



## Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan "Kraaienbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort".

### Terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Kraaienbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort" heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 2005" met ingang van 8 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp-bestemmingsplan en de verbeelding waren gedurende die termijn ook in te zien via de gemeentelijke website [www.cuijk.nl](http://www.cuijk.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft iedereen mondeling of schriftelijk een inspraakreactie kunnen indienen.

### Wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan, respectievelijk kenbaar gemaakt bij:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- VROM Inspectie Regio-Zuid te Eindhoven;
- Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch.

### Ingekomen reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een reactie ingediend door:

1. Smals Bouwgrondstoffen BV, Merumerkerkweg 1, 6049 BX te Herten;
2. MKB Adviseurs BV, namens mevrouw W. van Sambeek, Dommelsvoort 17 te Beers;
3. Brasker BV, Hardweg 15 te Linden;
4. W. Bardoel, Den Drul 19 te Linden;
5. Walk BV, namens mevrouw P.J. van de Wiel-Wagemans, Dommelsvoort 4 te Beers;
6. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens mevrouw T.J.M. Jilesen-Wagemans, Kerkeveld 8 te Beers;
7. Prince Projecten, namens familie Vromans, Kerkeveld 10 te Beers;
8. Mevrouw Radt-van Mil e.a., Nagelkruid 21 te Cuijk;
9. Poelmann van den Broek NV, namens de heer H.M.M. Bardoel en mevrouw A.M.E. Evers, Rode Voort 6 te Beers;
10. Poelmann van den Broek, namens de heer J.W.A. Evers, Hoefseweg 2 te Beers;
11. ZLTO, namens de heer en mevrouw Heurkens, Dommelsvoort 3 te Beers, en de heer en mevrouw Janssen, Dommelsvoort 5 te Beers;
12. ZLTO, namens (de kinderen van) de heer W.P.M. Cuppen en mevrouw M.M.J. Cuppen-Derks, Dommelsvoort 7 te Beers;
13. Avalar Advies, namens Zorgkwekerij De Groene Spil, Rodevoort 3 te Beers;
14. Vereniging Burgers van Linden e.s., p/a De Oude Pastorie 3 te Linden;
15. Enkele bewoners van Beers, p/a Kruisstraat 14 te Beers;
16. Familie Ceulemans, Steltsestraat 17 te Lent;
17. Dorpsraad Linden, p/a Eindsestraat 14 te Linden;
18. J. van den Boom, Steegstraat 5a

#### 1. Inhoud reactie Smals Bouwgrondstoffen BV

Het bestemmingsplan verdraagt zich niet met de gemaakte afspraken omdat ontgroning in een deel van de Kraaienbergse Plassen niet langer mogelijk is. In het bijzonder geldt dit voor het gedeelte ter hoogte van de thans nog aanwezige tijdelijke brug.

*Overwegingen.*

*Binnen de bestemming "Water-Waterpartij" zal de mogelijkheid worden geboden om tijdelijk en plaatselijk ontgrondingswerkzaamheden te verrichten.*



## 2. Inhoud reactie MKB Adviseurs BV, namens mevrouw W. van Sambeek, Dommelsvoort 17 te Beers.

Als gevolg van het bestemmingsplan, verdwijnt de woonfunctie van het perceel Dommelsvoort 17 te Beers. Weliswaar hebben er gesprekken met mevrouw Van Sambeek plaatsgevonden, maar concrete afspraken zijn niet gemaakt. De voorkeur van mevrouw Van Sambeek gaat uit naar handhaving van de huidige woonlocatie. Indien dat niet mogelijk is, wil zij elders in het plangebied een vergelijkbare vervangende woning.

*Overwegingen.*

*De thans nog binnen het recreatiegebied aanwezige woningen en agrarische bedrijven hebben een recreatieve bestemming gekregen. Op grond van het overgangsrecht zal het huidige gebruik van de woon- en bedrijfspercelen voorlopig worden geëerbiedigd. Uitgangspunt is echter dat de gewenste recreatieve bestemming voor deze percelen binnen 10 jaar is gerealiseerd. Binnen de met exploitant gemaakte afspraken is rekening gehouden met verwerving en realisatie van deze percelen en op korte termijn zal exploitant in onderhandeling treden met grondeigenaren ten behoeve van de verwerving van het perceel.*

## 3. Inhoud reactie Brasker BV.

Indiener zal de jachthaven in het toekomstige Waterpark Dommelsvoort gaan realiseren en exploiteren. In verband hiermee dienen de navolgende zaken te worden vastgelegd in het bestemmingsplan: een geluidwal langs de grens van het plangebied, een toevoeging van activiteiten bij de jachthaven, een verhoging van de goothoogte van de gebouwen en het toestaan van 2 bedrijfswoningen.

*Overwegingen.*

*De jachthaven kan niet worden beschouwd als een nieuw geluidgevoelig object. Formeel-juridisch bestaat er dan ook geen aanleiding voor de aanleg van geluidwerende voorzieningen, ook niet als gevolg van bindende afspraken. Desalniettemin zal worden onderzocht in hoeverre een geluidmuur/-wal kan bijdragen aan de reductie van geluid binnen het plangebied. Indien geluidwerende maatregelen worden getroffen, zullen die maatregelen aan de rand van het plangebied c.q. langs de A73 worden gerealiseerd. Op deze manier heeft het gehele Waterpark profijt van de maatregelen. In het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de aanleg van een geluidwal, hetgeen overigens niet wegneemt dat de afstand tussen de jachthaven en omliggende gevoelige bestemmingen (bijv. woningen) tenminste 50 m. moet bedragen. In het voorontwerpbestemmingsplan is o.a. opgenomen dat in recreatiegebied 5 aan de watersport gerelateerde detailhandel en dienstverlening, alsmede aan de watersport gerelateerde horeca is toegestaan. Het is op voorhand niet gewenst om een limitatieve opsomming te geven van toegestane activiteiten omdat daarmee de flexibiliteit van het bestemmingsplan c.q. de binnen de gebiedsbestemmingen toegestane gebruiksmogelijkheden worden beperkt. De door indiener gevraagde verruiming van de activiteiten kunnen worden geschaard onder bedrijvigheid die op basis van de bestemming is toegestaan.*

