden gebruikt voor de nieuwe ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan.

2.4 Ontsluiting

De Vrije Teugel heeft een hoofd- en nevenaansluiting op de Bedafseweg. Het plangebied is hiermee goed ontsloten. Ten westen van het plangebied ligt de onverharde Bergweg. Via deze weg loopt een recreatieve fietsroute door de Bedafse Bergen.

2.5 Groen en water

Rond het bestaande complex De Vrije Teugel staat gevarieerde beplanting. De houtsingels op de perceelsgrenzen bestaan uit gemengd bosplantsoen. De beplanting binnen het plangebied is verder beperkt. De bestaande vijverpartij is omgeven met verspreide struiken. Naast de bestaande vijverpartij is er geen oppervlakte aanwezig binnen het plangebied.

HOOFDSTUK 3 PLAN

Sinds het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld zijn de plannen van het Teugel Resort Uden gewijzigd als gevolg van ontwikkelingen in de markt, het beleid en wetgeving.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van het project Natuurlijk Fitland mogelijk, dat voorziet in samenhangende functies op het gebied van gezondheid in een natuurlijke omgeving - een healing environment. Deze nieuwe functies zijn een aanvulling op de reeds bestaande functies op het terrein, en vervangen de oorspronkelijke plannen van een wellness accommodatie. Hieronder staat een overzicht van alle bestaande, gewijzigde en nieuwe functies:

Bestaande (ongewijzigde) functies

- hotel
- restaurant
- bowling
- zalenverhuur
- dagrecreatie

Gewijzigde (bestaande) functies

- multifunctionele ruimte
- klimpark
- bedrijfswoning
- wellness

Nieuwe functies

- samenhangende functies op gebied van zorg en sport

De als bijlage 2 opgenomen inrichtingstekening van het terrein geeft de ligging van alle bebouwing, voorzieningen, groen, water, parkeerplaatsen en ontsluiting weer. In de volgende paragrafen worden achtereenvolgens de functies, de bebouwing, de bouwwerken, het verkeer, het parkeren, het groen en water beschreven.

3.1 Bestaande functies

De functies hotel, restaurant, bowling en zalenverhuur zijn ongewijzigd ten op zichte van het vigerende bestemmingsplan. Wel zijn het restaurant en een aantal zalen in het bestaande gebouw intern verbouwd. De meest actuele plattegronden van het gebouw zijn bijgevoegd in bijlage 3 bij dit bestemmingsplan.

3.2 Gewijzigde functies

3.2.1 Multifunctionele ruimte

De bewoners van de nabij gelegen zorgwoningen van 'Dichterbij' hebben behoefte aan een ruimte voor culturele activiteiten, waaronder theaterlessen. Omdat de ruimte niet de hele week bezet is, wordt deze ruimte ook voor andere activiteiten, waaronder yogalessen gebruikt. Deze multifunctionele ruimte bevindt zich op de eerste verdieping aan de zuidzijde van het pand, zie plattegrond 1^e verdieping in bijlage 3.

3.2.2 Bedrijfswoning

Ten tijde van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is een vergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning. En deze bedrijfswoning is inmiddels gerealiseerd. De beschrijving van de bedrijfswoning wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.4.

3.2.3 Klimpark

Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan was reeds een klimpark aanwezig. Dit klimpark voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd en is daarom vervangen door een nieuw klimpark. Om voor alle leeftijden een uitdagend parcours te kunnen bieden heeft het klimpark een lage en een hoge route gekregen. Het gerealiseerde klimpark is echter hoger dan is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 3.4.3 wordt het klimpark nader toegelicht.

3.2.4 Wellness

In het vigerende bestemmingsplan was een wellness accommodatie voorzien met een bebouwd oppervlak van circa 1.000 m². Deze wordt, als gevolg van veranderde marktomstandigheden, niet meer gerealiseerd. In het bestaande gebouw komt wel een wellness en beautysalon. Deze salon past in het totale concept van een healing environment. De beschrijving van de wellness en beautysalon wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.1.5.

3.3 Nieuwe functies

In deze paragraaf worden de nieuwe functies op de locatie beschreven. Eerst wordt de aanleiding en het kader toegelicht waarin deze nieuwe functies tot stand zijn gekomen. Vervolgens worden de nieuwe functies inhoudelijk beschreven.

3.3.1 Aanleiding

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'Landschappen van Allure'. Dit is een provinciaal investeringsprogramma voor natuur- en landschapsprojecten in Het Groene Woud, De Maashorst en De Brabantse Wal. Private en particuliere investeerders worden uitgedaagd om verdienmodellen te bedenken waardoor het gebied ook aantrekkelijk kan blijven.

Het project 'Meer Maashorst, een gezond landschap' is een investeringsproject in het kader van het programma Landschappen van Allure. Het is een gezamenlijk project van een groot aantal partners, waaronder de gemeente Uden en Teugel Resort Uden.

De kern van de met de provincie in 'Meer Maashorst, een gezond landschap' gemaakte afspraken is: 'Maak een gezond landschap en realiseer de zaken daarin die dat landschap aanjagen en de ontwikkeling ervan versterken'. Het gebied is benoemd als onderdeel van de dynamische landschappen. Hier tref je snel, naast langzaam en extensief, naast matig intensief waarbij alles gericht is op het effectief ontwikkelen van verdienmodellen die het landschap doen groeien en die elkaar versterken.

Het project Natuurlijk Fitland is één van de deelprojecten uit het project 'Meer Maashorst, een gezond landschap'. Het project is hierin als volgt omschreven: *"Het project 'Natuurlijk Fitland' omvat uiteenlopende diensten en producten voor een evenzo breed scala aan doelgroepen. Samen met Vitaliteitshuis Bernhoven ontwikkelen we beweeg- en lifestyle arrangementen in de natuur voor diverse patiëntengroepen, waaronder voor COPD-patiënten (longaandoening) en oncologie patiënten. Daarnaast richten we ons ook op de preventieve kant met arrangementen gericht op het behoud van de gezondheid. Buiten zijn, bewegen en gebruikmaken van de natuurlijke omgeving als 'healing environment' staan bij alle activiteiten steeds centraal. Bewegen in de natuur is ook gewoon leuk. De ontdek-, beweeg-, en speeltuin in de natuur is geliefd bij alle kinderen. Obesitas of niet. Met dit project geeft Fitland inhoud aan de 'kwaliteit van leven'-gedachte. Dit resulteert uiteindelijk in een betere balans in leefstijl."*

Kortom, Natuurlijk Fitland heeft een resultaatsverplichting vanuit het bidbook 'Meer Maashorst' om ontdek-, beweeg- en speelarrangementen met een grote verbinding met de natuur te realiseren. Hierin biedt het gebruikers gezondheid samen met sport, zorg en wellness.

3.3.2 Zorg en sport

De kern van het concept is het verbeteren van de gezondheid door het aanbieden van programma's en diensten op het gebied van lichamelijke en geestelijke zorg, zowel curatief als preventief in een natuurlijke omgeving - een healing environment.

Even Gym is de naam van de therapie- en sportgelegenheid, die gebruikers samenhangende functies op het gebied van zorg, sport en wellness. Concreet worden de volgende functies aangeboden:

- fysiotherapie;
- voedingsadvies;
- behandelprogramma's;
- arbeidspychologie;
- wellness;
- sport;
- spelen.

Vele doelgroepen kunnen van de Even Gym gebruik maken: patiënten, natuurliefhebbers, sporters en gasten van Teugel Resort Uden. Voor verschillende typen patiënten uit ziekenhuis Bernhoven (longziekten, oncologie) zullen behandelprogramma's worden aangeboden. Hiervoor hebben reeds pilots plaatsgevonden. Sporters kunnen bootcampen in het (tent)gebouw, op het terrein van de Teugel of in de omgeving en tijdens de behandeling of na de training overnachten in de nabijgelegen hotelkamers van Teugel Resort Uden. Kinderen met obesitas kunnen na een gesprek met de diëtist buiten in de speeltuin of klimpark spelen of wandelend met een groepje de natuur in.

De faciliteiten van Even Gym bevinden zich op het terrein van Teugel Resort Uden en bestaan onder andere uit:

- routes naar de nabije natuur, voorzien van uitdagingen;
- plekken om binnen of buiten te sporten, te oefenen, te bootcampen en te ontspannen;
- een accommodatie om te ontvangen en om te kleden;
- een trainingsruimte en enkele behandelkamers (voor het vergroten van de psychische en lichamelijke gezondheid).

De ontvangst- en behandelfaciliteiten bevinden zich in het bestaande gebouw. De trainingsruimte van Even Gym is bijzonder vormgegeven in een (tent)gebouw waar binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan, zoals uitgebreid omschreven wordt in paragraaf 3.4.2.

Verbinding met de natuur

De verbinding met de natuur van de beweegarrangementen blijkt uit het feit dat:

- zorgverleners en hun patiënten/cliënten kunnen gebruik maken van de behandelkamers in het bestaande gebouw of een van de andere voorzieningen op de locatie, zoals het (tent)gebouw of het buitenterrein;
- de beoogde sport-activiteiten, bootcamp, crossfit en calisthenics, vinden zowel in de buitenlucht als het (tent)gebouw plaats. Kenmerkend voor deze activiteiten is dat in kleine groepjes in een park, het bos of op het strand wordt getraind. In dit geval worden de activiteiten zowel op het terrein van Teugel Resort Uden zelf of in de Maashorst-omgeving gehouden. Programma's met patiënten/ cliënten kunnen altijd doorgang vinden aangezien bij slecht weer kan worden uitgeweken naar het (tent) gebouw;
- er enkele pilots met behandelprogramma's hebben plaatsgevonden, die met ziekenhuis Bernhoven waren afgestemd. Deze pilots zijn inmiddels afgerond. Natuurlijk Fitland gaat, mede op basis van deze pilots, deze behandelprogramma's verder ontwikkelen en in de markt zetten vanuit het concept van een 'healing environment' - een gezond landschap;
- beginnende of revaliderende sporters, die fysiek nog niet in staat zijn om het gebied in te gaan of een buitentraining te volgen, starten in het (tent)gebouw met aangepaste programma's, zodat zij vervolgens ook buitentrainingen kunnen gaan volgen;
- er een fysieke relatie met de natuur of buiten is. De wanden en het dak van het(tent)gebouw kunnen bij goed weer open om de sportieve en therapeutische toepassing te optimaliseren en de relatie met de omgeving en het landschap te benutten.

Waaruit blijkt dat Even Gym meer dan een sportschool is?

- Even Gym is onderdeel van de beweegprogramma's van Natuurlijk Fitland. Het is zeker geen op zichzelf staande sportschool. De functies van Even Gym (spelen, sporten en gezondheid) zijn een logische aanvulling op de bestaande functies van Teugel Resort Uden (horeca en recreatie). Hierdoor ontstaat een mix van elkaar versterkende functies op het gebied van een gezonde leefstijl.
- De beoogde activiteiten op deze locatie zijn kleinschalig van opzet en zijn gericht op individuele gezondheid. Met een aantal van circa 300 deelnemende personen is dit rendabel.
- Dit concept zal niet concurreren met een reguliere sportschool. Vanwege het feit dat de programma's en het (tent)gebouw anders van karakter zijn en niet aansluiten bij de verwachtingen van een standaardporter. Het gebouw is ondersteunend aan het

bewegen in de natuur, met open verbindingen naar de omgeving.

- De hoofddoelstelling van 'Meer Maashorst' is een gezond landschap. Een landschap dat uitnodigt om te gaan bewegen waardoor mensen gezonder worden. Daaromheen zijn doelstellingen benoemd en behandelprogramma's opgesteld. Die hebben voorzieningen nodig zoals routes naar de natuur, bouwwerken om te bewegen (de hindernisbaan, etc) en ook een plek om in geval van slecht weer of andere redenen droog te kunnen sporten.
- Zo is dit concept gericht op het ontwikkelen van verdienmodellen die het landschap doen groeien en allen gezond maken. Een deel van de opbrengsten van de Even Gym worden afgedragen aan een fonds voor natuurontwikkeling.

De beweegprogramma's bestaan uit individuele trainingen vanuit een behandelprogramma of uit een groepstraining, waar in kleine groepen van circa 12 personen onder begeleiding van een instructeur getraind wordt. De openingstijden zijn tussen 8:30 tot 21:30 uur. Gemiddeld worden er zes lessen op een dag gegeven. Met een bezettingsgraad van 80% procent, is het verwachte aantal bezoekers dus $12 \times 6 \times 80\% = 58$ personen per dag.

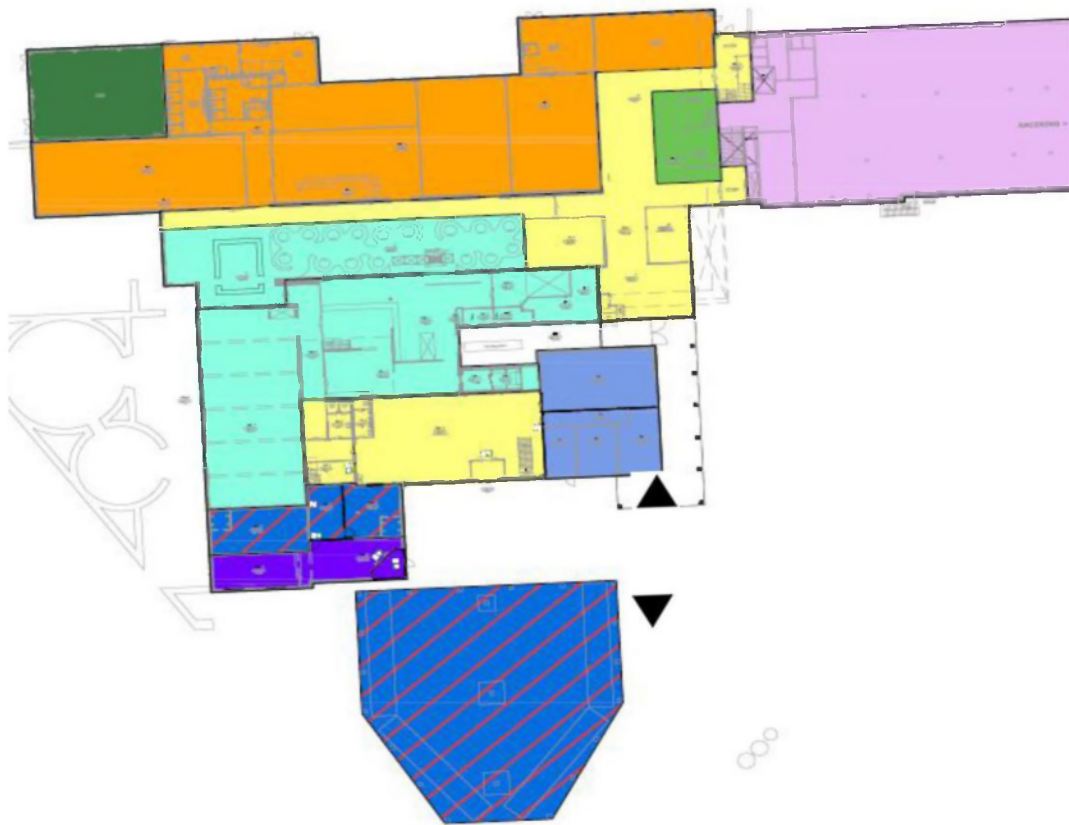
3.4 Bebouwing en bouwwerken

In deze paragraaf worden de bebouwing en de bouwwerken op de locatie beschreven. De inrichtingsschets, zie bijlage 2, geeft de terreininrichting weer. De als bijlage 3 bijgevoegde plattegronden geven per ruimte de functies in de gebouwen weer.

