

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Bestemmingsplan 'de Gravenruiters'

Inleiding

Stichting De Gravenruiters Almelo is gevestigd aan de Plesmanweg, op de hoek met de Kolthofsingel in Almelo. Deze stichting maakt het mogelijk voor mensen met een handicap of sociale / emotionele problemen uit Almelo en omgeving onder professionele begeleiding aangepast te kunnen pony- of paardrijden. Er is sprake van paard -en ponyrijden op therapeutische basis. Het paardrijden heeft vele positieve effecten op hun gezondheid en welbevinden. Naast professionele begeleiding zijn vele vrijwilligers actief en zijn mensen actief ten behoeve van sociale reactivering via Ruim Baan (De Twentse Zorgcentra).

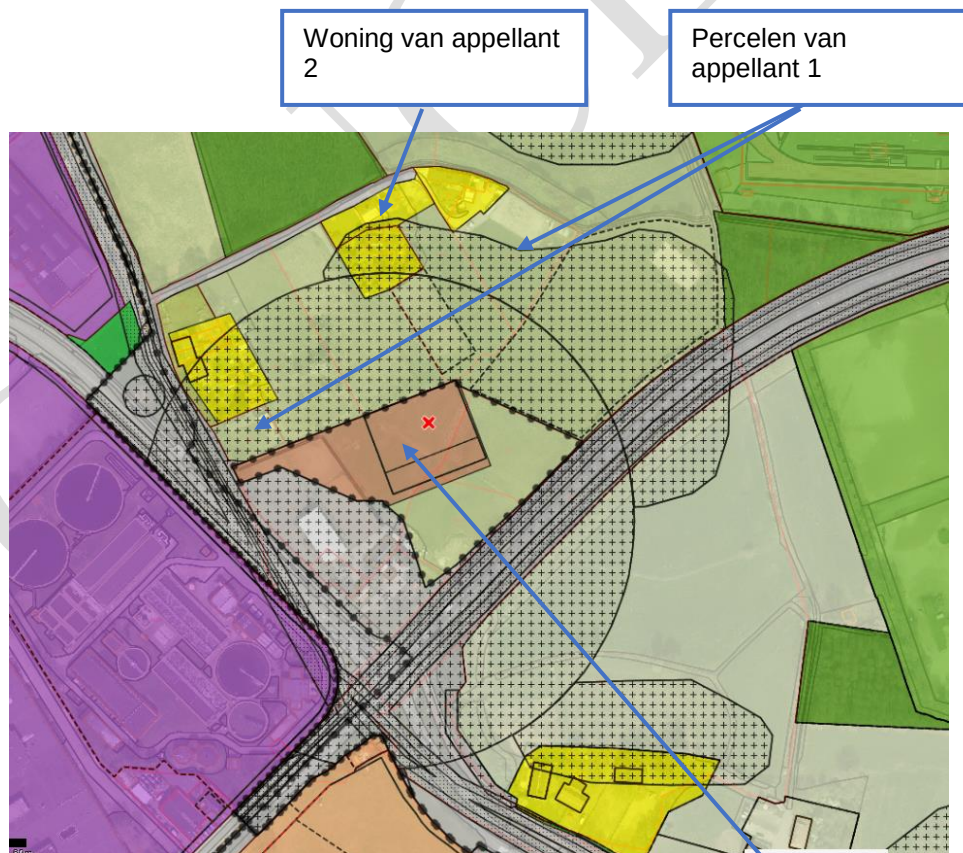
De huidige accommodatie van de Stichting is van onvoldoende kwaliteit voor de (duurzame) uitoefening van de activiteiten. Een geheel nieuwe accommodatie is benodigd om het beoogde kwalitatieve aanbod te kunnen bieden aan de deelnemers.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan 'de Gravenruiters' heeft van woensdag 21 maart 2018 t/m 1 mei 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Appellanten

1. JEEJAR, de heer J. Eshuis, namens de heer G.W. Bultink, wonende aan de Rengelinkstraat 16 te Almelo, door de gemeente schriftelijk ontvangen op 12 april 2018;
2. De heer S. Aykaz, wonende aan de Riemsdijkweg 7 te Almelo, mondeling ingediend op 1 mei 2018;

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Hieronder is een overzicht opgenomen, waarop de percelen van appellanten zijn weergegeven.