*Gezien de bedrijfseconomische argumentatie van indiener, zal aanpassing van de goothoogte plaatsvinden. Gelet echter op het feit dat het gebouw aan de rand van het Waterpark kan worden gesitueerd en veel belang wordt gehecht aan een representatieve uitstraling van het Waterpark, zullen eisen worden gesteld aan de verschijningsvorm.*

*Het toestaan van twee bedrijfswoningen is alleen mogelijk indien zulks uit bedrijfseconomische overwegingen noodzakelijk is. Op dit moment is er nog geen aanleiding om aan te nemen dat een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning noodzakelijk is voor een goede exploitatie van de jachthaven. Om deze reden zal binnen de gebiedsbestemming SR-5 één bedrijfswoning worden toegestaan en wordt een ontheffing opgenomen voor een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning indien die aantoonbaar uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht.*

## 4. Inhoud reactie W. Bardeel.

Indiener heeft (nog) geen inhoudelijke zienswijzen, maar behoudt zich het recht voor om in de toekomst wel een reactie tegen de plannen in te dienen als daartoe aanleiding bestaat.

*Overwegingen.*

*Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

5. Inhoud reactie Walk BV, namens mevrouw Van de Wiel-Wagemans.

Onduidelijk is welke consequenties de ontwikkeling van het Waterpark heeft voor het agrarisch bedrijf aan Dommelsvoort 4 te Beers. Een deel van het Waterpark is nu binnen de geurcontour van het bedrijf gesitueerd.

*Overwegingen.*

*Op voorhand leidt het toekennen van een recreatieve bestemming binnen de geurcontour niet tot een beperking van de agrarische activiteiten, zolang geen sprake is van geurgevoelige objecten en/of recreatief verblijf. Aangegeven is dat de geursituatie nog opnieuw zal worden beoordeeld. Indien de huidige geurcontour gehandhaafd dient te blijven, zal het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat binnen de contour geen recreatieve (verblijfs)mogelijkheden zijn toegestaan.*

6. Inhoud reactie Stichting Achmea Rechtbijstand, namens mevrouw T.J.M. Jilesen-Wagemans.

Als gevolg van het bestemmingsplan, verdwijnt de agrarische functie van het perceel Kerkeveld 8 te Beers. Mevrouw Jilesen-Wagemans is nimmer geïnformeerd over deze wijziging. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan in een recreatieve bestemming leidt tot aantasting van het woongenot en waardevermindering van de woning.

*Overwegingen.*

*De thans nog binnen het recreatiegebied aanwezige woningen en agrarische bedrijven hebben een recreatieve bestemming gekregen. Op grond van het overgangsrecht zal het huidige gebruik van het agrarisch perceel voorlopig worden geëerbiedigd. Uitgangspunt is echter dat de gewenste recreatieve bestemming voor deze percelen binnen 10 jaar is gerealiseerd. Binnen de met exploitant gemaakte afspraken is rekening gehouden met verwerving en realisatie van deze percelen en op korte termijn zal exploitant in onderhandeling treden met grondeigenaren ten behoeve van de verwerving van het perceel.*

7. Inhoud reactie Prince Projecten, namens familie Vromans, Kerkeveld 10 te Beers.

Door het consortium zijn gesprekken gevoerd met de familie Vromans, maar de aankoop van het perceel Kerkeveld 10 te Beers is niet doorgezet. Wel is in dit bestemmingsplan nu de woonbestemming van het perceel gewijzigd in "recreatie". De familie Vromans wil aan deze bestemming invulling geven door de boerderij om te (laten) bouwen tot een groepsaccommodatie. In verband hiermee wordt verzocht om de boerderij Kerkeveld 10 te handhaven en bij de bestemming te voorzien in de mogelijkheid tot wonen in het bestaande woonhuis en de nieuwbouw van een extra groepsaccommodatie ter vervanging van de nu aanwezige stallen op het perceel.

*Overwegingen.*

*De thans nog binnen het recreatiegebied aanwezige woningen en agrarische bedrijven hebben een recreatieve bestemming gekregen. Op grond van het overgangsrecht zal het huidige gebruik van het agrarisch perceel voorlopig worden geëerbiedigd. Uitgangspunt is echter dat de gewenste recreatieve bestemming voor deze percelen binnen 10 jaar is gerealiseerd. Binnen de met exploitant gemaakte afspraken is rekening gehouden met verwerving en realisatie van deze percelen en op korte termijn zal exploitant in onderhandeling treden met grondeigenaren ten behoeve van de verwerving van het perceel.*

*Uit de thans voorliggende zienswijze kan worden opgemaakt dat eigenaar zelf tot realisatie van de recreatiebestemming wenst over te gaan. Het consortium kan zich in principe vinden in het plan voor een groepsaccommodatie. Gezien de aard en de relatieve kleinschaligheid van deze recreatieve activiteiten, achten wij een dergelijk initiatief ook passend bij het toekomstige (rustige en natuurlijke) karakter van dit deelgebied. Ter plaatse zal in het bestemmingsplan de mogelijkheid worden geboden voor het oprichten van een groepsaccommodatie.*

8. Inhoud reactie mevrouw Radt-van Mil e.a.

De kinderen van indieners gaan voor hun dagbesteding regelmatig naar zorgkwekerij De Groene Spil aan de Rode Voort 3. Men spreekt de zorg uit over de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Er is geen goede oversteekmogelijkheid vanaf het fietspad langs de N321; verzocht wordt om een oversteek (of tunnel) aan te brengen. De geplande ontsluitingsroute voor het hotel en de jachthaven loopt voorlangs de zorgkwekerij. Omdat de weg smal is en kinderen tijdens hun dagbesteding vaak langs deze weg werken ontstaan gevaarlijke situaties. Gevraagd wordt om een andere toegangsroute.