3.4.1 Bestaande gebouwen

De bestaande gebouwen blijven in de nieuwe situatie behouden. Sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is hieraan bouwkundig, behoudens enkele interne verbouwingen, weinig veranderd. Het hotel, het restaurant, de bowling en de zalen zijn grotendeels ongewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet wel in enkele functiewijzigingen in de zuidvleugel van het gebouw. Op de als bijlage 3 bijgevoegde plattegronden staan voor iedere ruimte in het gebouw de functie en oppervlakte weergegeven.

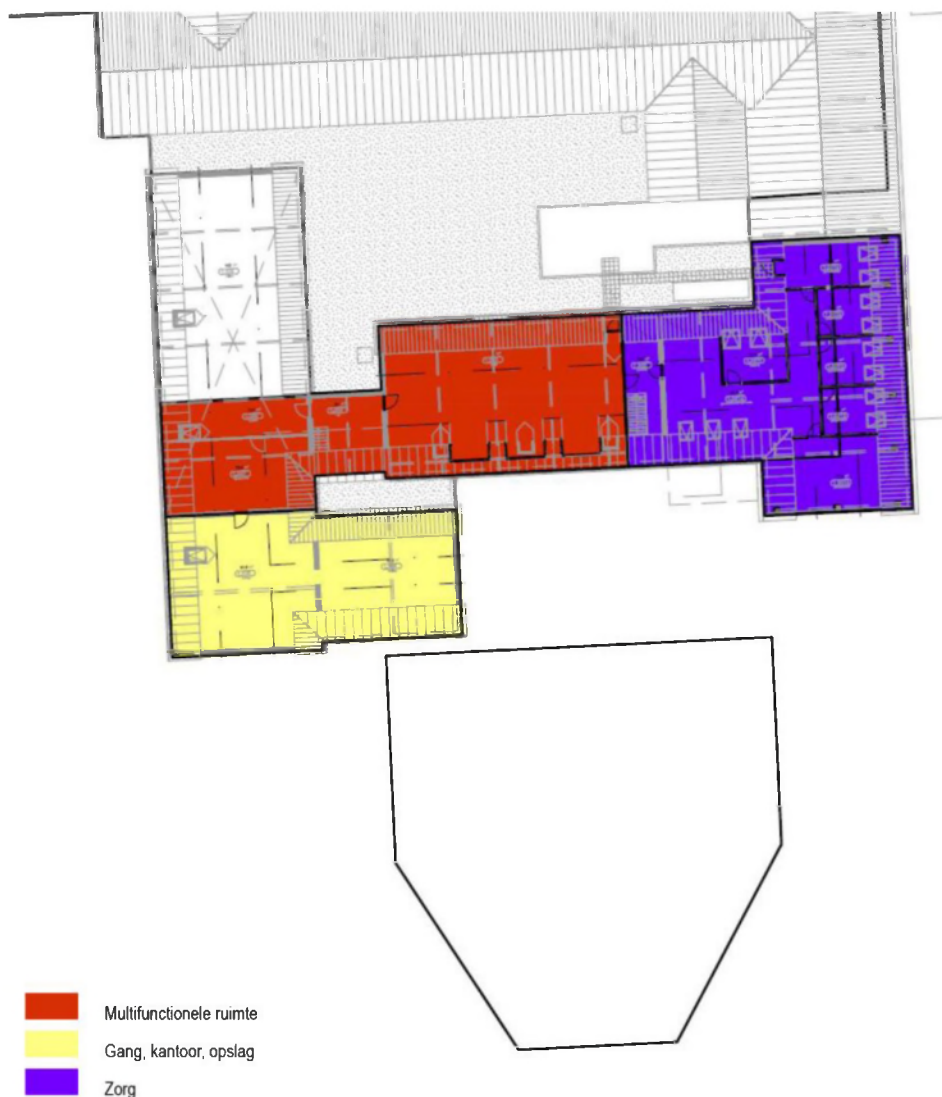
De wijzigingen in de zuidvleugel van het gebouw worden hieronder nader toegelicht.



	Sport/zorg		Hotel
	Gang, kantoor, opslag		Zalen
	Restaurant		Bowling
	Wellness		Zorg
	Dagrecreatie		Entree

Begane grond zuidvleugel bestaande gebouw





Eerste verdieping zuidvleugel bestaande gebouw

3.4.1.1 Ontmoetingsruimte

Alle mensen die gebruik gaan maken van een van de faciliteiten op het gebied van zorg, sport, of wellness melden zich eerst aan de receptie in de ontmoetingsruimte, die tevens voorzien is van een kleine bar en zithoek met banken en tafels. Vanuit de centraal gelegen ontmoetingsruimte gaan mensen naar de verschillende voorzieningen.

3.4.1.2 Sport

De voor sport bestemde ruimten in het bestaande gebouw zijn de kleedkamers, die door alle doelgroepen gebruikt kunnen worden. De gebruikers van het (tent)gebouw, dat voor sport (en therapie) gebruikt zal worden, zie paragraaf 3.4.2.1, zullen zich in deze kleedkamers verkleden.

3.4.1.3 Zorg

De beoogde ruimten voor psychische en lichamelijke zorg, in de vorm van onder andere arbeidspychologie, fysiotherapie en voedingsadvies, vindt plaats op de eerste verdieping en de begane grond aan de zuidkant van het bestaande gebouw.

3.4.1.4 Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte voor yoga en theateractiviteiten, inclusief gang en kleedkamer, zit op de eerste verdieping aan de zuidkant van het bestaande gebouw. Deze ruimte wordt onder andere gebruikt als dagbestedingsruimte (zoals theaterlessen) door de cliënten van Dichterbij of voor yogalessen.

3.4.1.5 Wellness

Wellness en persoonlijke verzorging in de vorm van een beautysalon passen bij het concept van een healing environment. Deze functies zouden in een van de ruimten in de zuidvleugel gesitueerd kunnen worden. Op het moment van schrijven van voorliggend bestemmingsplan worden de mogelijkheden onderzocht voor een kleinschalige wellness functie. De functie wellness is reeds toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan.

3.4.2 (Tent)gebouw

Het (tent)gebouw is een nieuw gebouw op het terrein en staat ten zuiden van het bestaande gebouw.

3.4.2.1 Gebruik

Het (tent)gebouw is de accommodatie van Even Gym zodat jaarrond programma's op het gebied van sport en therapie aangeboden kunnen worden aan reguliere sporters en mensen met een zorgvraag. De entree van het (tent)gebouw bevindt zich recht tegenover de entree van de ontmoetingsruimte, zie 3.4.1.1.

3.4.2.2 Locatiekeuze

De initiatiefnemer heeft een aantal locaties voor het (tent)gebouw onderzocht, zie notitie 'Locatiekeuze (tent)gebouw Teugelresort, Uden', die als bijlage 4 is bijgevoegd. De gekozen locatie kwam als beste naar voren op grond van de volgende reden:

1. Deze locatie biedt voldoende ruimte voor het gewenste programma.
2. Functioneel is dit de meest logische locatie. Het (tent)gebouw ligt nabij de recent gerealiseerde kleedkamers en entree/receptie voor de outdoorvoorzieningen. Tevens markeert het (tent)gebouw door zijn vorm en materiaal gebruik de entree voor de outdoor activiteiten op het terrein.
3. Ook operationeel gezien is dit een goede plek. Vanuit de receptie in de ontmoetingsruimte is goed zicht op de activiteiten onder het (tent)gebouw en de bezoekers.
4. Deze locatie is goed bereikbaar en herkenbaar door de ligging direct aan het bestaande parkeerterrein.

3.4.2.3 Constructie (tent)gebouw

Het (tent)gebouw bestaat uit een stalen dakconstructie, een afneembaar dak(zeildoek) en een afneembare wand (zeildoek). De staalconstructie bestaat uit zeven dakspanten, die op (in totaal 22) stalen kolommen zijn gelegd. De kolommen zijn rechtstreeks met de grond verbonden. Het afneembare dak is bevestigd aan de staalconstructie. Het (tent)gebouw heeft aan één zijde een afneembare wand van zeildoek.

Onder de tent zijn vier zeecontainers geplaatst. Deze containers maken echter géén onderdeel uit van de constructie. De dakspanten en de kolommen zijn niet verbonden met de containers. De containers zijn losse elementen die als opslagruimte (voor de calisthenics, crossfit en bootcamp apparaten) dienen - de containers zijn interieur elementen. Dit wordt benadrukt doordat de containers op circa één meter afstand van de buitenste kolommen zijn geplaatst. Een en ander blijkt uit de als bijlage 5 bijgevoegde bouwtekening.

In de zomer kan het zeildoek van het dak verwijderd worden, zodat de activiteiten volledig in de buitenlucht kunnen plaatsvinden. In de winter biedt het (tent)gebouw voldoende beschutting om de activiteiten door te laten gaan.

Vanwege technische en programmatische eisen, moet het (tent)gebouw een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7,10 meter hebben.

De containers en de staalconstructie zijn bevestigd op betonnen platen. Over deze betonvloer liggen dikke rubberen matten voor het comfort van de sporters. Deze matten werken tevens geluiddempend.

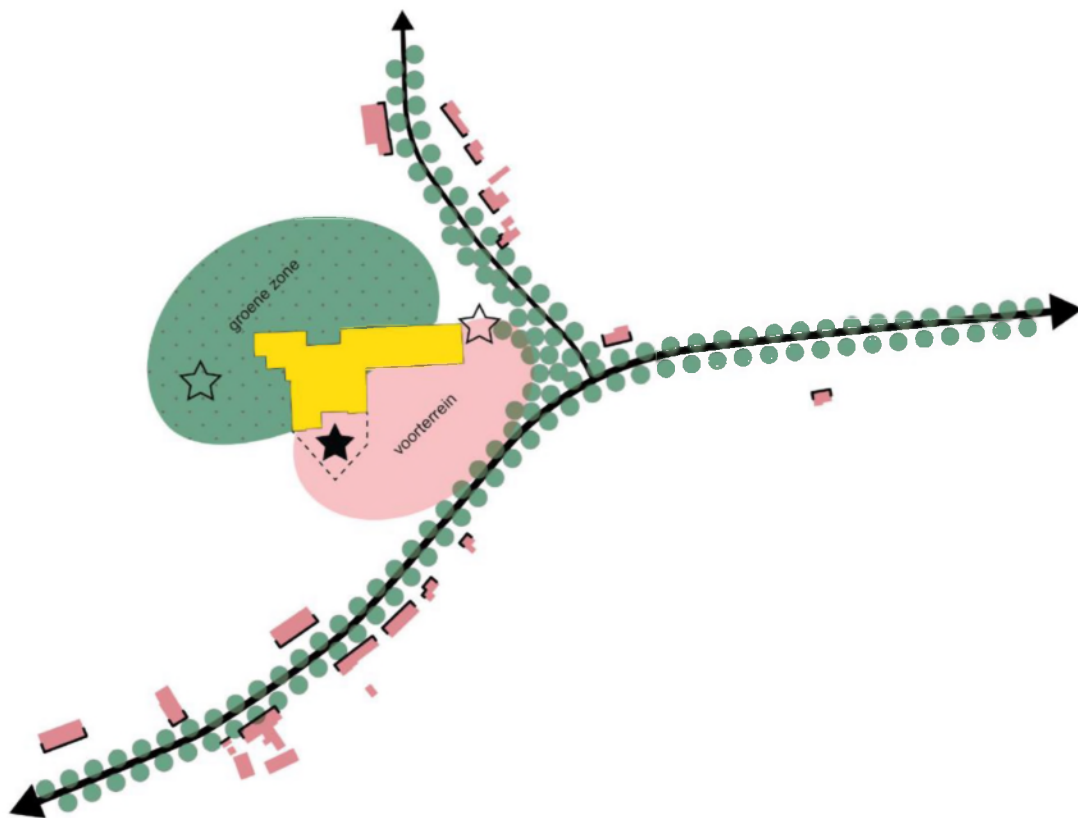
3.4.2.4 Beeldkwaliteit

Het (tent)gebouw is duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg en voldoet op zichzelf niet aan de vereiste welstandscriteria ambitieniveau B voor een historisch bebouwingscluster en doet afbreuk aan het straatbeeld van de Bedafseweg. Door het toepassen van gevelbekleding in hetzelfde hout als het hotel en het tentdak aan het zicht te onttrekken door blad houdende beplanting, ontstaat een voor welstand en omwonenden acceptabele situatie qua straatbeeld, die het gehele jaar gehandhaafd blijft. Zowel het hout als de beplanting zijn randvoorwaarden om de aanwezigheid van de tent toe te staan. In artikel 3.5.2 van de regels zijn de randvoorwaarden voor de beplanting toegelicht zodat het gewenste bereikt wordt.

3.4.2.5 Ruimtelijke afweging

De vorm, materialisatie en de locatie van het (tent)gebouw zijn stedenbouwkundig en landschappelijk een minder voor de hand liggende keuze, maar wel acceptabel op grond van de volgende overwegingen.

De locatie Teugel Resort Uden ligt in de zone 'relatieve drukte' en grenst met de achterzijde van het terrein aan de zone 'relatieve rust'. De stedenbouwkundige, landschappelijke structuur van de locatie is weergegeven op onderstaande schets.

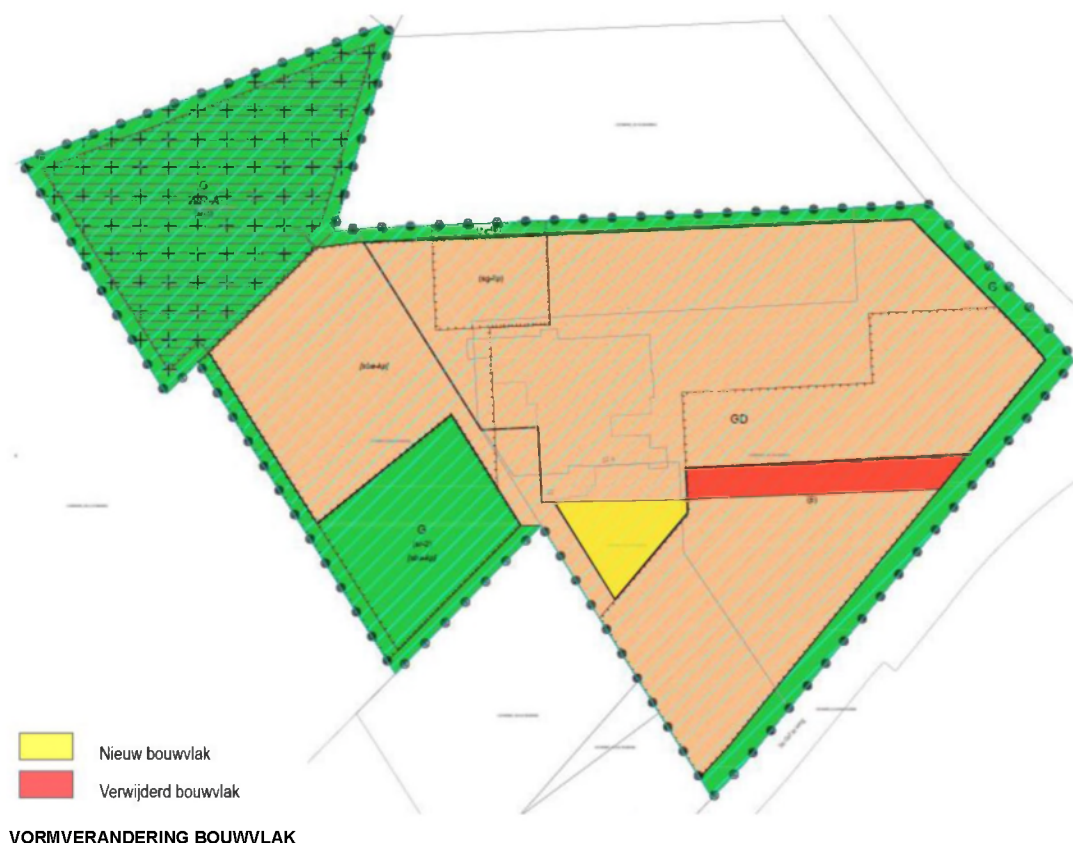


De locatie ligt op de kruising van de Bedafseweg en de Schansweg. Deze wegen kenmerken zich door verspreid liggende lintbebouwing met een mix aan functies, wonen, agrarisch en recreatie. Langgevelboerderijen wisselen af met reguliere burgerwoningen. Tegenover de locatie staan twee reguliere burgerwoningen en twee langgevelboerderij. De bebouwing staat op vrij korte afstand van de weg.