Figuur 1 Overzicht plangebied en omgeving

Zienswijzen

Appellant 1

1. De heer Bultink heeft direct grenzend aan de noordzijde een kavel in eigendom aan de van Riemsdijksweg. Eveneens heeft appellant ten noordoosten een kavel in eigendom. . Zie hiervoor figuur 1. Appellant heeft eerder verzocht om woningbouw te kunnen plegen op dit kavel, maar is door de gemeente afgewezen. Appellant heeft hiertegen beroep ingediend bij de Raad van State, maar is ongegrond verklaard bij uitspraak in 2014. Woningbouw is afgewezen vanwege de bestemming 'Agrarisch met waarden', bestemd voor behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurwaarden. Daarbij is eveneens aangegeven dat geen medewerking werd verleend aan de gevraagde woningbouw om verrommeling van het gebied tegen te gaan. Appellant kan dit niet rijmen met de onderhavige ontwikkeling. Het kavel ligt in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied van de Gravenruiters.

Gemeentelijke reactie:

Appellant woont in de woonwijk Rosarium aan de Rengelinkstraat 16 te Almelo en heeft twee agrarische percelen in zijn bezit. Het betreffen de percelen direct ten noorden en ten noordoosten van het plangebied. Beide agrarische percelen zijn gelegen in het buitengebied van Almelo en zijn hieronder op de luchtfoto met kadastrale grenzen weergegeven met een rode 'X'.

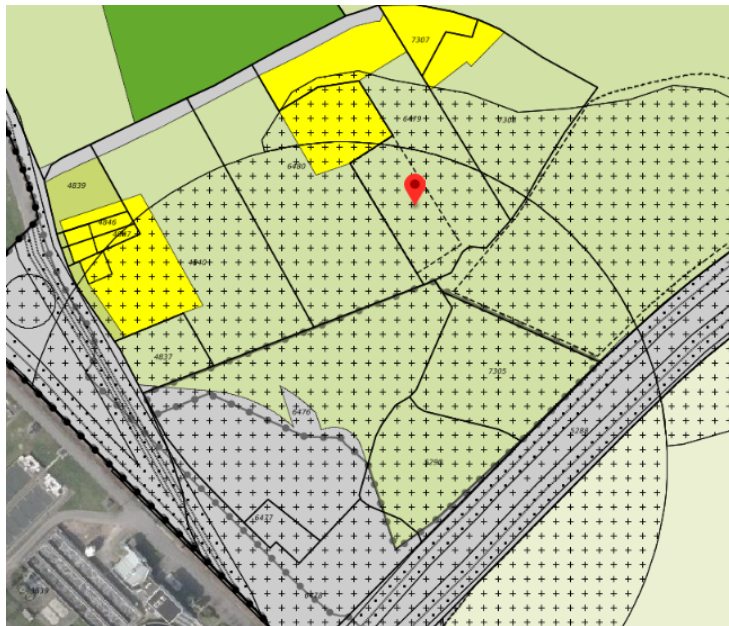


Figuur 2 Twee kavels in eigendom van appellant 1 (rode X)

Het kavel van appellant direct naast de beoogde entree is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (behalve zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven) en het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwaarden en extensieve dagrecreatie. De gronden zijn niet voorzien van een bouwvlak, waardoor geen hoofdbebouwing mogelijk is. De agrarische bestemming sluit aan bij ons beleid 'kaderstelling landelijk gebied' voor het landelijke gebied. Op basis van dit beleid is het landelijke gebied primair voor agrarische bedrijven. Nieuwe initiatieven zijn alleen toegestaan als deze 'binnenstedelijk' niet zijn op te lossen. Er zijn diverse binnenstedelijke woonlocaties/ inbreidingslocaties voorhanden, waardoor geen

medewerking wordt verleend aan extra woningbouw in het buitengebied (verrommeling van het agrarisch landschap) als ook de ladder voor duurzame verstedelijking. Woningbouw op het kavel van appellant is ook niet mogelijk op basis van de provinciale verordening. Hiervoor geldt het (hetzelfde) principe op de ladder voor duurzame verstedelijking; oftewel inbreiding voor uitbreiding. Deze voorwaarden gelden ook voor de onderhavige ontwikkeling voor een manege. Het realiseren van een manege in bestaand stedelijk gebied is echter niet mogelijk, mede door de benodigde ruimte (accommodatie met rijhal en uitloopweide) als ook de aard van de activiteiten. Een paardenmanege is aanverwant aan een agrarische bestemming en is hiermee bij uitstek passend in een landelijke omgeving.

Grenzend aan de noordzijde van het plangebied ligt het perceel van Riemsdijkweg 9 en is deels voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - paardenbak', zie hieronder de uitsnede. Deze activiteiten sluiten aan bij de onderhavige ontwikkeling.