*Overwegingen.*

*De hoofdinfrastructuur zal worden aangepast. Het autoverkeer van- en naar de jachthaven en het hotel zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen weg achter de zorgkwekerij. Bij de inrichting van de infrastructuur zullen ook duidelijke verwijzingen richting deze recreatievoorzieningen worden aangebracht. De Rode Voort zal wel toegankelijk blijven voor auto's, ook op verzoek van andere aanwonenden. Een nieuwe oversteek en/of tunnel zal niet worden aangebracht. Evenals thans het geval is blijft de zorgkwekerij goed per fiets bereikbaar via respectievelijk Kerkeveld en Dommelsvoort.*

9. Inhoud reactie Poelmann van den Broek NV, namens de heer H.M.M. Bardoel en mevrouw A.M.E. Evers, Rode Voort 6 te Beers:

*Indieners vrezen voor de gevolgen van de direct langs hun voordeur gekozen ontsluitingsroute voor de jachthaven en hotel, de jachthaven alsmede bijbehorende voorzieningen zelf en zo'n 250 recreatiewoningen. Voor wat betreft de ontsluitingsroute wordt getwijfeld aan het akoestisch onderzoek. Ook is niet aangegeven welke voorzieningen worden getroffen om geluidsoverlast en aantasting van het woon- en leefklimaat tegen te gaan. Voorts dient rekening te worden gehouden met een afstand van tenminste 50 meter tussen het perceel Rode Voort 6 en de jachthaven met alle bijbehorende voorzieningen.*

*Overwegingen.*

*In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van het programma van c.q. alle voorzieningen in het Waterpark. Op basis van de kengetallen van het CROW moet dan rekening worden gehouden met circa 2000 verkeersbewegingen als gevolg van de jachthaven en het hotel. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woning Rode Voort 6 in de dag- avond- en nachtperiode licht wordt overschreden.*

*Inmiddels is door initiatiefnemer kenbaar gemaakt dat een geluidwal zal worden aangelegd tussen de woning Rode Voort 6 en het recreatiegebied. Tevens zal de toegangsweg van en naar de jachthaven en het hotel, worden geprojecteerd aan de noordzijde van deze geluidwal. Als gevolg van deze maatregelen, is het aannemelijk dat de geluidsbelasting op de woning Rode Voort 6 als gevolg van de realisatie van het Waterpark niet langer de wettelijke normen zal overschrijden. Een en ander zal worden onderbouwd in een geactualiseerd akoestisch onderzoek. Bij de nadere invulling van de jachthaven zal rekening worden gehouden met een afstand van 50 meter tot de woning Rode Voort 6.*

10. Inhoud reactie Poelmann van den Broek, namens de heer J.W.A. Evers, Hoefseweg 2 te Beers:

*Verzocht wordt om aan het perceel Hoefseweg 1-2 te Beers de bestemming "woondoeleinden" toe te kennen, de aanwezige bijgebouwen (oppervlakte 160 m<sup>2</sup>) positief te bestemmen en in de loods van circa 750 m<sup>2</sup> opslag ten behoeve van niet-agrarische doeleinden toe te staan.*

*Overwegingen.*

*Doel van dit bestemmingsplan is primair om de vestiging van het Waterpark mogelijk te maken en de overige functies in het plangebied te behouden c.q. positief te bestemmen. Deze overige functies bevinden zich binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden".*

*De percelen Hoefseweg 1, 2 en 2B hebben om die reden een agrarisch bouwblok gekregen. Uit kadastraal onderzoek blijkt overigens dat indiener geen eigenaar is van Hoefseweg 1.*

*Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming van het perceel Hoefseweg 2 en 2B via een separate procedure. Thans ontbreken immers de ruimtelijke afwegingskaders om een dergelijke wijziging zorgvuldig te kunnen beoordelen, bijvoorbeeld in relatie tot het Waterpark en de agrarische bestemming zoals die aan het perceel Hoefseweg 1 is toegekend. Gezien de strekking van het verzoek zou een bestemming "Gemengd", zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" dan in de rede kunnen liggen.*

11. Inhoud reactie ZLTO, namens de heer en mevrouw Heurkens, Dommelsvoort 3 te Beers, en de heer en mevrouw Janssen, Dommelsvoort 5 te Beers:

*Het Waterpark leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering van het hoveniersbedrijf annex boomkwekerij aan de Dommelsvoort 3. Op dit moment loopt de grens van het bestemmingsplan dwars door hun onderneming. Verzocht wordt om de huidige planologische rechten te respecteren. Daarnaast zou in het bestemmingsplan wel een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden opgenomen voor omzetting van de agrarische locatie als geheel naar een vorm van recreatie/groepsaccommodatie, waarbij voor de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning Dommelsvoort 5 ook zou moeten kunnen worden voorzien in uitsluitend een woonbestemming. Het Waterpark zal invloed*

hebben op het woon- en werkgenot van indieners; hiermee dient rekening te worden gehouden bij de verdere ontwikkeling van het plan.