De bebouwing van Teugel Resort Uden ligt op grotere afstand van de Bedafseweg. De voorzijde van het terrein is de naar de openbare weg gekeerde zijde. Stedenbouwkundig gezien is hier daardoor minder ontwerp vrijheid. De achterzijde van het terrein richt zich op de Bedafse Bergen en grenst aan een cultuurhistorisch waardevolle bolle akker. Het realiseren van bebouwing aan deze zijde ligt daarom minder voor de hand. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn aan de oostzijde van het terrein nog bouw mogelijkheden - in het verleden was hier de wellness gepland.

Op grond van de volgende afwegingen wordt de realisatie van het (tent)gebouw in deze vorm op deze locatie stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar geacht:

1. de vorm en het materiaal van het (tent)gebouw zijn weliswaar afwijkend van de rest van de omgeving, maar;
 - a. de opgaande beplanting aan de voorzijde van het terrein, die het zicht op het (tent)gebouw wegneemt;
 - b. de houten bekleding op de containerwanden sluit aan bij de houten gevels van het bestaande pand;
2. aan de noordwestzijde van het terrein mag het tent(gebouw) met deze bouwmassa gerealiseerd worden op grond van het vigerende bestemmingsplan. Bedrijfsmatig gezien is dit echter een ongeschikte locatie. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in feite in het verplaatsen van reeds planologisch toegestane bouw mogelijkheden van de noordwest naar de zuidzijde van het terrein. Planologisch gezien worden geen nieuwe bouw mogelijkheden toegevoegd.
3. het (tent)gebouw wordt landschappelijk ingepast door op drie plaatsen groen toe te voegen: bij het (tent)gebouw, op de parkeerplaats en in de zone tussen de parkeerplaats en de Bedafseweg
4. De vorm van het bouwvlak is in voorliggend bestemmingsplan aangepast zodat het (tent)gebouw binnen het bouwvlak past, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven. De oppervlakte van het bouwvlak is gelijk gebleven door het bouwvlak aan de noordoostkant van het terrein - waar eerder de wellness accommodatie was voorzien - te verkleinen. Ook de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen blijft gelijk.



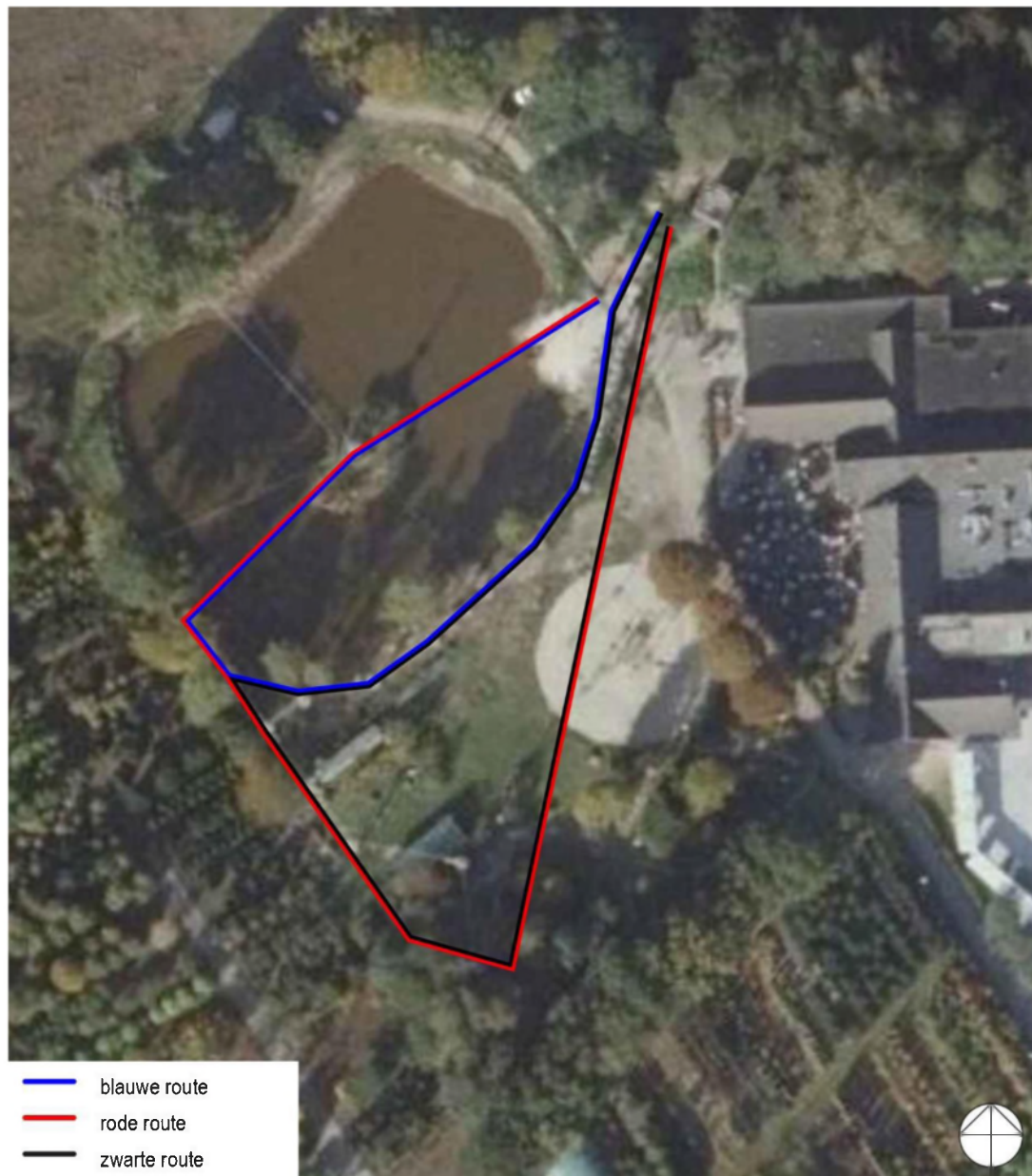
3.4.3 Klimpark

Teugel Resort heeft een nieuw klimpark aangelegd ter vervanging van het oude klimpark. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een klimpark planologisch mogelijk. Echter de palen van het nieuwe klimpark zijn echter hoger uitgevoerd dan is toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan is het nieuwe klimpark positief bestemd.

3.4.3.1 Beschrijving klimpark

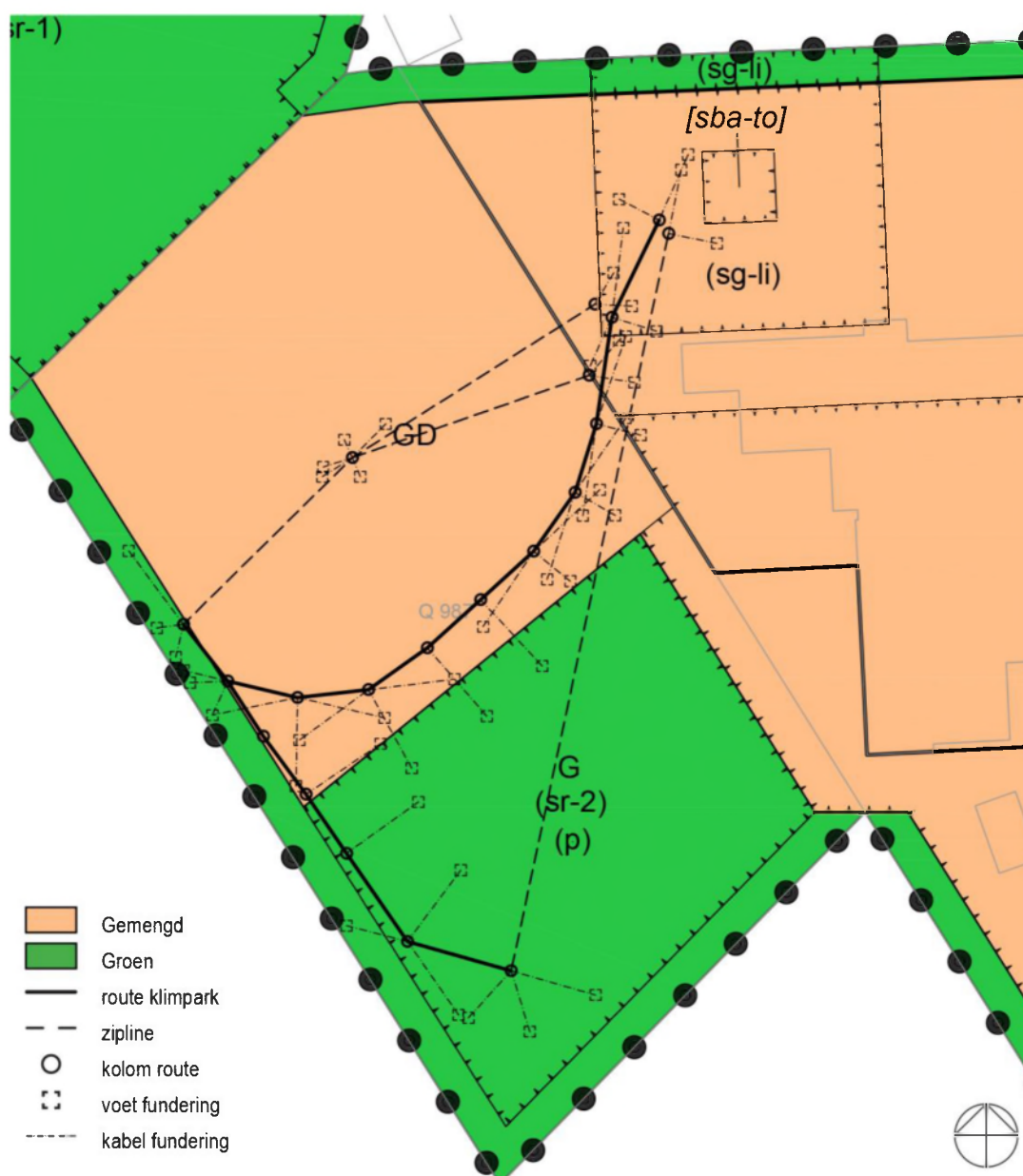
Het klimpark bestaat uit circa 20 masten/palen met een hoogte van circa 12 meter die op enige afstand van elkaar staan. Tussen de masten/palen is een behendigheidsparcours aangelegd dat onder meer uit een tokkelbaan, touwbruggen en evenwichtsbalken bestaat. Het klimpark is opgedeeld in drie routes met elk een eigen moeilijkheidsgraad (blauw, rood, zwart), zie onderstaande luchtfoto waarop het klimpark is te zien en de routes in kleur zijn aangeduid. Er wordt op twee hoogten geklommen: op 3 meter en op 6 meter. Het klimpark wordt aan de zuid- en oostzijde omgeven door hoge bomen, die het zicht vanuit de omgeving op het klimpark en andersom ook) ontnemen.

Het klimpark is een deel van het jaar, van maart tot en met november, geopend. De openingstijden zijn als volgt: op maandag en dinsdag alleen op afspraak; op woensdag en zaterdag van 10.00 tot 18.00 uur; en op donderdag, vrijdag en zondag van 10.00 tot 17.00 uur.



3.4.3.2 Toetsing vigerend bestemmingsplan

Hierna volgt een toetsing aan het bestemmingsplan, waarbij onderscheid wordt gemaakt in 'gebruik' en 'bouwen'. In onderstaande afbeelding is de technische tekening van het klimpark op de verbeelding geprojecteerd.



Gebruik

Het klimpark staat deels in de bestemming 'Gemengd' en deels in de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2'.

Bestemming 'Gemengd'

Deze bestemming is onder meer bedoeld voor dagrecreatieve voorzieningen, in de begrippen omschreven als: "voorzieningen ten behoeve van vormen van recreatie die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en die niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf". Het gebruik van het klimpark voldoet aan deze omschrijving. Er is geen sprake van afwijking.

Bestemming 'Groen'

Binnen deze bestemming is onder meer toegestaan het gebruik voor landschappelijke groenvoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2': tevens voor dagrecreatief medegebruik (intensief), alsmede midgetgolf en een dierenweide. In de begrippen is dagrecreatief medegebruik (intensief) omschreven als: *"intensieve vormen van dagrecreatie die in de openlucht plaatsvinden in gebieden waarin de hoofdfunctie een andere is. Hieronder worden in ieder geval verstaan: diverse sport- en spelactiviteiten, zoals voetballen, zeskampen, boogschieten en jeu de boules"*.

Beoordeeld moet worden op het klimpark aan deze beschrijving voldoet:

- intensieve vorm van dagrecreatie: ja
- in de openlucht: ja
- in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is: ja, dit deel van het terrein is begroeid met gras met her en der struiken en bomen. Langs de perceelsgrens ligt een stevige groenstrook met hoge struiken en bomen.
- vergelijking met genoemde sporten/spellen: het klimpark wordt weliswaar niet letterlijk genoemd in de opsomming, maar is qua intensiteit en uitstraling vergelijkbaar met de genoemde activiteiten. De bezoekers van het klimpark zijn vaak groepen (kinderen) tot 15 personen die gedurende één tot twee uur actief zijn in het park.

Het gebruik van het klimpark voldoet daarmee aan de omschrijving van dagrecreatief medegebruik.

Bouwen

Bestemming 'Gemengd'

Deze bestemming bevat de volgende bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tokkelbaan' zijn voorzieningen ten behoeve van een tokkelbaan toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 12 meter;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

Het merendeel van de masten/palen is geplaatst buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tokkelbaan'. De hoogte van de palen/masten voldoet daarmee niet aan de bouwregels. In de volgende paragraaf wordt verantwoord waarom de afwijkende hoogte ruimtelijk inpasbaar is.

Bestemming 'Groen'

De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van deze bestemming luiden:

- ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - 1' en 'specifieke vorm van recreatie - 2' bedraagt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 4 meter.

De hoogte van de palen/mast voldoen daarmee niet aan de bouwregels. Deze afwijking wordt in de volgende paragraaf verantwoord.

Met voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande palen/masten in beide bestemmingen positief bestemd.

3.4.3.3 Ruimtelijke afweging

De vraag is of dit (hogere) klimpark op deze locatie ruimtelijk passend is? In de oude situatie was op min of meer dezelfde locatie reeds een klimpark aanwezig en is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan.

Omdat een klimpark is toegestaan op de locatie, en de afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan uitsluitend de hoogte betreft (en de ligging buiten de aanduiding), kan worden geconcludeerd dat een nadere onderbouwing van ten aanzien van beleid, verkeer, parkeren, en milieuaspecten niet nodig is.

De vraag of het (hogere) klimpark ruimtelijk op deze locatie past, spitst zich toe op de volgende aspecten:

1. zijn de bouwhoogten landschappelijk acceptabel?
2. is er sprake van schending van privacy door inkijk bij nabij gelegen woningen?

Het klimpark ligt aan de achterzijde van het terrein van Teugel Resort Uden ingesloten door de met bomen begroeide heuvel, de bebouwing aan de (noord)oostzijde en een groenstrook aan de zuid en westzijde. Hierdoor is het klimpark vanaf de Bedafseweg en de Schansweg niet zichtbaar. De (kleinste) afstanden tot de Bedafseweg en Schansweg bedragen respectievelijk circa 130 en 150 meter.