Figuur 3 Perceel van Riemsdijkweg 9 met functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - paardenbak'

Het perceel voor de te bouwen manege is gelegen aan de rand van het landelijke gebied en sluit aan op de bebouwing aan de andere zijde van de Plesmanweg (woonwijk Indië-terrein) en vormt hiermee een stadsrand tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Verder grenst het plangebied aan de zuidzijde aan gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden (huidige locatie van de Gravenruiters) zijn bestemd als 'Verkeer' en zijn gereserveerd voor toekomstige aanpassingen van de verkeersstructuur. Mede om deze reden is voor de inritconstructie van de manege aansluiting gezocht bij de toekomstige weginfrastructuur, zodat zo min mogelijk inbreuk wordt gedaan aan het landschap.

Het behoud van de bestemming 'agrarisch met waarden' wordt zoveel mogelijk nagestreefd. Dit uit zich onder meer door de specifieke bestemming 'Maatschappelijk', waarin alleen een manege is toegestaan voor zorg gerelateerde doeleinden. Een manege is een passende functie bij de landelijke omgeving. Er zijn geen andere maatschappelijke activiteiten toegestaan, aangezien deze wél binnenstedelijk zijn op te lossen.

Voor de ontwikkeling is een landschapsinpassingsplan (terreinplan) opgesteld, zodat zo min mogelijk inbreuk plaatsvindt op het aspect 'waarden'. Met het opstellen hiervan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de feitelijke situatie. Uitvoering van deze landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in het terreinplan, is een verplichting. Dit is gewaarborgd via de voorwaardelijke verplichting, zie hiervoor artikel 4.4.2 onder a van het bestemmingsplan en bijlage 2 (terreinplan) van het bestemmingsplan. Zie hieronder de weergave van het terreinplan.



Figuur 4 Terreinplan

Het verzoek van appellant om particuliere woningbouw (eigen belang) is daarbij niet vergelijkbaar met de onderhavige ontwikkeling tot de realisatie van een maatschappelijke instelling (algemeen belang).

2. De hoogte en ligging van de nieuw te bouwen manege en buitenbak, toegangsweg en mestopslag hebben een directe weerslag op het kavel van appellant. De hoogte van de manege bedraagt 10,5 meter en zal gezien haar omvang van grote invloed zijn op de beeldkwaliteit van de omgeving.

Gemeentelijke reactie:

Gezien de doelgroep en de bijbehorende activiteiten bij de manege is een zo optimaal mogelijke invulling gegeven aan het gebouw. Het gebouw heeft een omvang van circa 50 bij 35 meter en biedt ruimte aan:

- een binnenrijbak (40x30 meter; minimale maat ten behoeve van het huifbed-rijden);
- voorzieningen ten behoeve van het houden van paarden en het paardrijden (10 paardenboxen, opslagruimten, zadelkamer, etc.);
- multifunctionele ruimte (kantine/dagbesteding);
- werkruimte ten behoeve van ondersteunende zorg;
- overige voorzieningen (bijv. sanitaire voorzieningen).

Met het ontwerp van de manege is zoveel mogelijk rekening gehouden met de landelijke omgeving. Het gebouw wordt gerealiseerd in de vorm van een 'kapschuurmodel', met een verschillende goothoogtes. Het perceel is welstandsplichtig, waardoor extra aandacht wordt besteed aan de vormgeving. Zoals onder 1. aangegeven zal de manege worden ingepast, zoals opgenomen in het terreinplan. Het dak van de manege wordt voorzien van een zedemdak, waardoor een zo groen mogelijke uitstraling wordt nagestreefd naar de omgeving.

Het gebouw, met een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter, wordt haaks gesitueerd ten opzichte van de Plesmansweg. Hierdoor wordt het zicht op de openheid van dit gebied zo min mogelijk verstoord. De binnenrijbak vraagt enige hoogte. Door middel van het 'kapschuurmodel' ontstaat voldoende hoogte voor een verdieping boven de overige ruimtes. De lagere goot (maximaal 4 meter) wordt aan de noordzijde gesitueerd, omdat het gebied ten noorden van de locatie een beeldbepalend groen en open karakter heeft. Om dit karakter zo min mogelijk aan te tasten wordt het gebouw uitgevoerd met een lage goot. Door in en om de accommodatie ruimte te bieden voor zorg en dagbesteding kunnen ontwikkelingen vanuit zorg en welzijn optimaal gefaciliteerd worden voor Almelo. Hieronder zijn impressies van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven.