*Overwegingen.*

*Overeenkomstig het doel van dit bestemmingsplan zijn de bestaande functies binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden" positief bestemd. De ten behoeve van de kwekerij in gebruik zijnde overige gronden aan de noordzijde hebben een recreatieve bestemming gekregen. Op grond van het overgangsrecht zal het huidige gebruik van het agrarisch perceel voorlopig worden geëerbiedigd. Uitgangspunt is echter dat de gewenste recreatieve bestemming voor deze percelen binnen 10 jaar is gerealiseerd. Binnen de met exploitant gemaakte afspraken is rekening gehouden met verwerving en realisatie van deze percelen en op korte termijn zal exploitant in onderhandeling treden met grondeigenaren ten behoeve van de verwerving van het perceel.*

*In dat kader van deze onderhandelingsgesprekken zal ook worden gezien of een recreatieve bestemming van het perceel uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is en/of in dat kader een separate woonbestemming voor Dommelsvoort 5 tot de mogelijkheden behoort. Uiteraard zal bij de verdere ontwikkeling van het plan rekening worden gehouden met het woon- en werkgenot van indiener.*

#### 12. Inhoud reactie ZLTO, namens (de kinderen van) de heer W.P.M Cuppen en mevrouw M.M.J. Cuppen-Derks, Dommelsvoort 7 te Beers.

Indieners exploiteren een camping annex akkerbouwbedrijf aan de Dommelsvoort 7. Zij willen deze bedrijven graag voortzetten, maar hebben in het bestemmingsplan geen positieve bestemming gekregen. Het bestemmingsplan wekt de indruk dat de huidige activiteiten, mede als gevolg van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, moeten worden beëindigd. Ter verduidelijking zijn een aantal aanvullende vragen gesteld.

*Overwegingen.*

*De thans nog binnen het recreatiegebied aanwezige woningen en (agrarische) bedrijven hebben een recreatieve bestemming gekregen. Op grond van het overgangsrecht zal het huidige gebruik van het agrarisch perceel voorlopig worden geëerbiedigd. Uitgangspunt is echter dat de gewenste recreatieve bestemming voor deze percelen binnen 10 jaar is gerealiseerd. Binnen de met exploitant gemaakte afspraken is rekening gehouden met verwerving en realisatie van deze percelen en op korte termijn zal exploitant in onderhandeling treden met grondeigenaren ten behoeve van de verwerving van het perceel.*

#### 13. Inhoud reactie Avalar Advies, namens Zorgkwekerij De Groene Spil, Rode Voort 3 te Beers.

In verband met de huidige- en toekomstige activiteiten van de Zorgkwekerij bestaan bezwaren tegen de infrastructurele aanpassingen ten behoeve van het Waterpark. Dit leidt tot een ongewenste toename van verkeersbewegingen en levert gevaar en onrust op voor de mensen die op de zorgkwekerij werken. Volgens indiener heeft de commissie Ruimte zich op 23 mei 2001 voltallig uitgesproken tegen het gebruik van de Rode Voort als toegangsweg naar de jachthaven en het hotel. Indiener kan zich vinden in een nieuwe ontsluitingsweg ten noorden van zijn perceel, mits deze op een afstand van tenminste 15 meter komt en zorg wordt gedragen voor een groene buffer. Gevraagd wordt tevens om de rotonde op grotere afstand van zijn woning te situeren, een langzaamverkeersroute bij de rotonde op te nemen zodat een veilige oversteek van de provinciale weg kan worden gemaakt en een afscherming langs de rotonde te realiseren ter voorkoming van licht- en geluidhinder. Tenslotte is verzocht de uitbreidingsplannen van de Zorgkwekerij te betrekken in deze planherziening.

*Overwegingen.*

*De hoofdinfrastructuur zal worden aangepast. Het autoverkeer van- en naar de jachthaven en het hotel zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen weg achter de zorgkwekerij, maar zo dicht mogelijk op de plangrens. De Rode Voort zal wel toegankelijk blijven voor auto's, ook op verzoek van andere aanwonenden. Een nieuwe oversteek en/of tunnel zal niet worden aangebracht. Even als thans het geval is blijft de zorgkwekerij goed per fiets bereikbaar via respectievelijk Kerkeveld en Dommelsvoort. Ter hoogte van de nieuwe infrastructuur zal de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer worden gewaarborgd middels voorzieningen.*

*Voor wat betreft de mogelijke uitbreiding van de zorgkwekerij wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan primair tot doel heeft om de vestiging van het Waterpark mogelijk te maken; de overige functies in het plangebied worden behouden c.q. positief bestemd indien de feitelijke situatie onveranderd is. Deze overige functies bevinden zich binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschapswaarden". In het onderhavige geval is (nog) geen sprake van een*

volwaardige zorgkwekerij. Om die reden zullen de uitbreidingsplannen niet worden betrokken in deze planherziening. Met indiener vindt inmiddels overleg plaats over de gewenste realisatie van de zorgkwekerij via een separate procedure.

14. Inhoud reactie Vereniging Burgers van Linden e.s., p/a De Oude Pastorie 3 te Linden.

Het voorontwerpbestemmingsplan doet geen recht aan het belang van de Steegstraat als ontsnappingsroute voor Lindenaren en anderen in geval van grote calamiteiten. Nu een samenhangende visie voor de Kraaijbergse Plassen ontbreekt, kunnen de gevolgen van beide bestemmingsplannen voor de kern Linden niet worden beoordeeld. Daarmee doen de plannen geen recht aan de belangen van de bewoners van de kern Linden.