FOTO VANAF DE WESTZIJDE VAN DE VIJVER IN OOSTELIJKE RICHTING NAAR DE KLIMTOREN



FOTO VANAF DE KLIMTOREN IN ZUIDWESTELIJKE RICHTING.

Op grond van bovenstaande omschrijving wordt het klimpark in deze vorm ruimtelijke acceptabel geacht. Met voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande palen/masten positief bestemd.

3.4.4 Bedrijfswoning

Ten tijde van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is op het terrein een bedrijfswoning vergund en gerealiseerd. Deze bedrijfswoning was toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan is derhalve geen nadere toetsing noodzakelijk. De bedrijfswoning wordt positief bestemd.

De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van circa 100 m², waarbij de woning een goothoogte heeft van 2,40 meter en een bouwhoogte heeft van 3,50 meter. De woning is gebouwd in de vorm van een rechthoek, waarbij houttinten gebruikt worden voor een natuurlijk beeld naar de omgeving. De bedrijfswoning bestaat uit kunststof beplating en keramische dakpannen. De woning bevat drie slaapkamers, een woonkamer/keuken, een badkamer, een losstaand toilet, een berging en een wasruimte. Het bouwplan van de woning is bijgevoegd in bijlage 7 van de toelichting.

3.4.5 Oppervlakte gebouwen

De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag op grond van artikel 3.2.1 ten hoogste 5.145 m² bedragen. Op het moment van schrijven van voorliggend bestemmingsplan bedraagt de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen 4.895 m², zoals weergegeven op kaart 6. Dit betekent dat er nog 250 m² aan onbenutte bouw mogelijkheden zijn.

3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Parkeren

3.5.1.1 Parkeernormen

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Uden 2018 en bevat de hoofdlijnen van het beleid. In het eindrapport Nota Parkeernormen Uden 2018, d.d. 17 januari 2018, zijn per gebied de parkeernormen voor verschillende functies in de gemeente Uden vastgelegd. Voorliggend initiatief ligt in het buitengebied.

3.5.1.2 Parkeerberekening

De parkeerberekening bestaat uit een aantal stappen, die in deze paragraaf worden toegelicht. In paragraaf 3.5.1.2.1 worden de uitgangspunten toegelicht. De feitelijke berekening waarbij rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages staat beschreven in paragraaf 3.5.1.2.2. Vervolgens wordt in paragraaf 3.5.1.2.3 een correctie toegepast vanwege het bestaande tekort aan parkeerplaatsen.

3.5.1.2.1 Uitgangspunten

De in de parkeerberekening gehanteerde uitgangspunten voor de verschillende ruimten/functies staan hieronder toegelicht:

Hotel, bowling, restaurant, zalen

Het hotel, de bowling, het restaurant en de zalen zijn behoudens kleine veranderingen in de indeling ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Wellness

In de parkeerberekening van het vigerend bestemmingsplan was een wellness accommodatie van 1.923 m² bruto vloeroppervlak (bvo) opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is dit gereduceerd naar 165 m² bvo. De parkeernorm is ongewijzigd.

Zorg

In het gebouw is 350 m² bvo bestemd voor zorg. Als parkeernorm wordt de parkeernorm voor de functie 'arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut' van 1,5 per behandelkamer gehanteerd. Het plan voorziet in zeven behandelkamers.

Sport

Sport vindt plaats in het (tent)gebouw dat een oppervlakte heeft van 575 m². De kleedkamers in het bestaande gebouw, die een oppervlakte van 100 m² hebben, worden tot sport gerekend. De totale oppervlakte voor sport bedraagt dus 675 m². De parkeernorm voor een 'dansstudio, sportschool, fitnesscentrum' in het buitengebied bedraagt 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Gemeenschappelijke ruimten

De gemeenschappelijke ruimte betreffen de ontmoetingsruimte met de receptie, zithoek, toiletten en gangen. Deze ruimten kunnen worden gebruikt door verschillende doelgroepen, de gebruikers van het buitenterrein, de gebruikers van de fitness, de zorgpatiënten en de cliënten van Dichterbij. Het gebruik van deze ruimte is reeds toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan.

Als parkeernorm wordt de parkeernorm voor de functie 'evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw' van 6 parkeerplaatsen per 100 m² gehanteerd. Dit is dezelfde parkeernorm die in het vigerende bestemmingsplan voor de andere zalen in het pand wordt gebruikt.

Multifunctionele ruimte

In de multifunctionele ruimte op de eerste verdieping in het bestaande gebouw zijn onder andere yoga- en theateractiviteiten voorzien. De activiteit theater maken past het beste bij de functie 'cultureel centrum, wijkgebouw' met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De activiteit yoga past het beste bij de functie 'dansstudio, sportschool' met een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De activiteit yoga is maatgevend. In de parkeernorm wordt daarom gerekend met 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de sociaal culturele- en yogaruimte.

Outdoorvoorzieningen

De outdoorvoorzieningen, waaronder het klimpark rondom de vijver, het multifunctionele veld, en de speeltoestellen, liggen verspreid in een zone aan de oostzijde van het terrein. De oppervlakte van deze outdoorrecreatie-zone bedraagt circa 2 hectare. Als parkeernorm voor deze speelvoorzieningen wordt de parkeernorm voor een 'themapark/pretpark' gehanteerd, omdat qua gebruik overeenkomt. De parkeernorm voor een 'themapark/pretpark' bedraagt 10 parkeerplaatsen per hectare netto terrein.

Bedrijfswoning

De benodigde parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning zijn opgenomen in de parkeerbalans.

Onbenutte bouwmogelijkheden

Het maximaal toegestane bebouwd oppervlak bedraagt 5.145 m². Het totale bebouwde oppervlakte (inclusief (tent)gebouw) bedraagt 4.895 m². De onbenutte bouwmogelijkheden bedragen dus $5.145 - 4.895 = 250$ m². De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt respectievelijk 4,5 en 8 meter. Dit komt overeen met circa 2,5 bouwlaag. Het bruto vloeroppervlak van de onbenutte bouwmogelijkheden bedraagt dus $2,5 * 250 \text{ m}^2 = 625 \text{ m}^2$ bvo. Met deze oppervlakte wordt in de parkeerbalans gerekend. Voor de onbenutte bouwmogelijkheden is nog geen functie bekend. Voor de parkeerbalans is daarom uitgegaan van een functie met de hoogste parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

3.5.1.2.2 Berekening met aanwezigheidspercentages

De feitelijke parkeerberekening is bijgevoegd als bijlage 1 (van de regels). Uit de parkeerberekening volgt dat de parkeerbehoefte zonder aanwezigheidspercentages 394 parkeerplaatsen bedraagt. Indien met aanwezigheidspercentages rekening wordt gehouden, volgt uit de berekening dat er 376 parkeerplaatsen nodig zijn.

Zoals uit vaste jurisprudentie blijkt mag rekening gehouden worden met een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen. In de hierna volgende paragrafen wordt de parkeerbehoefte berekend rekening houdend met het bestaande tekort aan parkeerplaatsen.

3.5.1.2.3 Bestaande situatie

Het aantal benodigde parkeerplaatsen in de huidige situatie kan afgeleid worden van de getallen in de als bijlage 1 (van de regels) opgenomen parkeerbalans. (Parkeerbehoefte huidige situatie = parkeerbehoefte nieuwe situatie minus parkeerbehoefte nieuwe functies).

Het planologisch toegestane bebouwd oppervlak (en daarmee tevens het bruto vloeroppervlak) verandert niet, maar feitelijke bebouwd oppervlak is wel toegenomen met de realisatie van het (tent)gebouw, dat een bruto vloeroppervlak van 550 m² heeft. Dus alleen het tentgebouw veroorzaakt extra parkeerbehoefte. (De functiewijzigingen in het bestaande pand niet, omdat de nieuwe functies een lagere norm dan de bestaande functies hebben.)

De parkeernorm voor het (tent)gebouw bedraagt 6 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. De parkeervraag voor uitsluitend het (tent)gebouw bedraagt dus 33 parkeerplaatsen.

Hieruit volgt dat de parkeerbehoefte in de huidige situatie $376 - 33 = 343$ parkeerplaatsen bedraagt (rekening houdend met de aanwezigheidspercentages).

3.5.1.2.4 Parkeerbehoefte

Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een concreet bouwplan is het vaste jurisprudentie dat bestaande parkeerhinder in de regel buiten beschouwing kan worden gelaten. Bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid hoeft in dat geval zodoende alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan (o.a. ABRvS 12 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA2911 en ABRvS 3 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7526).

Voor bestemmingsplannen werkt dit hetzelfde maar er komt ook wat bij. Ook hier gaat het ook om de vraag hoeveel extra parkeerplaatsen erbij komen en of dat er genoeg zijn voor de nieuwe parkeerbehoefte. Maar ook moet worden beoordeeld of sprake is van een normatief en/of feitelijk parkeer tekort. Zo ja, dan is de vraag hoe dat tekort zich verhoudt tot de omgeving. Gemotiveerd moet dat het bestaande tekort aan parkeerplaatsen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De parkeerbehoefte wordt berekend met de volgende formule:

parkeerbehoefte nieuwe situatie - parkeerbehoefte huidige situatie + aantal bestaande parkeerplaatsen = benodigd aantal parkeerplaatsen nieuwe situatie

De parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie bedraagt dus:

$376 - 343 + 219 = 252$ parkeerplaatsen.

3.5.1.2.5 Goede ruimtelijke ordening

De parkeerbehoefte in de huidige situatie bedraagt 343 parkeerplaatsen. In de bestaande toestand, zie bijlage 1, zijn er 219 parkeerplaatsen op het terrein. Dit betekent dat er in de huidige situatie een bestaand tekort van $219 - 343 = 124$ parkeerplaatsen is.

Is dit een feitelijk of een normatief tekort? In de afgelopen 10 jaar is op de locatie nooit sprake van een tekort aan parkeerplaatsen - dit is ook gebleken uit de gesprekken met de omgeving. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er sprake is van een *normatief* tekort. Feitelijk is er geen sprake van een tekort aan parkeerplaatsen.

Hoe verhoudt zich de nieuwe ontwikkeling tot het bestaande tekort? Voorliggend bestemmingsplan leidt tot een toename van de parkeerbehoefte van $376 - 343 = 33$ parkeerplaatsen. Op de inrichtingsschets, zie bijlage 2, zijn de bestaande en nieuw te realiseren parkeerplaatsen weergegeven. In de nieuwe situatie zullen er in totaal 256 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit is dus een toename van $256 - 219 = 37$ parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie.

Dit betekent dat extra parkeerbehoefte van 33 parkeerplaatsen wordt opgevangen door de uitbreiding van het parkeerterrein met 37 parkeerplaatsen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet dus in voldoende parkeergelegenheid en het bestaande tekort is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat er geen sprake is van een feitelijk tekort.

3.5.1.3 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid - de 256 parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid om aan de vraag van 252 parkeerplaatsen te voldoen. En het bestaande (normatieve) tekort aan parkeerplaatsen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

3.5.2 Verkeer

3.5.2.1 Beleid

De realisatie van de diverse initiatieven op het Teugel Resort heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Uden wordt aangeduid als matig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Uden tot het buitengebied behoort.

3.5.2.2 Analyse

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn een aantal functies toegestaan op de locatie. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in feite in een functiewijziging waarbij de functies sport (maximaal 675 m² bvo) en zorg (maximaal 350 m² bvo) worden toegevoegd, maar waarbij het maximaal toegestane bebouwd oppervlak (5.145 m²) niet toeneemt (zie artikel 3.2.1 van voorliggend en vigerende bestemmingsplan).

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen maximale oppervlakten opgenomen ten aanzien van de verschillende functies. Interne functieverschuivingen zijn dus mogelijk, een zaal kan bijvoorbeeld ingericht worden als restaurant.

In kader van voorliggend bestemmingsplan moet de verandering van de verkeersaantrekkende in beeld gebracht worden. Het bebouwd oppervlak neemt niet toe, dus dat leidt niet tot extra verkeersaantrekkende werking. Het gaat dus uitsluitend om de vraag of de nieuwe functies een grotere verkeersaantrekkende werking hebben dan de bestaande functies.

Voor de nieuwe functies is een maximaal bruto vloeroppervlak opgenomen in de regels. In het kader van de verkeersaantrekkende werking wordt daarom uitsluitend naar de nieuwe functies gekeken, want alle andere functies zijn reeds toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan.

Onderstaande tabellen geven de verkeersaantrekkende werking van de bestaande en nieuwe functies weer.

Verkeersaantrekkende werking bestaande functies

Functie	Verkeersgeneratie
Bowling	13,5 - 19,3 per 100 m² bvo
Hotel	24,7 - 27,6 per 10 kamers
Wellness	10,4 - 11,4 per 100 m² bvo
Bedrijfswoning	7,8 - 8,6 per woning
Restaurant *	20,8 - 22,8 per 100 m² bvo
Zalen*	20,8 - 22,8 per 100 m² bvo
Outdoorrecreatie	4,4 - 12,9 per 100 m² bvo

* De verkeersaantrekkende werking van een restaurant en zalen zijn niet gegeven bij het CROW. Op basis van ervaringscijfers wordt aangenomen wordt dat de verkeersaantrekkende werking van een restaurant en zalen twee maal zo groot zijn als die van wellness.

Verkeersaantrekkende werking nieuwe functies

Functie	Verkeersgeneratie
Sport	42,7- 49,9 per 100 m² bvo
Zorg	16,1 - 20,7 per behandelkamer

De nieuwe functies worden vergeleken met een bestaande functie, die de grootste verkeersaantrekkende werking heeft. Dit zijn waarschijnlijk het restaurant en de zalen, maar hiervoor is geen officieel cijfer beschikbaar bij het CROW.

Sport

De maximaal toegestane oppervlakte voor sport bedraagt 675 m² bvo. Voor de verkeersaantrekkende werking van sport wordt 42,7 verkeersbewegingen per etmaal aangehouden (omdat een deel van de gebruikers tevens van andere functies gebruik maakt, wordt de laagste norm gehanteerd).

Deze functie wordt vergeleken met de bestaande functie met de grootste verkeersaantrekkende werking restaurant / zalen van 21,8. De toename van de verkeersaantrekkende werking bedraagt dus: $(42,7 - 21,8) \times 675 / 100 = 141$ verkeersbewegingen per etmaal.

Op basis van het aantal dagelijkse lessen, het bezettingspercentage en de groepsgrootte, bedraagt het verwachte aantal gebruikers van de sport 58 personen per dag, zie paragraaf 3.3.2. Als al deze gebruikers met de auto komen, bedraagt het aantal verkeersbewegingen $58 \times 2 = 116$ per dag. Het berekende aantal bewegingen van 141 verkeersbewegingen per etmaal op basis van de norm lijkt aan de hoge kant.

Zorg

Het plan voorziet in zeven behandelkamers (vijf op de eerste verdieping, twee op de begane grond). Als verkeersaantrekkende werking van zorg wordt 16,1 per behandelkamer gehanteerd (omdat een deel van de gebruikers tevens van andere functies gebruik maakt, wordt de laagste norm gehanteerd). De verkeersaantrekkende werking van zorg bedraagt dus $16,1 \times 7 = 112,7$. Deze functie wordt ook vergeleken met een restaurant. De vloeroppervlakte van de behandelkamers bedraagt 350 m² inclusief verkeersruimte. De verkeersaantrekkende werking van een restaurant met dat oppervlak zou dus bedragen: $21,8 \times 350 / 100 = 76,3$. De toename van de verkeersaantrekkende werking bedraagt: $112,7 - 76,3 = 36$ verkeersbewegingen per etmaal.

De totale toename van de verkeersaantrekkende bedraagt $141 + 36 = 177$ bewegingen per etmaal. Dit aantal is gebaseerd op landelijke kengetallen. In de praktijk zal dit aantal naar verwachting lager uitvallen.