*Overwegingen.*

*Bij het opstellen van de plannen is uitgegaan van de medefunctie van de Steegstraat als calamiteitsroute. De effecten van de ontwikkeling van het Waterpark zijn verwoord in de Milieueffectrapportage. Daaruit mag blijken dat de voorgenomen ontwikkeling(en) niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor onder andere de kern Linden. De overige ontwikkelingen rondom De Kraaijbergse Plassen zijn verwoord in de "Notitie Kraaijbergse Plassen", vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2011. Gezien de aard van deze ontwikkelingen en de beperkte ruimtelijke impact daarvan voor de kern Linden, is het niet aannemelijk dat de belangen van de bewoners van Linden zodanig worden geschaad dat ook als gevolg hiervan geen sprake meer zou zijn van een aanvaardbaar en veilig woon- en leefklimaat. Overigens kennen een aantal van deze ontwikkelingen een eigen planologisch traject en in dat kader zullen de (milieu)effecten op haar ruimtelijke merites worden beoordeeld.*

15. Inhoud reactie enkele bewoners van Beers, p/a Kruisstraat 14 te Beers.

Deze bewoners missen de mogelijkheid om ter hoogte van de geplande rotonde over te kunnen steken per fiets en te voet. Aandacht dient ook te worden besteed aan een goede verbinding met het dorp Linden en Gelderland (via de Maasbrug).

*Overwegingen.*

*De hoofdinfrastructuur zal worden aangepast. Het autoverkeer van- en naar de jachthaven en het hotel zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen weg achter de zorgkwekerij. De Rode Voort zal wel toegankelijk blijven voor auto's, ook op verzoek van andere aanwonenden. Een nieuwe oversteek en/of tunnel zal niet worden aangebracht. Even als thans het geval is blijft de zorgkwekerij goed per fiets bereikbaar via respectievelijk Kerkeveld en Dommelsvoort. Ter hoogte van de nieuwe infrastructuur zal de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer worden gewaarborgd middels voorzieningen.*

16. Inhoud reactie Familie Ceulemans, Steltsestraat 17 te Lent.

Verwezen wordt naar de inspraakreactie van Prince Projecten (onder nummer 7.) Indieners wensen de groepsaccommodatie in combinatie met de mogelijkheid tot zeilen te gaan exploiteren.

*Overwegingen.*

*Ter zake wordt verwezen naar onze overwegingen onder 7. Het mede-exploiteren van de locatie als zeilschool, achten wij niet passend bij het (rustige) karakter van het deelgebied. Dit neemt niet weg dat ter plekke ondergeschikte nevenactiviteiten mogen plaatsvinden zoals het verhuren van een gering aantal (max. 10) zeilbootjes ten behoeve van de gebruikers van de groepsaccommodatie.*

17. Inhoud reactie Dorpsraad Linden.

Samengevat wordt aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van het dorp Linden, het tegengaan van overlast voor de omgeving en het benutten van kansen vanuit een consistente visie. Met betrekking tot de bereikbaarheid is opgemerkt dat de verbinding tussen Linden en Beers moet worden opgehouden en dat geopteerd wordt voor een vaste –eventueel hoge- brug met beperkingen voor vrachtverkeer en andere hoge en/of zware voertuigen. Verder is niet duidelijk welke belasting de plannen hebben op het dorp Linden (qua geluid, verkeer en visueel)? Door alle ontwikkelingen in samenhang te bezien, zouden bestaande en/of toekomstige problemen (zoals de geluidsoverlast van de A73, verkeer) kunnen worden opgelost en kan op verantwoorde wijze gestalte worden gegeven aan de ontwikkelingen binnen het plangebied.

*Overwegingen.*

*Ten behoeve van de ontwikkeling van het Waterpark en het Hotel heeft een strategische milieubeoordeling plaatsgevonden in de vorm van een Milieueffectrapportage. In deze rapportage vindt een afweging plaats van de consequenties die de realisatie van het Waterpark en het Hotel*

hebben voor de omgeving. Door de verschillende milieuaspecten in samenhang te bezien, ontstaat een samenhangende gebiedsanalyse.

Onderdeel van de Milieueffectrapportage is onder andere de infrastructuur. Belangrijk uitgangspunt bij het vormgeven van de infrastructuur is dat het plangebied veilig en bereikbaar is, een goed verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd en er een verbinding blijft tussen Linden en Beers. Met deze voorwaarden is in het plan rekening gehouden. De verbinding tussen Linden en Beers krijgt binnen het plangebied gestalte middels een route die primair is bedoeld voor recreatief verkeer, met name langzaam verkeer en als calamiteitenroute. Onderdeel van deze route vormt een brug (tussen de huidige tracés Kerkeveld en Steegstraat). Omdat het voor het Waterpark en het Hotel belangrijk is dat alle type recreatievaartuigen het gebied kunnen bereiken, is gekozen voor een ophaalbrug. De route voor het doorgaand verkeer van Linden naar Beers is voornamelijk voorzien aan de oostzijde van de A73 (via de Raamweg en de provinciale weg N321). Via deze reeds bestaande route blijft de bereikbaarheid van Linden c.q. de verbinding tussen Linden en Beers op veilige wijze gewaarborgd en ondervindt het Waterpark geen hinder van doorgaand verkeer. In overleg zullen daartoe eventueel aanvullende verkeersmaatregelen worden genomen.

Zoals hiervoor reeds aangehaald heeft de Milieueffectrapportage tot doel om de eventuele milieugevolgen van de geplande ingreep/activiteit in beeld te brengen. Indirect kunnen daaruit ook de gevolgen voor het dorp Linden worden afgeleid. Wij zijn van oordeel dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft en mag hebben voor het woon- en leefklimaat van onder andere het dorp Linden. Door te kiezen voor de hiervoor aangegeven infrastructuur met voorzieningen en een verantwoorde afstand in acht te nemen tussen het dorp en het Waterpark, zal geen afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat in Linden.

#### 18. Inhoud reactie J. van den Boom, Steegstraat 5a te Linden.

Gepleit wordt voor een andere invulling van het plangebied (Hotel Fitland in de oksel van de A73/N321, jachthaven naar het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied, gebruik van doe-het-zelf-pontjes en flexibeler). Niet duidelijk is waarom gekozen is voor twee bestemmingsplannen voor één ontwikkelingsgebied en welke criteria ten grondslag liggen aan de keuze voor een grote- of kleinschalige (aan de watersport gerelateerde) voorziening. De verkeersveiligheid dient gewaarborgd te blijven en met het oog daarop zou de verbinding vanaf Hotel Fitland richting het noorden uitsluitend bestemd moeten blijven voor langzaam verkeer en de doorgaande verbinding tussen Beers en Linden zonder beperkingen te worden gehandhaafd. Evenementen dienen te worden afgestemd op de aanwezige ontsluiting en bereikbaarheid en mogen geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat van Linden. Tenslotte wenst indiener nader uitleg over enkele teksten in de MER.

#### Overwegingen.

De thans beoogde invulling van het gebied is met inachtneming van alle ruimtelijke- en milieuhygiënische (rand)voorwaarden en in goed overleg met initiatiefnemers tot stand gekomen. De Milieueffectrapportage is daarbij een hulpmiddel geweest. De thans voorziene invulling van het plangebied verdient, na beoordeling en afweging van alle effecten en belangen, de voorkeur. Hoewel er sprake is van een ruimtelijke en functionele relatie tussen het Waterpark en het Hotel, kunnen beide initiatieven ook apart gestalte krijgen. Initiatiefnemers hebben er ook om die reden toe besloten om beide initiatieven procedureel van elkaar los te koppelen, hetgeen overigens niet wegneemt dat wij beide ontwikkelingen daar waar nodig (bijvoorbeeld met betrekking tot de infrastructuur) in samenhang zullen beoordelen.

Voor wat betreft het karakter van beide, aan de watersport gerelateerde, voorzieningen, wordt opgemerkt dat de term "grootschalig" gezien moet worden in relatie tot de terminologie die in het provinciaal ruimtelijk beleid wordt gebezigd. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie zijn de Kraaijenbergse Plassen aangeduid als een gebied met potenties voor de watersport. Voorheen werd deze aanduiding "concentratiepunt voor de waterrecreatie van bovenregionale betekenis", waarbij grootschalige, aan de watersport gerelateerde, toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn toegestaan. In dit verband wordt onder "grootschalig" thans verstaan een complex van meer dan 75 recreatiewoningen en waarbij het aantal overnachtingen meer dan 100.000 per jaar bedraagt. De ontwikkeling van het gehele plangebied (Waterpark en Hotel) dient dus te worden beschouwd als een grootschalige recreatieve ontwikkeling en daarbinnen mogen voorzieningen worden gerealiseerd die een bijdrage leveren aan deze recreatieve ontwikkeling. Het is derhalve niet gezegd dat alle voorzieningen die binnen het plangebied worden gerealiseerd grootschalig, dan wel kleinschalig moeten zijn. Het is op voorhand niet gewenst om een limitatieve opsomming te geven van toegestane voorzieningen



en/of activiteiten omdat daarmee de flexibiliteit van het bestemmingsplan c.q. de binnen de gebiedsbestemmingen toegestane gebruiksmogelijkheden worden beperkt. In onze overwegingen onder 17. zijn wij ingegaan op de infrastructuur. Kortheidshalve wordt naar deze overwegingen verwezen en wordt aansluitend opgemerkt dat de verbinding vanaf Hotel Fitland naar het noorden (weg Den Drul) bestemd blijft voor langzaam verkeer. Indien nodig zullen bij evenementen voorwaarden worden gesteld aan de bereikbaarheid en het voorkomen van overlast.

### **Ingekomen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg.**

#### **VROM-Inspectie Regio Zuid.**

Het plan geeft de rijksdienst geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

#### **Waterschap Aa en Maas.**

Met de waterparagraaf in het bestemmingsplan kan worden ingestemd, maar deze geeft op detailniveau niet aan hoe de uiteindelijke inrichting van het gebied er in de toekomst uit zal zien. Het Waterschap wenst op de hoogte te worden gehouden over de exacte inrichting van het gebied en de gekozen oplossingen voor infiltratie en zuiveringstechnische werken. Indien Rijkswaterstaat instemt met een (directe) afvoer van hemelwater op het open water, dan dient voor het gebied "De Boomgaard" een volledige hydrologisch neutrale uitwerking te worden overgelegd. Voor de omlegging van de Sluisgraaf is een watervergunning noodzakelijk.

#### **Overwegingen.**

*Bij de verdere (technische) invulling van het plan, zal met het Waterschap in overleg worden getreden over de exacte inrichting van het gebied en de gekozen oplossingen voor infiltratie en zuiveringstechnische werken. Gezien de instemming van de VROM-Inspectie Regio Zuid met het plan, zal voor het gebied "De Boomgaard" een volledige hydrologisch neutrale uitwerking worden overgelegd. Bij de eventuele omlegging van de Sluisgraaf, zal een watervergunning worden aangevraagd.*

#### **Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.**

Onder verwijzing naar het gestelde in de Verordening Ruimte, wordt niet voldaan aan de verantwoordingsplicht inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap, ontbreekt een economisch effectenonderzoek en heeft geen regionale afstemming plaatsgevonden. Verder is er geen noodzaak voor een nieuwe aansluiting op de provinciale weg N321 omdat het verkeer kan worden afgewikkeld via de bestaande ontsluiting op de provinciale weg.