3.5.2.3 Conclusie

De nieuwe situatie zorgt in een worst-case scenario voor een verkeersaantrekkende werking van 177 verkeersbewegingen per etmaal. De ontsluitingswegen kunnen dit opvangen.

3.6 Groen en water

3.6.1 Groen bedrijfswoning

Binnen het plangebied zorgt de bedrijfswoning voor een verandering van het aspect groen. Rondom deze woning worden groenstructuren aangebracht waardoor de woning enige afscherming krijgt van de rest van het Teugel Resort. Daarnaast bevat deze woning een tuingedeelte die op later tijdstip zal worden ingericht naar behoefte van de bewoner.

3.6.2 Landschappelijke inpassing (tent)gebouw

In verband met de realisatie van het (tent)gebouw wordt extra groen op het terrein aangeplant. De positie en het type beplanting is in overleg met de omgeving tot stand gekomen. Het doel van de beplanting is:

- het creëren van een diffuus beeld vanaf de Bedafseweg op het (tent)gebouw;
- het vergroenen van de parkeerplaats;
- het reduceren van het schijnen van de koplampen in de woningen aan de overzijde van het parkeerterrein.

Dit wordt gerealiseerd door op drie plekken groen toe te voegen:

- ter plaatse van het (tent)gebouw;
- op de parkeerplaats, en;
- in de zone tussen de Bedafseweg en de parkeerplaats.

Op de inrichtingstekening in bijlage 2 (van de toelichting) en op het beplantingsplan in bijlage 2 (van de regels) is het nieuwe groen weergegeven.

Direct voor het (tent)gebouw worden inheemse bomen en een haag aangeplant. Deze halen het zicht op het (tent)gebouw het meest direct weg, omdat de kruin op maximaal 3 meter hoogte begint en de top van de boom minimaal 7 meter is. De beplanting is voldoende dicht hier ter plaatse om het tentdak aan het oog te onttrekken.

Op het parkeerterrein worden nieuwe bomen aangeplant in de bestaande hagen die de parkeervakken scheiden. Deze bomen worden enigszins willekeurig geplaatst in plaats van in een vast stramien om hiermee de losse, informele sfeer te behouden.

In de zone tussen de Bedafseweg en de parkeerplaats worden streekeigen heesters aangeplant. Door deze groenstrook te verdichten en te verbreden wordt de overlast van de schijnende koplampen minder. Door het afsluiten van de doorgang tegenover Bedafseweg 25a voor regulier verkeer wordt tevens het schijnen van koplampen voorkomen.

Het is de bedoeling om het (tent)gebouw te verstoppen en op een goede wijze landschappelijk in te passen. Door het groen op deze wijze aan te leggen, ontstaat vanaf de Bedafseweg en vanaf de woningen gedurende het hele jaar een groen beeld. In de groenstrook tussen de Bedafseweg en de parkeerplaats zitten openingen, die zicht op het terrein maar niet op het (tent)gebouw geven. Deze zichtlijnen worden onafhankelijk van de positie van de persoon onderbroken door het groen op de parkeerplaats en ter plaatse van het (tent)gebouw. Al met al ontstaat een diffuus beeld op het (tent)gebouw, een groenere parkeerplaats en wordt het inschijnen van de koplampen in de woningen verminderd, inclusief de maatregel van het afsluiten van de doorgang tegenover 25a, behalve voor fietsers en voetgangers en incidenteel vrachtwagen en busverkeer die de draai niet kunnen maken naar de eigenlijke uitgang.

De aanleg en het behoud van deze landschappelijke inpassing worden geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting, zie artikel 3.5.2 van de regels. Het (tent)gebouw mag uitsluitend aanwezig zijn en/of worden gebruikt indien de landschappelijke inpassing volgens het beplantingsplan, zie bijlage 2 van de regels, wordt gerealiseerd (binnen zes maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden) en in stand wordt gehouden.

3.6.3 Water

Het plangebied omvat geen extra oppervlaktewater dan in de huidige situatie het geval is. De afvoer van het hemelwater staat beschreven in paragraaf 5.3 .

3.7 Beeldkwaliteit

3.7.1 Inleiding

Deze paragraaf beeldkwaliteit is mede naar aanleiding van de omgevingsdialoog en de zienswijzen opgenomen in voorliggend bestemmingsplan opgenomen om te benadrukken dat op deze locatie de Welstandsnota van kracht is en dat dus ieder toekomstig bouwplan hieraan getoetst dient te worden. Hiermee is het (tent)gebouw een éénmalige uitzondering.

3.7.2 Bestaande beeldkwaliteit

In het bestemmingsplan "Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 mei 2012, staan de uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit voor de destijds gerealiseerde ontwikkelingen beschreven. In het kader van eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn deze uitgangspunten van destijds hieronder opgenomen.

De locatie ligt in een landelijke omgeving met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en landschap. Sprake is van een voortgaande ontwikkeling in het dominante gebruik:

- historie: agrarisch gebruik;
- voorbije decennia: in toenemende mate wonen en recreatief gebruik;
- toekomst: doorontwikkeling van recreatie en wonen binnen de context van natuur en cultuurhistorie.

Uitgangspunt voor bebouwing en inrichting van het terrein zijn de cultuurhistorische kenmerken van de omgeving. De bebouwing bestond uit een boerenbuurtschap in een oud ontginningsgebied. De oorspronkelijke bebouwing heeft de kenmerken van een langgevelboerderij. De bebouwing bestond uit het hoofdgebouw langs de weg en daarachter op het erf de (houten) schuren en schoppen. De begroeiing bestond uit lindebomen en beukenhagen op en rond het erf; eikenbomen langs de wegen en houtsingels van het eiken-berkenbestand (geriefhout) op de perceelsgrenzen.

De architectuur van de bestaande bebouwing (uitgezonderd het tentgebouw) zijn gebaseerd op de typologie van een langgevelbouw. Vanwege de landelijke, bosrijke omgeving is voorts gekozen voor houten buitengevels, die variatie en eigenheid in het park brengen. Ook speelt de combinatie van baksteen en hout in op de cultuurhistorische situatie van boerenerven met de houten schuren.

De gekozen hoogten sporen in principe met de typologie in het landelijk gebied. De Vrije Teugel wordt gezien als een ensemble van meerdere bouwdelen die ieder op zich de kenmerken hebben van de streek.

Ook qua begroeiing sluit aan bij de (cultuurhistorische) kenmerken van de omgeving. Perceelsafscheidingsen en grotere groen opstanden worden gevormd door hakhoutsingels en geriefbosjes in eiken-berken bestand. Beukenhagen en lindebomen zijn kenmerkende erfbeplanting rond bebouwde plekken.

3.7.3 Beeldkwaliteit (tent)gebouw

De beschrijving van de beeldkwaliteit van het tentgebouw staat in paragraaf 3.4.2.4 beschreven.

3.7.4 Toetsing toekomstige plannen

Voor deze locatie is de Welstandsnota van kracht. Ondanks het feit dat eventuele toekomstige ontwikkelingen verplicht hieraan getoetst dienen te worden, wordt voor de zekerheid op deze plek in het bestemmingsplan hiernaar verwezen. De omgeving heeft verzocht dat iedere toekomstige wijziging leidt tot behoud of liever verbetering van de bestaande beeldkwaliteit. Hiermee is het (tent)gebouw een éénmalige uitzondering.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR. De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

Voor onderhavig plan is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Militaire objecten en terreinen

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het militaire vliegveld Volkel. Ter bescherming van het functioneren van het vliegveld legt het Barro hoogtebeperkingen op aan gebouwen en bouwwerken in deze zone. In paragraaf "5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel" is een toetsing opgenomen aan de beperkende hoogten.

Conclusie

Het plan voldoet aan het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan deze toch als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden bestempeld als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in functiewijzigingen op een bestaande locatie, maar creëert geen nieuwe extra bouwmogelijkheden. De maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen blijft gelijk ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze Omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Voorliggend bestemmingsplan maakt (onder andere) de uitvoering van het project Natuurlijk Fitland, een project binnen het programma 'De Maashorst Landschap van Allure', mogelijk.

Natuurlijk Fitland omvat verschillende nieuwe diensten en producten, die allen gebruikmaken van het 'buiten zijn' en de kwaliteiten van de natuurlijke omgeving. Het doel is een bijdrage te leveren aan een betere balans in de leefstijl en daarmee de gezondheid van de bezoekers door middel van preventie, interventie en revalidatie.

De Provincie Noord-Brabant wil zich onderscheiden als topregio voor kennis en innovatie. Hierbij is een mooi en vitaal landelijk gebied essentieel. Enerzijds als aantrekkelijke omgeving voor de steden en anderzijds als aantrekkelijke woon- en werkomgeving voor burgers en ondernemers in dat landelijke gebied. In de 'Agenda van Brabant', koersdocument 'Transitie stad en platteland', koersdocument 'Vrijtijdseconomie' en het programma 'Landschappen van Allure' geeft de Provincie aan welke maatregelen nodig zijn om bovenstaande ambities waar te maken. De Maashorst is hierin één van de 'Landschappen van Allure'.

Deze ontwikkeling draagt bij aan de invulling van de 'grote' hoofdpogave, werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Interim Omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Onderhavig plan voorziet in samenhangende functies op het gebied van gezondheid in een natuurlijke omgeving - een healing environment in het 'Landelijk gebied'. Conform artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) is de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijke gebied mogelijk, mits voldaan wordt aan een drietal leden. Onderstaand is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*

2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Onderhavig planvoornemen dat voorziet in samenhangende functies op het gebied van gezondheid in een natuurlijke omgeving - een healing environment is passend binnen de directe omgeving, daar het niet hinderlijk is op zowel de naastgelegen woningen alsmede op de aangrenzende agrarische bedrijven. Daarnaast heeft onderhavig planvoornemen geen negatieve invloed op de mobiliteitsstromen, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders. Onderhavig planvoornemen heeft geen invloed op het versterken dan wel verslechteren van de omgevingskwaliteit.

- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*

Binnen onderhavig plangebied vindt geen splitsing van het bouwperceel plaats.

- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Binnen onderhavig plangebied is geen overtollige bebouwing aanwezig.

- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*

1. *een kantoor met baliefunctie;*
2. *lawaaisport;*
3. *mestbewerking.*

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een vestiging van de hierboven genoemde functies.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*

Onderhavig planvoornemen is passend binnen de omgeving qua omvang, daar het onderdeel uitmaakt van het reeds bestaande Teugel complex. Daarnaast zorgt onderhavig planvoornemen tot een relatief geringe publieksaantrekkende werking passende bij het reeds aanwezige complex.

- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*

Onderhavig planvoornemen leidt tot het toevoegen van samenhangende functies op het gebied van zorg en sport.

- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*

Onderhavig planvoornemen zorgt ervoor dat de opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen.

- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Onderhavig planvoornemen houdt rekening met een mogelijke verhuizing van het bedrijf, daar een dergelijk complex niet op alle plaatsen in de omgeving passend is.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*

Onderhavig planvoornemen voorziet in samenhangende functies op het gebied van gezondheid in een natuurlijke omgeving - een healing environment dat past binnen de gemengde omgeving van de Bedafseweg. Hierdoor is het niet noodzakelijk en doelmatig om deze te vestigen op een bedrijventerrein.

- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*

Dit sublid is niet van toepassing, omdat het geen detailhandelsvoorziening betreft.

- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Onderhavig planvoornemen past binnen dit sublid.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- stalderingsgebied;
- beperkingen veehouderij.

Beperkingen veehouderij en Stalderingsgebied

De artikelen 3.51 en 3.52 IOV stellen regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat gebruik wordt gemaakt van een locatie waar reeds een grootschalig complex gevestigd is. Dit leidt er toe dat hier een verzameling van functies geclusterd is en hierdoor niet verspreidt ligt binnen het buitengebied van de gemeente Uden.

Het plan neemt daarnaast de mogelijkheden tot grootschalige uitbreidingen op deze locatie van het plangebied weg. Er is daarmee tevens een waardecreatie in het algemeen belang.

4.2.2.4 Conclusie

Het plan past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 (hierna: Omgevingsvisie 2015) vastgesteld, die (tevens) de status van structuurvisie heeft als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie zijn de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd en daarbij is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. De Omgevingsvisie geeft niet alleen aan wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar gaat ook in op de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan het bereiken van die doelstellingen.

De Omgevingsvisie 2015 verdeelt het buitengebied in drie verschillende gebieden: buitengebied met accent op natuur en recreatie, gemengd agrarisch gebied en primair agrarisch gebied. De natuur- en recreatiegebieden de Maashorst en Bedaf liggen in het gebied dat is aangeduid als 'Natuur/recreatie buitengebied'. Het is een belangrijk ontspanningsgebied voor de omliggende dorpen. Er zijn reeds diverse initiatieven op het gebied van gezondheid, duurzame landbouw, ontspanning en recreatie, maar nog zonder duidelijke samenhang. De Omgevingsvisie 2015 wil dit gebied beter bekend maken, verduurzamen en behouden en versterken door middel van regionale samenwerking en uitvoering van het Maashorst Manifest, Landschappen van Allure en Meer Maashorst!.

De doelstellingen voor het gebied zijn:

- Een bron van vitaliteit (gezondheid, gezonde voeding, rust, recreatie, spiritualiteit)
- Stad en dorp, landelijk gebied, natuur en recreatie in harmonie laten vervlechten;
- De achtertuin van Uden voor de Udenaren, deze delen met de regio (en met toeristen en recreanten van elders);
- Kwaliteiten (natuur, landschappelijke structuren) behouden en versterken;
- Bekendheid geven aan de Maashorst als grootste natuur- recreatiegebied van Brabant;
- Het gebied beter bereikbaar maken (infrastructuur);
- Duurzaam beheer van het buitengebied.

Verder biedt het beleid ruimte voor de ontwikkeling van Poorten, die de entree en de bekendheid van de Maashorst etaleren. De locatie Teugel Resort Uden (voorheen: Fitland Hotel De Vrije Teugel) is een van de zogenaamde recreatieve Poorten van de Maashorst. Natuurlijk Fitland is een project van het programma 'De Maashorst Landschap van Allure'.

Past het initiatief in de Omgevingsvisie 2015?

Het antwoord is ja, mits het geen onevenredige nadelige effecten heeft ten aanzien van de gebiedsdoelstellingen rust en natuur.

Het initiatief draagt bij aan het realiseren van een deel de doelstellingen voor het gebied, zoals de 'achtertuin van Uden voor Udenaren' en een bron van vitaliteit (gezondheid, gezonde voeding en recreatie). Met andere doelstellingen (rust en natuur) zou het op gespannen voet kunnen staan, maar ze doen geen (onevenredige) afbreuk doen aan de rust en natuur. Het initiatief leidt niet tot extra bouwmogelijkheden. De onbenutte bouwmogelijkheden worden ingevuld met een andere functie. In plaats van de aanvankelijk geplande wellness voorziening worden nu zorg- en sportvoorzieningen gerealiseerd. Kortom, de impact op de omgeving neemt niet toe, omdat de ene functie door de andere wordt vervangen. Tevens wordt in het kader van het project Natuurlijk Fitland nieuwe natuur aangelegd.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen het beleid van de Omgevingsvisie 2015. De locatie is een van de recreatieve Poorten van de Maashorst en het plan is onderdeel van het project Natuurlijk Fitland dat is opgenomen in het programma 'Maashorst Landschap van Allure'.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel' is de bodemkwaliteit onderzocht. Op grond van dat onderzoek is geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemming van onder andere dagrecreatie. Het beoogde gebruik als fitness accommodatie is evenals dagrecreatie een gevoelige functie.

Sinds het uitvoeren van het vorige bodemonderzoek hebben geen activiteiten plaatsgevonden, die negatieve gevolgen voor de bodemkwaliteit zouden kunnen hebben. De bodem van het (tent)gebouw bestaat uit Stelconplaten en schermen de bodem voldoende af. De gebruikers hebben dus geen direct contact met de bodem. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Ter plaatse van de inmiddels gerealiseerde bedrijfswoning hoeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan geen verkennend bodemonderzoek plaats te vinden, omdat hiervoor reeds een omgevingsvergunning is verleend.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een gemengd gebied. In de omgeving is sprake van matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals een boomkwekerij, het Teugel Resort, Camping De Pier en groepsaccommodatie D'n Eik.

Invloed plan op de omgeving

Nieuwe functies kunnen milieuhinder veroorzaken bij omliggende woningen en bedrijven. Op de locaties zijn een aantal verschillende functies gehuisvest. Voor ieder van deze functies is de SBI-code en de bijbehorende richtafstand voor geluid gegeven. De andere richtafstanden zijn niet maatgevend.

Functie	SBI-code	Richtafstand (geluid)
Bowling	931	30 m
Hotel, conferentie-oord	5511, 5512	10 m
Restaurant	553	10 m
Wellness	9313	30 m
Sport	931	30 m

Binnen deze richtafstand liggen enkele woningen aan de Bedafseweg en Schansweg.

Nader onderzoek naar het aspect geluid is noodzakelijk. Uit de resultaten van dit onderzoek, zie paragraaf 5.1.7, blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan 'Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel' is de invloed van omliggende inrichtingen op het plan onderzocht. De aard en omvang van deze inrichtingen is ongewijzigd, dus de destijds uitgevoerde analyse is nog steeds bruikbaar. De maatgevende inrichtingen zijn Camping De Pier en groepsaccommodatie D'n Eik. De richtafstanden van deze inrichtingen blijven ruim buiten het terrein van Teugel Resort Uden (en dus ook de onlangs gerealiseerde bedrijfswoning). Er is dus geen sprake van invloed op de voorgenomen ontwikkeling. De invloed van het agrarische bedrijf, Bedafseweg 18, wordt nader toegelicht in paragraaf 5.1.4.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voorts dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst te worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effect afstanden uit de 'Circulaire effect afstanden LPG-tankstations'.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met bovengenoemde wetgeving omtrent externe veiligheid, moet men onderzoeken of sprake is van de aanwezigheid van risicobronnen binnen en in de nabijheid van het plangebied, welke mogelijk kunnen leiden tot (niet aanvaardbare) risico's voor de aanwezige personen binnen het plangebied.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal:

- plaatsgebonden risico;
- groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} per jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als kwetsbare objecten (o.a. woningen) zich binnen de PR 10^{-6} risico contour van de inrichting, buisleiding en/of transportroute bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde (eveneens PR 10^{-6}), waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN-curve. Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

In de eerdergenoemde wetgeving (Bevi, Bevb en Bevt) is de zogenaamde verantwoordingsplicht opgenomen. Dit betekent globaal gezien, dat door het bevoegd gezag verantwoording van het groepsrisico afgelegd moet worden bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico.

De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de veiligheidsregio (regionale brandweer) om advies gevraagd te worden.

5.1.3.2 Analyse

Beleidsvisie externe veiligheid

Sinds de vuurwerkramp in Enschede en de potentiële ramp in Amersfoort als gevolg van een lekkende spoorwagon staat het onderwerp externe veiligheid hoog op de agenda in (bestuurlijk) Nederland. Inmiddels heeft het Rijk de wetten en regels omtrent dit onderwerp flink aangescherpt. Naast de landelijke wet- en regelgeving laat deze ook ruimte over voor gemeenten om eigen veiligheidsambities te formuleren. In de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Uden' en de 'Signaleringskaart externe veiligheid gemeente Uden' staan deze ambities vastgelegd. De gemeente Uden kiest voor een gebiedsgericht beleid, waarin genuanceerd en met inachtneming van lokale aspecten wordt aangegeven hoe de gemeente Uden omgaat met haar verantwoordelijkheid inzake externe veiligheid. Op 26 mei 2011 is door de Raad van de gemeente Uden de Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Uden vastgesteld.

Beschouwing risicobronnen

Op basis van een beschouwing van de nationale risicokaart is nagegaan of er risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn welke een invloed kunnen hebben op het plangebied en de hierin voorgenomen ontwikkeling. Zie onderstaande figuur. Het plangebied is weergegeven.



UITSNEDE RISICOKAART NEDERLAND

Geconcludeerd kan worden, dat de aanwezige risicobronnen in de omgeving op voldoende afstand liggen om geen invloed te hebben op de externe veiligheid in plangebied. Hierdoor vormt de externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing

Het plangebied ligt niet in de risicocontouren van risicobronnen. Toetsing aan landelijke wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid kan achterwege blijven.

De beleidsvisie van de gemeente Uden bevat een gebiedstypering met gebiedsspecifieke voorwaarden, welke gehanteerd kunnen worden bij de beoordeling van de externe veiligheidsrisico's. In de beleidsvisie externe veiligheid wordt het plangebied aangemerkt als het gebiedstype 'Landelijk gebied'. Onderhavig initiatief past binnen de voorwaarden voor dit gebiedstype. Voldaan wordt derhalve aan de kaders uit de beleidsvisie.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ziet op de geurbelasting veehouderijen met landbouwhuisdieren op geurgevoelige objecten.

5.1.4.2 Analyse

Ten zuidoosten van de locatie, op Bedafseweg 18, ligt een veehouderij met vleesvarkens, die in 2013 kenbaar heeft gemaakt (via de kennisgeving stoppersregeling) om zijn veehouderij voor 1 januari 2020 te willen beëindigen. De eigenaar van de veehouderij en de eigenaar van Teugel Resort Uden hebben tijdens de voorbereiding van voorliggend stuk (juli 2018) de geursituatie onderling besproken.

Theoretisch is het mogelijk om na deze datum een varkenshouderij op deze locatie voort te zetten, mits wordt voldaan aan de emissie arme huisvestingssytemen. Gezien de kleine bedrijfsomvang van de veehouderij, de hoge kosten van emissie arme systemen en de aanwezigheid van diverse geurgevoelige objecten in de directe omgeving is niet aannemelijk dat deze veehouderij na 1 januari 2020 wordt voortgezet. Desalniettemin wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de situatie in kaart gebracht.

Adviesbureau Amitec heeft een geuronderzoek uitgevoerd dat als bijlage 9 is bijgevoegd.

Invloed ontwikkeling op de omliggende veehouderijen

De afstand van de rand van het bouwvlak van de inrichting aan Bedafseweg 18 (intensieve veehouderij) tot aan de uitbouw bedraagt 55 m. De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij zonder geur emissie bedraagt 275 m (Karperdijk 3). Aan de vaste afstanden wordt voldaan.

Uitgaande van de planologisch meest ongunstige situatie, bedraagt de maximale geurbelasting op de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling $12,1 \text{ ou}_E / \text{m}^3$ en de maximale geurbelasting van het bestaande geurgevoelige object $14,6 \text{ ou}_E / \text{m}^3$. Hieruit volgt dat de bestaande bebouwing maatgevend is voor de geurbelasting en niet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de veehouderij niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Uit het onderzoek volgt dat:

- De maximale voor- en achtergrondbelasting op de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedragen respectievelijk $6,3 \text{ ou}_E / \text{m}^3$ en $7,4 \text{ ou}_E / \text{m}^3$.
- Uit de beleidsregels van de gemeente Uden volgt dat het woon- en verblijfklimaat voor respectievelijk de voor- en achtergrond belasting als Goed en Afweegbaar zijn aan te merken.

Op basis van artikel 5.2 van de "Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016" van de gemeente Uden wordt op de volgende gronden afgeweken van de toetswaarde voor het woon- en leefklimaat:

- in de afgelopen tien jaar heeft het Teugel Resort Uden (noch in het gebouw, noch op het buitenterrein) zelden of nooit geuroverlast gehad van de betreffende veehouderij;
- het (tent)gebouw is weliswaar een verblijfsruimte, maar het is een minder gevoelig object dan een woning waar mensen dag en nacht aanwezig zijn;
- de veehouder heeft kenbaar gemaakt voornemens te zijn om per 1 januari 2020 te gaan stoppen. Daarbij is het, gezien de (beperkte) omvang van de veehouderij en de ligging tussen woningen, niet voor de hand liggend dat deze locatie op termijn nog als veehouderij in gebruik zal blijven.

5.1.4.3 Conclusie

Het plan vormt geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens is sprake van een 'afweegbaar' woon- en leefklimaat. Op grond van artikel 5.2 van de Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 wordt het aanvaardbaar om af te wijken van de toetsnormen.

5.1.5 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

5.1.5.1 Inleiding

Uit onderzoek 'veehouderij en gezondheid omwonenden' (VGO) is gebleken dat zich rond veehouderijen verhoogde gezondheidsrisico's voordoen. De Gezondheidsraad adviseert een norm van 30 Endotoxine Units (EU)/m³ voor endotoxine om omwonenden tegen te hoge concentraties te beschermen. Bij pluimveebedrijven en varkenshouderijen kan relevante emissie plaatsvinden. Op basis van de uitstoot van fijn stof kan worden geschat op welke afstand van een bedrijf deze norm wordt overschreden.

5.1.5.2 Analyse

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de intensieve veehouderij Bedafseweg 18 en Broekstraat 6, die mogelijk relevant zijn. In onderstaande tabel is een toetsing voor deze bedrijven uitgevoerd.

adres	bedrijfstype	vergunning	emissie fijnstof	afstand advieswaarde	feitelijke afstand
Bedafseweg 18	varkens	7/4/1997	83 kg/jr	50 meter	75 meter
Broekstraat 6	vleeskuikens	22/5/2014	1.726 kg/jr	250 meter	330 meter

Uit vergelijking van de werkelijke afstanden met de afstanden advieswaarde volgt dat er geen overschrijding van de adviesnorm van 30 EU/m³ optreedt ter plaatse van het plangebied. Ook cumulatie van endotoxine is niet aan de orde. De concentratie endotoxine vormt geen belemmering voor het plan.

Geitenhouderijen

Uit aanvullend VGO onderzoek is ook gebleken dat binnen 1,5 tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking voorkomt. Rond het plangebied bevinden zich geen relevante geitenhouderijen. Er is daarom geen verhoogde kans op risico's voor de volksgezondheid in relatie tot de aanwezigheid van geitenhouderijen.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect endotoxine vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Spuitzones open teelten

5.1.6.1 Inleiding

Wanneer gewassen worden bespoten met gewasbeschermingsmiddelen, komen deze middelen vaak niet alleen op het gewas zelf neer, maar ook in de (nabije) omgeving. Dit noemt men drift. Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Afgewogen moet worden of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zodanig effect heeft op de volksgezondheid van de mensen die verblijven op de percelen met een gevoelige functie, dat het gelet op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is een spuitvrije zone (kortweg spuitzone) aan te houden.

Vanwege het ontbreken van wetgeving voor woningen en andere gevoelige functies is er een in de praktijk gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat er een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object in acht moet worden genomen (ABRvS 31 maart 2010, zaaknummer 200904633/1/R2). Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden en gebruikers van de gevoelige functie. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd wordt. Het is echter een indicatieve afstand. Dat wil zeggen dat er omstandigheden zijn waarin hiervan kan worden afgeweken, zoals blijkt uit een uitspraak van de Raad van State van 4 mei 2016 (zaaknummer 201506413/1/R2) waarin een spuitzone van 10 meter tussen een fruitboomgaard en twee burgerwoningen werd geaccepteerd.

In voorliggende situatie bedraagt de afstand van de boomkwekerij tot aan de gevoelige functie 9 meter. Dit is dus minder dan de richtafstand van 50 meter. Hieronder wordt aangetoond dat voor deze specifieke situatie enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dat de belangen van de agrariër niet worden belemmerd.

Achtereenvolgens worden beschreven:

- de feitelijke en planologische situatie;
- de gezondheidseffecten van de gewasbestrijdingsmiddelen op de gebruikers van de nieuwe functie;
- de effecten van de nieuwe functie op de bedrijfsvoering van de agrariër.

5.1.6.2 Situatie

Op onderstaande luchtfoto zijn de percelen van de boomkweker, het hele terrein van Teugel Resort Uden en de locatie waar het (tent)gebouw wordt gerealiseerd weergegeven. Ter plaatse van het (tent)gebouw staan in de huidige situatie tafelfuotbaltafels en liggen enkele jeu de boules banen. In dit plan is het (tent)gebouw de dichtstbijzijnde gevoelige functie. (De bedrijfswoning, die op circa 160 meter van de boomkwekerij ligt, hoeft niet getoetst te worden aan het aspect 'spuitzones', omdat deze ten tijde van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan reeds vergund en gerealiseerd is.)

Is het (tent)gebouw een gevoelig object? Onder het (tent)gebouw worden diverse fitness-activiteiten gehouden: bootcamp, calisthenics en crossfit. De lessen duren doorgaans 1 - 2 uur. De meeste gebruikers komen naar verwachting 1 - 3 keer per week. Instructeurs kunnen meerdere lessen op één dag geven en meerdere dagen per week lesgeven. Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er van uitgegaan dat het (tent)gebouw een gevoelig object is gewasbeschermingsmiddelen.



Onderstaande afbeelding geeft de afstanden van de boomkwekerij tot de omliggende bestaande bebouwing en het nieuwe (tent)gebouw. Het (tent)gebouw ligt op een afstand van ca 10 meter van de rand van het agrarische perceel. Omliggende bestaande bebouwing ligt kleinere afstand, respectievelijk 6 en 8 meter.



De gronden van de boomkwekerij hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor 'agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bestaande boomkwekerij toegestaan.

5.1.6.3 Volksgezondheid

Uit jurisprudentie en onderzoek volgt dat een algemeen onderzoek niet voldoende is, maar dat locatie specifiek onderzoek noodzakelijk is om vast te stellen of de omvang van de spuitzone voldoende is om de volksgezondheid te beschermen. De volgende aspecten zijn hierbij van belang:

- type teeltgewas;
- type gewasbeschermingsmiddel en gebruiksfrequentie;
- overheersende windrichting;
- driftreducerende spuittechnieken;
- driftreducerende omstandigheden (bijvoorbeeld een windhaag, sloot, bebouwing).

Type teeltgewas

De feitelijke teelt op de agrarische gronden plaatsvindt is boomteelt.

Type gewasbeschermingsmiddelen en gebruiksfrequentie Uit overleg met de boomkweker blijkt dat de boomkwekerij al lange tijd (circa 15 jaar) niet structureel gebruik maakt van gewasbestrijdingsmiddelen en heeft niet het voornemen deze structureel te gaan gebruiken. Alleen bij hoge uitzondering worden gewasbestrijdingsmiddelen ingezet. In dat geval wordt het Teugel Resort Uden vooraf geïnformeerd.

Overheersende windrichting

De wind kan drift transporteren. Uit jurisprudentie (zaaknummer 201108990/1/R3) blijkt dat de overheersende windrichting een van de aspecten is die meegewogen moet worden in de bepaling van de omvang van de spuitzone. De overheersende windrichting kan er voorzorgen dat de drift doorgaans niet plaatsvindt in de richting van gevoelige objecten. De overheersende windrichting in Nederland is uit het zuidwesten.

In voorliggend plan wordt echter geen gebruik gemaakt van de bestrijdingsmiddelen en is dus geen sprake van drift.

Driftreducerende spuittechnieken

Met ingang van 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit milieubeheer in verband met de vermindering van emissies van gewasbeschermingsmiddelen in de glastuinbouw en open teelten aangescherpt. Voorheen behoefde toepassing van driftreducerende maatregelen alleen op gronden grenzend aan oppervlaktewater. Na inwerkingtreding van bovengenoemd besluit, geldt de verplichte driftreductie van 75% voor het gehele perceel, ongeacht of het perceel grenst aan oppervlaktewater.