#### **Overwegingen.**

*In de Toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de relatie met de Verordening Ruimte en is geconcludeerd dat het gehele plan voldoet/kan voldoen aan genoemde Verordening. Naar ons oordeel hebben wij inmiddels aan de compensatieverplichting ten aanzien van de verbetering van het landschap voldaan door het verplaatsen van een dassenfamilie naar het gebied Gassels Broek. Met een verdere aanscherping van de Verordening Ruimte (de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap") kon nog geen rekening worden gehouden omdat die is vastgesteld na terinzagelegging van dit voorontwerpbestemmingsplan. In de Toelichting zullen wij het plan nader bezien in relatie tot genoemde Handreiking. Op voorhand geven wij echter aan dat de generieke werking van deze Handreiking c.q. Verordening naar ons oordeel niet mag en kan leiden tot nodeloze of onevenredige eisen in relatie tot de voorgestane ontwikkeling en uitvoering van dit plan. Om deze reden zullen wij ten aanzien van het behoud en versterking van de kwaliteiten van het landschap (welk principe natuurlijk door ons wordt onderschreven), naast genoemde Handreiking, óók het inmiddels in voorbereiding zijnde voorstel van de regio betrekken. In het RRO van 7 december 2011 is dit voorstel over het toepassingsbereik van de Handreiking reeds besproken. Daarnaast zullen wij ook het door Provinciale Staten geaccordeerde koersdocument "De transitie van het Brabantse stadland" meenemen in onze visie op de ontwikkelingen binnen het gebied Kraaijenbergse Plassen-Dommelsvoort. Daarbij blijven wij in aanmerking nemen dat dit plangebied binnen de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening grotendeels is aangeduid als "gemengd landelijk gebied" en dat een bovenregionale toeristische-recreatieve ontwikkeling van het watersportknooppunt Kraaijenbergse Plassen-Dommelsvoort, behoort tot de gezamenlijke ambitie van provincie, de regio en de gemeente (zie ook gebiedspaspoort "Maasvallei). Deze ambitie ligt ook vast in het*

*nog immer geldende Reconstructieplan Peel en Maas. In dit Reconstructieplan zijn de Kraaijenbergse Plassen aangemerkt als een duurzaam (boven)regionaal projectlocatiegebied voor recreatie.*

*Ook voor wat betreft de ruimtelijk-economische belangen kon in dit plan nog geen rekening worden gehouden met de op 20 september 2011 vastgestelde wijziging van de Verordening Ruimte op dit punt. In de Toelichting van het bestemmingsplan zullen wij nader ingaan op de economische effecten en het te verwachten aantal overnachtingen en bezoekers. Primair geldt voor ons echter dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd dient te zijn. De opmerking dat onvoldoende blijkt op welke wijze Waterpark Dommelsvoort bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, kunnen wij niet helemaal plaatsen. Aangegeven is immers dat de realisatie van het Waterpark, in combinatie met het Hotel, de diversiteit van het bestaande aanbod aan toeristische voorzieningen in de regio vergroot en de kwaliteit van de voorzieningen verbetert. Ook levert het Waterpark nieuwe banen op in de toeristische-recreatieve sector waardoor de sociaal-economische vitaliteit van de gemeente en de regio worden versterkt. Onder verwijzing naar artikel 5.2.3. van de MER "prognose bezoekersstromen van het voorkeursalternatief" wordt per jaar overigens rekening gehouden met 1000 overnachtingen en een bezoekersaantal van 1 miljoen.*

*Met de opmerking dat een nieuwe aansluiting van het Waterpark op de provinciale weg N321 niet noodzakelijk is, zijn wij het absoluut oneens. Nog afgezien van het feit dat de bestaande ontsluiting en infrastructuur in het geheel niet geschikt zijn voor een op de beoogde ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, is een tweede aansluiting op de N321 van evident belang voor de verbetering van de kwaliteit van het landschap, de leefbaarheid van de omgeving en de veiligheid van omwonenden en bezoekers.*

*Het niet realiseren van een nieuwe aansluiting zou betekenen dat op een drukke zomerdag circa vijfduizend bezoekers/autobewegingen via landelijke B-wegen met een breedte van gemiddeld nauwelijks 3 meter de landschappelijke zone tussen Beersebaan en Waterpark zouden moeten doorkruisen. Zoals hiervoor reeds aangehaald zijn de wegen daartoe niet geschikt. Praktisch zijn er ook nauwelijks mogelijkheden om deze wegen zodanig in te richten dat uit verkeerskundig oogpunt kan worden gesproken van een aanvaardbare ontsluiting van het Waterpark. De ruimte daarvoor is eenvoudigweg niet aanwezig en op cruciale punten in dit traject ontstaan levensgevaarlijke situaties omdat woningen en bedrijven direct grenzen aan de bestaande infrastructuur. Wij zijn derhalve ook genoodzaakt om in het ontwerpbestemmingsplan uit te gaan van de beoogde nieuwe aansluiting. In de financieel-economische onderbouwing is daarmee ook rekening gehouden.*

### **Wijzigingen n.a.v. inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg.**

#### **Toelichting.**

- Paragraaf 3.1. (Achtergrond, nut en noodzaak) aanvullen met relatie Waterpark-Hotel Fitland
- Paragraaf 3.4. (Inrichtingsschets) aanvullen met plannen voor landschapselementen c.q. geluidwerende voorzieningen;
- Paragraaf 4.2.2., Verordening Ruimte Noord-Brabant: opnemen verantwoordingsplicht inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap en economisch effectenonderzoek. Daarbij verwijzen naar par. 5.2.3. van de MER.
- Paragraaf 4.3. (Beleidskader gemeentelijk niveau) aanvullen met eindadvies Commissie Mer met betrekking tot "Milieueffectrapport Waterpark Dommelsvoort te Cuijk", inclusief latere aanvullingen;
- Hoofdstuk 5 (Uitvoeringsaspecten) aanvullen met invloed Wet Swung op mitigerende maatregelen voor geluid
- Paragraaf 5.1.2.: toevoegen advies brandweer met betrekking tot groepsrisico;
- Paragraaf 5.1.3.: toevoegen geurcontour Dommelsvoort 4;
- Paragraaf 5.2.2.: verwijzen naar vleermuizen en steenmarteronderzoek;
- Paragraaf 5.3. (Waterparagraaf) aanvullen met resultaten van volledige hydrologisch neutrale uitwerking van "De Boomgaard".
- Als bijlage toevoegen:
  - o Financieel-economische onderbouwing.
  - o Overeenkomst gemeente – Consortium.

- Aangepast akoestisch onderzoek in verband met aanleg geluidwal en wijziging toegangsweg naar jachthaven en Hotel Fitland.
- Hydrologische neutrale uitwerking "De Boomgaard".
- Vleermuizen- en steenmarteronderzoek.
- Advies Brandweer m.b.t. groepsrisico.

#### Regels

- Artikel 8.1.: toevoegen "ontgrondingswerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding "verkeer";
- Artikel 10.1.: toevoegen "geluidwerende voorzieningen", "landschapselementen" "aanlegsteigers";
- Artikel 10.2.1.b.: groepsaccommodatie in bestaande bebouwing toestaan;
- Artikel 10.2.1.c.: opnemen dat geluidwerende voorzieningen en/of landschapselementen niet hoger mogen worden dan 10 meter;
- Artikel 10.2.1.e.: opnemen dat geluidwerende voorzieningen en/of landschapselementen niet hoger mogen worden dan 10 meter;
- Artikel 10.2.1.e.5.: wijzigen in niet meer dan 1 bedrijfswoning;
- Artikel 10.2.2., tabel 1: maximale bouw- en goothoogte hoofdgebouw voor uitwerkingsgebied "sr-5" aanpassen naar 10 meter;
- Artikel 10.: opnemen ontheffing voor bouw 2<sup>e</sup> bedrijfswoning in aanduiding "specifieke vorm van recreatie 5" indien zulks om bedrijfseconomische reden noodzakelijk is;

#### Verbeelding

- Aanduiding "specifieke vorm van recreatie 1" gedeeltelijk situeren op vereiste afstand van aanduiding "intensieve veehouderij" in verband met geurcontour.
- Aanduiding "specifieke vorm van recreatie 2" voorzien van aanduiding "groepsaccommodatie" op perceel Kerkeveld 10 te Beers.
- Aanduiding "specifieke vorm van recreatie 5" situeren op tenminste 50 meter van bestemming "Wonen".
- Bestemming "Water-Waterpartij": aanduiden gebied voor ontgrondingswerkzaamheden (zie artikel 8.1.).

#### **Ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan.**

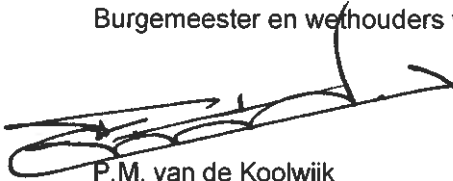
#### Regels

- artikel 3.4.1.a.: toevoegen "niet-agrarische bedrijfsfuncties";
- artikel 8.2.2.a.: bouwhoogte bouwwerken maximaal 6 meter;
- artikel 8.2.2.b.: de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- artikel 10.1.: toevoegen "het uitoefenen van activiteiten gericht op maatschappelijke dienstverlening, zoals (alternatieve) zorg, gezondheid, revalidatie, met de daarbij behorende (verblijfs)voorzieningen";
- artikel 10.2.1.d.: groepsaccommodatie toestaan;
- artikel 10.2.1.d.4.: bedrijfswoningen limiteren tot maximaal 5;
- artikel 10.2.2.a.: maximale bouwhoogte "sr-4" wijzigen in 15 meter;
- artikel 10.2.2.d.: zodanig aanpassen dat architectonische accenten een bouwhoogte mogen hebben van 19 meter;
- artikel 10.2.2.: toevoegen dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – 4" ,in afwijking van het bepaalde in tabel 1, 20% van het bebouwde oppervlak maximaal 19 meter hoog mag zijn;
- Artikel 10.: opnemen ontheffing voor bouw extra bedrijfswoningen in aanduiding "specifieke vorm van recreatie 4" indien zulks om bedrijfseconomische reden noodzakelijk is;
- artikel 17: mogelijkheid opnemen voor het, onder voorwaarden, houden van evenementen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – 4". Aantal maximaliseren op 8x per jaar en duur evenement niet langer dan 16 aaneengesloten dagen, met uitzondering van 2 evenementen die 22 aaneengesloten dagen mogen duren.

**Vaststelling.**

Dit eindverslag is vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 30 december 2011.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,



P.M. van de Koolwijk  
secretaris



Mr. W.A.G. Hillenaar  
burgemeester