In voorliggend plan wordt echter geen gebruik gemaakt van de bestrijdingsmiddelen en is dus geen sprake van drift.

Driftreducerende omstandigheden

Windhagen of driftbeperkende constructies op de rand van het agrarische perceel kunnen de drift aanzienlijk beperken (70-90%). Onderstaande foto geeft de kale boom situatie weer. Aan de linkerzijde van de foto liggen de gronden van de boomkwekerij. Het (tent)gebouw wordt op de foto rechts van de beukenhaag gerealiseerd. Aan de linkerzijde van het pad, op de perceelsgrens, staat in de huidige een hekwerk.



KALE BOOM SITUATIE (FOTO 16 MAART 2016)

Aangezien de boomkwekerij geen gebruik maakt van gewasbestrijdingsmiddelen, zijn driftreducerende maatregelen niet nodig.

Uit bovenstaande analyse volgt dat ter plaatse van het (tent)gebouw sprake is van een goed woon- en leefklimaat, omdat de boomkwekerij (al 15 jaar lang) geen gewasbestrijdingsmiddelen gebruikt.

5.1.6.4 Bedrijfswoning agrariër

In de vorige paragraaf is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object. Anderzijds mogen de belangen van de agrariër niet worden belemmerd. Wanneer de hiervoor genoemde maatregelen worden toegepast kan de boomkwekerij zijn activiteiten uitvoeren zonder dat hij daarin belemmerd wordt.

5.1.6.5 Conclusie

De boomkwekerij maakt geen gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen en heeft niet het voornemen dit te gaan doen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het (tent)gebouw en dat de boomkwekerij niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd.

5.1.7 Geluid

5.1.7.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaaï. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.7.2 Analyse

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft Amitec uit Uden een akoestisch onderzoek (industrielawaaï) uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek (industrielawaaï)" (27 augustus 2018, 18.009-AV.i-3). Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage bijgevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de berekende geluidniveaus voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar,LT} als het maximaal geluidniveau L_{Amax} voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast voldoet de totale inrichting in de representatieve bedrijfssituatie aan de richtlijnen behorende bij stap 3 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' voor gebiedstype rustige woonwijk.

In de nieuwe situatie is er ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij nagenoeg alle woningen van derden sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de woningen van Dichterbij vindt een kleine overschrijding plaats in de dag- en avondperiode. Deze overschrijding wordt mede veroorzaakt door het gebruik van de recreatieve weide nabij deze woningen. Deze overschrijding wordt acceptabel geacht omdat dit veld in de praktijk bijna nooit gebruikt wordt. Het is volledigheidshalve in het model opgenomen.

Ten aanzien van het maximaal geluidniveau is er bij alle woningen van derden sprake van een goed woon- en leefklimaat.

In de zalen van het zalencomplex kan in de nachtperiode maximaal 90 dB(A) popmuziek worden geproduceerd. In zaal De Breukrand kan in de nachtperiode maximaal 89 dB(A) popmuziek worden geproduceerd. In de dag- en avondperiode mogen de geluidniveaus hoger zijn. Indien de heuvel ten noorden van de zalen deels verhoogd wordt met ca. 2-3 meter dan is het mogelijk om in de zalen in de nachtperiode een geluidniveau van 93 dB(A) te produceren.

De initiatiefnemer kiest er voor om de geluidniveaus in de zalen te reduceren tot bovengenoemde waarden in plaats van het verhogen van de heuvel (of andere maatregelen). Uit de diverse gesprekken met de omgeving, zie paragraaf 8.2, is gebleken dat geluid ten gevolge van popmuziek in deze zalen tot op heden niet tot overlast heeft geleid. Indien blijkt dat het geluid van de popmuziek wel tot overlast leidt, is het mogelijk om deze maatregelen te treffen.

De inrichting voldoet ter plaatse van woningen van derden aan de streefwaarde van 50 dB(A) uit de Circulaire van 29 februari 1996 van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (MBG 96006131) "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer".

5.1.7.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid, mits het geluidsniveau tijdens feesten wordt gereduceerd (of indien andere maatregelen worden getroffen). Ter plaatse van de zorgwoningen van Dichterbij is weliswaar sprake van een kleine overschrijding, maar deze wordt acceptabel geacht, aangezien deze situatie zelden voorkomt.

5.1.8 Luchtkwaliteit

5.1.8.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.8.2 Analyse

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. Uit paragraaf 3.5.2 blijkt dat er binnen het initiatief in een worst-case scenario 177 verkeersbewegingen per etmaal bijkomen. Op onderstaande afbeelding is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	177
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,16
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM REKENTOOL

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) kunnen optreden. Het project ligt niet in de nabijheid van drukke wegen, zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Wat betreft de luchtkwaliteit is er derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.9 Milieueffectrapportage

5.1.9.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.9.2 Analyse

(Tent)gebouw

Het (tent)gebouw is het best onder te verdelen onder de activiteit D10 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen' zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Aangezien de omvang van het (deel)initiatief ver onder de drempelwaarde van 250.000 bezoekers en 25 hectare voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt is er derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Bedrijfswoning

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen bedrijfswoning behoort niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gezien de resultaten van de in hoofdstuk 5uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het project geen significante nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.9.3 Conclusie

Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen. Een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied vanwege de ligging in een gebied met hoge zwarte enkeerdgronden een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter over een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

(Tent)gebouw

Bij het aanleggen van de Stelconplaten voor de realisatie van het (tent)gebouw zijn bodemingrepen uitgevoerd die niet dieper dan 30 centimeter de grond in zijn gegaan. Tijdens de werkzaamheden zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Ten behoeve van het (tent)gebouw zullen er geen graafwerkzaamheden meer plaatsvinden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Bedrijfswoning

Uit paragraaf 3.4.4 is gebleken dat de bedrijfswoning een oppervlakte heeft van circa 100 m². Hiermee blijft het (deel)initiatief binnen het aantal vierkante meters waarvoor archeologisch onderzoek niet hoeft worden uitgevoerd. Ten behoeve van de bedrijfswoning is het uitvoeren van archeologisch onderzoek dan ook niet nodig.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied: Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek ligt op circa 18.1 kilometer afstand.

Vrijwel alle ruimtelijke ontwikkelingen hebben een zekere mate van stikstofemissie tot gevolg. Beoordeeld moet worden of die emissie tot een toename van de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden leidt. Daarbij moeten zowel de bouw-/aanlegfase als de gebruiks-/bedrijfsfase worden meegenomen. Daarbij mag een interne saldering plaatsvinden.

Middels de Aeries Calculator is de stikstofdepositie op natuurgebieden als gevolg van het plan (gebruiksfasen, daar er feitelijk niets gebouwd wordt) berekend (zie onderstaande afbeelding). Hieruit volgt dat de stikstofdepositie minder dan 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt en daarmee in de norm blijft. Het plan heeft geen negatief effect op natuurgebieden.



Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een project. Omdat er sprake is van een toename van het verhard oppervlak moet de bergingscapaciteit worden berekend. Hiervoor wordt de rekenregel uit de Keur gehanteerd: $\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$. Als de bergingscapaciteit berekend is wordt vervolgens het ontwerp voor de bergingsvoorziening toegelicht.

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau (Noord-Brabant)

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021

Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

- Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2000 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

benodigde compensatie (in m ³) =
--

toename verhard oppervlak (in m ²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
--

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'

De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van voorliggend plan:

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
3. Voorkomen van vervuiling
4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Water als kans
8. Waterschapsbelangen

5.3.3 Berekening bergingscapaciteit

In voorliggend bestemmingsplan neemt het maximale bebouwde oppervlak niet toe ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Feitelijk neemt het bebouwde oppervlak toe ten opzichte van de bestaande situatie met 675 m², onderverdeeld in het (tent)gebouw (575 m²) en de bedrijfswoning (100 m²).

Algemeen geldt een bergingseis van 60 mm per m² verhard oppervlak. Door de ligging in een gebied met gevoeligheidsfactor 1/4 geldt hier echter een bergingsvereiste van 15 mm per m² verhard oppervlak. Dit resulteert in een compensatievoorziening met een benodigde capaciteit van 10,15 m³ (675 x 0,015).

(Tent)gebouw

Ter hoogte van het (tent)gebouw was het bestaande terrein ingericht met een stevige halfverharding die in de loop der jaren steeds minder waterdoorlatend is geworden. Hierdoor is er sprake van enige vorm van 'saldering'. Feitelijk zal de toename van de hoeveelheid te bergen hemelwater als gevolg van dit (deel)initiatief dus lager uitvallen. Het hemelwater dat op dit terreindeel viel, werd reeds via een straatkolk op het bestaande hemelwaterstelsel afgevoerd richting de vijver ten noordwesten van het terrein van Teugel Resort Uden.

Bedrijfswoning

Ter hoogte van de bedrijfswoning is het bestaande terrein ingericht als tuin en groen. Het hemelwater dat op dit terreindeel valt, wordt reeds direct opgenomen door de ondergrond.

5.3.4 Ontwerp bergingsvoorziening

(Tent)gebouw

Het nieuwe (tent)gebouw en de zeecontainers staan op een vloer van Stelconplaten. Het hemelwater dat op het (tent)gebouw valt stroomt, door het ontbreken van dakgoten, direct van het dak af op het omliggende maaiveld richting de groenstrook rondom het (tent)gebouw. Aan de westzijde van het (tent)gebouw ligt een groenstrook van circa 2,5 à 3 meter breed. Hier kan het water (grotendeels) in de bodem infiltreren. In geval van hevige buien kan het overschot aan water via het hemelwaterstelsel onder het aangrenzende parkeerterrein (oostelijk van het (tent)gebouw) en bij het terras (noordwestelijk van het (tent)gebouw) afgevoerd worden. Ten noorden van het (tent)gebouw, tussen het (tent)gebouw en het hoofdgebouw in, is een nieuwe aansluiting op het bestaande stelsel voor het hemelwater gemaakt.

Bedrijfswoning

Het hemelwater dat op de nieuwe bedrijfswoning valt stroomt direct van het dak af op het omliggende maaiveld. De woning wordt omringd door groen hetgeen geen problemen oplevert omtrent de waterberging. Het hemelwater kan volledig infiltreren in de bodem.

Algemeen

Al het overtollige hemelwater wordt afgevoerd richting de bestaande vijver in het noordwesten van het terrein van Teugel Resort Uden. Op de kaart, bijgevoegd als bijlage 10, is het een en ander weergegeven. Op 22 maart 2017 is een terreininmeting uitgevoerd waarbij de vijver nauwkeurig is ingemeten. Deze vijver heeft een wateroppervlak van circa 2.650 m². Het maaiveld rondom de vijver ligt tussen 9,85 en 10,20 meter +NAP. De bodemhoogte van de vijver varieert tussen 7,85 en 8,30 meter +NAP. De diepte van de vijver ligt daarmee tussen 1,55 en 2,35 meter -mv. De ingemeten waterspiegel ligt op circa 9,20 meter +NAP, dat is dus zo'n 0,65 tot 1,00 meter -mv. Er is een waterdiepte variërend tussen 0,90 en 1,35 meter. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt hier op circa 1,50 meter -mv (bron: bestemmingsplan 'Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel'). Het deel van de vijver tussen de GHG en het omliggende maaiveld is de 'waterbergingsschijf' waar het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak geborgen wordt. De inhoud van deze schijf kan geraamd worden op circa ((2.650 m² x 1,50 m) x 90%) 3.575 m³.

In de zomer van 2017 is de vijver compleet opgeschoond. Hierbij is de sliblaag van zo'n 15 cm verwijderd en zijn de oeverprofielen op enkele plaatsen opnieuw vormgegeven. Het waterbergende vermogen van de vijver is daarmee verder vergroot.

Het hemelwater dat op de daken van de bebouwing en op de verharding van het parkeerterrein valt, wordt naar de vijver afgevoerd. De totale oppervlakte bebouwing is circa 4.450 m² en terreinverharding 4.650 m²; in totaal circa 9.100 m². De compensatie-eis voor deze oppervlakken is volgens het huidige beleid (9.100 x 0,015) 136 m³. In het bestemmingsplan - uitgaande van het oude beleid - is een bergingseis van 463 m³ berekend. De bestaande vijver heeft ruim voldoende capaciteit om alle verharde oppervlakken te compenseren. Hier is derhalve ook voldoende capaciteit voor de benodigde hemelwaterberging als gevolg van het nieuwe (tent)gebouw inclusief de verharding en de nieuwe bedrijfswoning.

De vijver heeft een dusdanige overcapaciteit dat er geen hemelwater afgewenteld zal worden op de buurpercelen of op de openbare ruimte. In het (onwaarschijnlijke) geval dat de vijver overstroomt, zal het water naar het grasveld ten noorden van de vijver stromen, omdat dit deel van het terrein iets lager ligt, zoals blijkt uit de als bijlage 11 opgenomen terreininmeting. Deze grond hoort tevens bij het terrein van Teugel Resort Uden.

Conclusie

De vijver heeft ruim voldoende capaciteit voor de benodigde hemelwaterberging voor het (tent)gebouw inclusief de verharding.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Bedafseweg geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzonering;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Ter plaatse van onderhavige locatie is alleen het radarverstoringgebied van toepassing. Het plangebied valt buiten het bereik van de andere beperkingen die daarom niet verder worden beschreven.

5.4.1 Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;

Het plangebied ligt op een afstand van circa 8,5 kilometer tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 86 meter boven NAP (ofwel 76 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar met een maximale bouwhoogte van 7,10 meter (17,1 meter boven NAP) ruimschoots onder. Het plan voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.2 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Gemengd (artikel 3)

De gronden binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bedoeld voor dagrecreatieve voorzieningen, hotel, horeca, restaurant, bowling en de zalen voor congressen, vergadering en feesten. Daarnaast zijn in het kader van 'healing environment' de volgende functies mogelijk: wellness, samenhangende functies op gebied van zorg en sport (sportbegeleiding, revalidatie en fitness) met een maximum van 675 m² bruto vloeroppervlak, psychische en lichamelijke zorg met een maximum van 345 m² bruto vloeroppervlak.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sport en zorg' zijn uitsluitend functies in op het gebied van sport en zorg toegestaan. Binnen de bestemming is ook een bedrijfswoning toegestaan.

Ook het bijbehorende parkeerterrein en de outdoorvoorzieningen vallen binnen deze bestemming. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt een gezamenlijk totaal aan bebouwd oppervlak. Het bebouwd oppervlak voor de bestemming Gemengd is derhalve exact afgebakend.

Om de instandhouding van de landschappelijke inpassing van de klimtoren te borgen is een vergunningplicht voor het kappen van bomen in een zone rondom de klimtoren (binnen de aanduiding specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing) worden opgenomen.

De aanleg en het behoud van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van het (tent)gebouw. Het (tent)gebouw kan uitsluitend worden *gebruikt* indien de landschappelijke inpassing binnen 6 maanden na inwerking treding van het bestemmingsplan wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Het realiseren en onderhouden van het beplantingsplan is ook een voorwaarde is voor het *aanwezig zijn* van het (tent)gebouw, omdat het (tent)gebouw op zichzelf de vigerende welstandscriteria, ambitieniveau B, niet haalt.

Over de bestemmingen 'Gemengd' en 'Groen' is een functieaanduiding 'klimpark' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn de voorzieningen ten behoeve van het klimpark en de tokkelbaan toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 12 m.

Groen (artikel 4)

De akker gelegen aan de noordwestzijde van De Vrije Teugel heeft een groenbestemming met aanduiding dagrecreatief medegebruik (sr-1). Op deze gronden zijn diverse vormen van sport en spel toegestaan. In het bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied en de omgeving een aanleg vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van agrarische, landschappelijke cultuurhistorische en aardkundige waarden. Ter plaatse van de recreatieve weide zijn beperkt cultuurhistorische waarden aanwezig in de vorm van een oude akker. Hoewel de nieuwe bestemming de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantast, is voorzover relevant het bestaande beschermingsregime overgenomen.

Ook de gronden ten zuiden van de huidige waterpartij hebben een groenbestemming waarbinnen dagrecreatief medegebruik (sr-2), is toegestaan. Rondom het gebouw van De Vrije Teugel is een groenbestemming opgenomen t.b.v. een landschappelijke inpassing van de bebouwing. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, wel ontsluitingen, nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals speelvoorzieningen).

Over de bestemmingen 'Gemengd' en 'Groen' is een functieaanduiding 'klimpark' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn de voorzieningen ten behoeve van het klimpark en de tokkelbaan toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 12 m.

Waarde - Archeologie (artikel 5)

De als 'Waarde – Archeologie' bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De dieptemaat voor de nadere onderzoeksplicht is 50 cm. Voor het bouwen overeenkomstig de andere geldende bestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch rapport te overleggen. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. De archeologische waarden zijn ook beschermd doordat de genoemde werken en werkzaamheden uitsluitend met een omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 6)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

In dit artikel is een aantal aanduidingsregels opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de oude akkers en ter voorkoming van verstoring van de radar van vliegveld Volkel.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 11)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

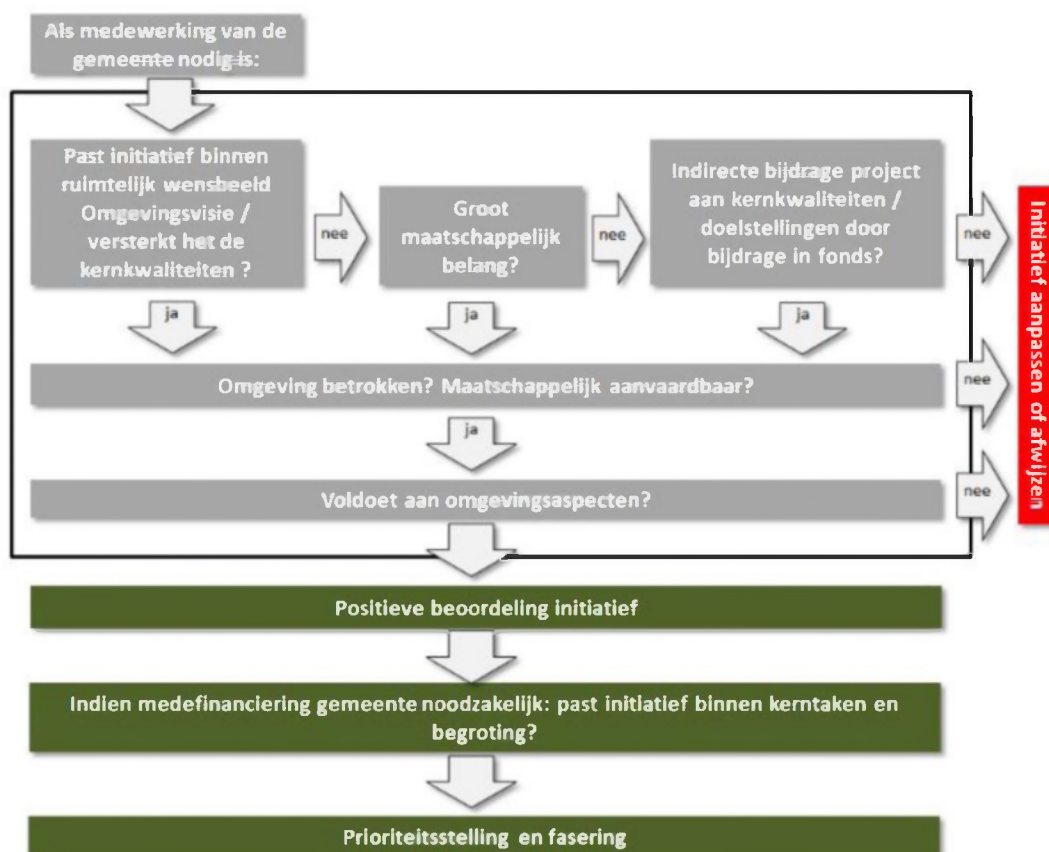
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Omgevingsdialoog
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Werkwijze nieuwe ontwikkelingen

In de Omgevingsvisie Uden 2015 staat de werkwijze bij nieuwe ontwikkelingen beschreven. De gemeente wil initiatieven stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken volgens het 'ja mits' principe, conform het volgende stroomschema:



Ten behoeve van de ontwikkeling van het initiatief is medewerking van de gemeente benodigd; een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe voorliggend initiatief past binnen de ruimtelijke kaders van de gemeente Uden. Het plan versterkt tevens aan de ruimtelijke kernkwaliteiten uit de Omgevingsvisie.

Daarnaast moet de omgeving betrokken worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor dit initiatief is er gekozen voor een omgevingsdialoog. De resultaten hiervan staan beschreven in paragraaf 8.2. Als laatste is het belangrijk dat de nieuwe ontwikkeling voldoet aan de omgevingsaspecten. Dit is onderzocht en beschreven in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten.

8.2 Omgevingsdialoog

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is ook de omgeving betrokken. In het kader van het bestemmingsplan 'Teugel Resort, Uden' hebben reeds gesprekken plaatsgevonden met de omgeving. Tevens heeft op 30 mei 2018 een bijeenkomst voor de direct omwonenden plaatsgevonden. In de notulen, opgenomen in bijlage 12, is het verslag van de bijeenkomst en de resultaten van de acties beschreven. Daarnaast heeft op 18 september 2019 een tweede bijeenkomst voor de directe omwonende plaatsgevonden. In de notulen, opgenomen in bijlage 13, is het verslag van de bijeenkomst en de resultaten van de acties beschreven. Ten slotte heeft op 9 oktober 2019 een derde bijeenkomst voor de directe omwonende plaatsgevonden. In de notulen, opgenomen in bijlage 14, is het verslag van de bijeenkomst en de resultaten en acties beschreven.

8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op het ontwerpbestemmingsplan dat van donderdag 19 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen zijn zienswijzen ingebracht. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben op 29 oktober 2020 en op 26 november 2020 gesprekken met de buurt plaatsgevonden om gezamenlijke oplossingen te vinden. De zienswijzen zijn grotendeels verwerkt in voorliggend plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Kaart bestaande toestand
Bijlage 2	Kaart inrichtingsschets
Bijlage 3	Functies en oppervlakten gebouwen
Bijlage 4	Notitie locatiekeuze (tent)gebouw
Bijlage 5	Bouwtekening (tent)gebouw
Bijlage 6	Oppervlakten gebouwen
Bijlage 7	Bouwplan bedrijfswoning
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek
Bijlage 9	Geuronderzoek
Bijlage 10	Ontwerp hemelwaterafvoer
Bijlage 11	Terreininmeting
Bijlage 12	Omgevingsdialoog 30 mei 2018
Bijlage 13	Omgevingsdialoog 18 september 2019

Bijlage 14 Omgevingsdialoog 9 oktober 2019

Bijlage 15 Nota van zienswijzen

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Teugel Resort, Uden van de gemeente Uden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0856.Bedafseweg22-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 bedrijfswoning

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

1.7 bestaand

bij bouwwerken: op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.13 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 dagrecreatief medegebruik (intensief)

intensieve vormen van dagrecreatie die in de openlucht plaatsvinden in gebieden waarin de hoofdfunctie een andere is. Hieronder worden in ieder geval verstaan: diverse sport- en spelactiviteiten, zoals voetballen, zeskampen, boogschieten en jeu de boules.

1.16 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van vormen van recreatie die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en die niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

1.17 dagverblijf

het gebouw waar bewoners van de zorgwoningen onder begeleiding activiteiten kunnen uitvoeren.

1.18 detailhandel

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

1.19 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.20 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.21 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, maar met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.22 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.23 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de waarneembare aspecten van de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

1.24 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.25 water

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.26 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.27 wellness

het aanbieden van diensten en behandelingen met het oogmerk het persoonlijke welbevinden van de klant te bevorderen, middels behandelingen en activiteiten gericht op ontspanning, lichamelijke gesteldheid/ fitheid of uiterlijke verfraaiing, hieronder wordt in ieder geval een beautysalon verstaan.

1.28 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.29 psychische- en lichamelijk zorg

psychische en lichamelijk zorg waaronder in ieder geval verstaan wordt: fysiotherapie arbeidspychologie, voedingsadvies, behandelprogramma's.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, lichtkoepels, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren)

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de verst van elkaar gelegen punten, horizontaal gemeten.

2.9 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.10 peil

voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;

in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.11 uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen c.q. de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. horeca, hieronder wordt in ieder geval verstaan: hotel, restaurant, café en terras;
- c. zaalverhuur voor onder meer feesten, vergaderingen en bijeenkomsten;
- d. wellness;
- e. samenhangende functies op gebied van zorg en sport, hieronder wordt in ieder geval verstaan sportbegeleiding, revalidatie en fitness;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zorg en sport', uitsluitend samenhangende functies op het gebied van zorg en sport, hieronder wordt in ieder geval verstaan sportbegeleiding, revalidatie en fitness;
- g. psychische en lichamelijke zorg;
- h. een bedrijfswoning;
- i. water;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens voor parkeervoorzieningen conform de parkeerberekening zoals in bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - klimpark': tevens een klimpark met bijbehorende voorzieningen waaronder palen/masten, een klimtoren en een tokkelbaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing': groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de klimtoren;
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

3.2.1 Algemeen

De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5.145 m².

3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het een bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt ten hoogste 8 m;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 4 m;
- f. het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zorg en sport' mag uitsluitend *aanwezig zijn* indien de landschappelijke inpassing volgens het beplantingsplan in bijlage 2 binnen zes maanden nadat het bestemmingsplan inwerking is getreden wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak bedraagt ten hoogste 750 m²;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5,5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - klimpark' zijn de voorzieningen ten behoeve van een klimpark en tokkelbaan toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 12 m;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

3.2.5 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder gebouwen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de gebouwen, gebouwdelen en reclame-uitingen, danwel vanuit het oogpunt van veiligheid en/of bereikbaarheid, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder f voor andere landschapsmaatregelen, met dien verstande dat:

- a. de toe te passen landschapsmaatregelen naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de landschapsmaatregelen opgenomen in het in 3.5.2 onder b bedoelde beplantingsplan;
- b. de toepassen landschapsmaatregelen voorzien in de beoogde landschappelijke inpassing van het in 3.2.2 onder f bedoelde gebouw;
- c. een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de aanvraag om de in de aanhef bedoelde omgevingsvergunning.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Sport en zorg functies

Het bruto vloeroppervlak van de ruimten voor:

- a. samenhangende functies op gebied van zorg en sport, zoals bedoeld in artikel 3.1.e, bedraagt ten hoogste 675 m².
- b. psychische en lichamelijke zorg, zoals bedoeld in artikel 3.1.f, bedraagt ten hoogste 350 m².

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel met een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 150 m²;
- b. het gebruik van het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zorg en sport' bedoelde gebouw, zonder aanleg binnen zes maanden na inwerkingtreding van het plan en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 opgenomen beplantingsplan;
- c. het gebruik van het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zorg en sport' bedoelde gebouw, zonder aanleg binnen zes maanden na inwerkingtreding van het plan en instandhouding van de verkeersmaatregelen conform de in bijlage 3 opgenomen tekening 'Verkeersmaatregelen parkeerplaats';
- d. het ten gehore brengen van versterkt geluid in het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zorg en sport' bedoelde gebouw.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken landschapsmaatregelen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 onder b voor andere landschapsmaatregelen, met dien verstande dat:

- a. de toe te passen landschapsmaatregelen naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de landschapsmaatregelen opgenomen in het in 3.5.2 onder b bedoelde beplantingsplan;
- b. de toepassen landschapsmaatregelen voorzien in de beoogde landschappelijke inpassing van het in 3.5.2 onder b bedoelde gebouw;
- c. een omgevingsdialog heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de aanvraag om de in de aanhef bedoelde omgevingsvergunning.

3.6.2 Afwijken verkeersmaatregelen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 onder c voor andere landschapsmaatregelen, met dien verstande dat:

- a. de toe te passen verkeersmaatregelen naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de verkeersmaatregelen opgenomen in de in 3.5.2 onder c bedoelde tekening 'Verkeersmaatregelen parkeerplaats';
- b. de toepassen verkeersmaatregelen voorzien in de beoogde reductie van geluid en inschijnen van koplampen van de voertuigen op de parkeerplaats;

- c. een omgevingsdialogoog heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de aanvraag om de in de aanhef bedoelde omgevingsvergunning.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het rooien van bomen;
- b. het verhogen of verlagen van het maaiveld met meer dan 0,5 meter.

3.7.2 Uitzonderingen

Het in 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De in 3.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien te rooien bomen worden vervangen door een gelijk aantal nieuwe bomen, die ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' worden aangeplant, of indien de landschappelijke inpassing anderszins is verzekerd;
- b. indien het verhogen of verlagen van het maaiveld geen gevolgen heeft voor de landschappelijke inpassing van de klimtoren, of indien de landschappelijke inpassing anderszins is verzekerd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landschappelijke groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - oude akker': behoud van cultuurhistorische waarden, waarbij het bepaalde in artikel 8.1 van toepassing is;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing': groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de klimtoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1': tevens voor dagrecreatief medegebruik (intensief);
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2': tevens voor dagrecreatief medegebruik (intensief), alsmede midgetgolf en een dierenweide;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - klimpark': tevens een klimpark met bijbehorende voorzieningen waaronder palen/masten, een klimtoren en een tokkelbaan;
- g. ontsluitingswegen;
- h. (onderhouds)paden;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

4.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10% van de oppervlakte van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1', waarbij de oppervlakte van de sport- en spelvoorzieningen wordt berekend op basis van de buitengrenzen van de verticale projectie van het object op het grondoppervlak;

- b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - 1' en 'specifieke vorm van recreatie - 2' bedraagt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 4 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - klimpark' de bestaande voorzieningen ten behoeve van een klimpark en tokkelbaan toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 12 m;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Omgevingsvergunning landschappelijke inpassing

a Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het rooien van bomen.

b Uitzonderingen

Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

c Toelaatbaarheid

De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de te rooien bomen worden vervangen door een gelijk aantal nieuwe bomen, die ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' worden aangeplant, of indien de landschappelijke inpassing anderszins is verzekerd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien uit het in sub b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.
- b. Het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil.
- e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm.
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm.
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm.
- i. Het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm.
- j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door :

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2 Ondergronds bouwen

De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil, met dien verstande dat de bouwdiepte van liftschachten 7,5 meter mag bedragen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Overige zone - oude akker

8.1.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - oude akker' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² of met meer dan 0,5 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd.
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,5 m onder maaiveld.
- c. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.
- d. Het verwijderen of rooien van bos.
- e. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
- f. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde wegen.
- g. Het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m².

8.1.2 Uitzonderingen

Het in 8.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Binnen het bouwvlak plaatsvinden.

8.1.3 Toelaatbaarheid

De in 8.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de cultuurhistorische waarden.

8.2 Vrijwaringszone - radar

Ter voorkoming van radarverstoring van de vliegbasis Volkel mag ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 65 meter boven N.A.P. bedragen, met dien verstande dat indien elders in deze regels een lagere hoogte geldt, deze lagere hoogte van toepassing is.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het plan voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting ten hoogste 5 m² bedraagt;
 2. de hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d. het plan voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte ten hoogste 25 m² en de hoogte ten hoogste 5 m bedraagt.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Teugel Resort, Uden'

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 **Parkeerberekening**

Bijlage 2 **Bepantingsplan**

Bijlage 3 **Verkeersmaatregelen**

VASTSTELLINGSBESLUIT



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