Figuur 5 Impressie manage

Het perceel van appellant is geheel voorzien van een agrarische bestemming, waarbij geen hoofdbebouwing is toegestaan. Het opnemen van een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter heeft slechts een beperkte impact op het kavel van appellant.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt bij paragraaf 5.6 'Geurhinder' uitgebreid ingegaan op het aspect mest. De woning van appellant aan de Rengelinkstraat 16 is op ruim 600 meter van het plangebied gelegen, waardoor hiervoor geen belemmeringen optreden. Op de overige percelen van appellant is door de agrarische bestemming geen woningbouw en/of geurgevoelige activiteit mogelijk. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan omschreven is er geen sprake is van milieuhygiënische beperkingen voor de naastgelegen percelen.

3. In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een geheel andere situering en indeling van gebouwen en toegangsweg als dat nu bij de gedoogde situatie aan de orde is.

Gemeentelijke reactie:

De huidige situering van de Gravenruiters is te dicht op de Plesmanweg, waardoor de gewenste landschappelijke inrichting niet kan worden gerealiseerd. Achtereenvolgens is de huidige locatie voorzien van een verkeersbestemming tbv de aanleg van het toekomstig tracé Burgemeester Schneidersingel. Deze is reeds deels aangelegd in Almelo. Om deze reden is een verschuiving naar het noorden en op enige afstand van de kruising Plesmanweg/Kolthofsingel noodzakelijk.

4. Appellant geeft aan dat hem op onjuiste gronden een woningbouwmogelijkheid is ontnomen in het kader van het gelijkheidsbeginsel en beginsel van willekeur. Alles wat destijds werd aangegeven wordt bij deze ontwikkeling opzij geschoven.

Gemeentelijke reactie:

Zie hiervoor de reacties onder 1. en 2.

5. Appellant is regelmatig op het kavel aanwezig en ervaart een toename aan verkeersbewegingen en stankoverlast.

Gemeentelijke reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2 Verkeer en parkeren opgenomen. Hierin is aangegeven dat gelet op het aantal paardenboxen de verkeersgeneratie ($4 \times 10 =$) 40 verkeersbewegingen per openingsdag zal bedragen. In onderhavig geval zal er meer begeleiding aanwezig zijn, waardoor aantal

verkeersbewegingen mogelijk in beperkte mate hoger uitvallen. Zoals in het terreinplan is opgenomen, kunnen deze op het eigen perceel worden opgevangen en zijn deze goed bereikbaar. Bezoekers kunnen op het perceel rond rijden en vervolgens via dezelfde in- en uitritconstructie het perceel weer verlaten. Hierdoor zal er geen sprake zijn van opstoppen of drukte (parkeren) in de openbare ruimte. Appellant zal dan ook geen onaanvaardbare verkeer- en parkeerhinder ondervinden. Gelet op de aanwezigheid van de huidige accommodatie en het feit dat geen klachten over bekend zijn is er sprake van een aanvaardbare verkeerssituatie.

Het perceel van appellant is voorzien van een agrarische bestemming en is inherent van enige stankoverlast. Aangezien op het agrarische perceel geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan is er geen sprake van beperkingen voor het perceel van appellant.

6. De maximale bouwhoogte voor lichtmasten is 6 meter. Dit betekent een omvangrijke lichtinval naar appellant.

Gemeentelijke reactie:

Om ook in de wintermaanden optimaal gebruik te maken van de buitenbak zijn lichtmasten noodzakelijk. Op basis van het activiteitenbesluit worden maatregelen getroffen om lichthinder zoveel mogelijk te voorkomen voor het naastgelegen agrarische perceel.

7. Artikel 3.3 wordt de letter 'a' genoemd, maar heeft geen opvolging.

Gemeentelijke reactie:

Dit wordt hersteld.

8. In artikel 3.3 wordt aangegeven dat de opslag van mest verboden is, alsmede een verbod op het gebruik van de gronden voor een parkeerterrein en opslag van agrarische producten. In artikel 3.5.1 onder b. wordt juist wel parkeergelegenheid genoemd, waarbij is aangegeven dat bij meer dan 100m² een omgevingsvergunning is vereist. Hoe verhoudt dit zich met artikel 3.3, onder 3?

Gemeentelijke reactie:

Zoals in het terreinplan is opgenomen, wordt het parkeren gerealiseerd bij de entree. Voor deze delen is de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 4) van toepassing en is parkeren toegestaan. De zuidzijde van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 3). Op deze gronden mag niet worden geparkeerd en is op basis van het terreinplan ook niet aan de orde. Verharding om bij de buitenbak te kunnen komen is uiteraard wel toegestaan (exclusief parkeren). Om de agrarische waarden te waarborgen is in artikel 3.5 een vergunningstelsel (standaard) opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningstelsel). Door de specifieke gebruiksbepaling, zoals omschreven in artikel 3.3, kan geen uitvoering worden gegeven aan het parkeren.

9. Op de verbeelding staat een terras ingetekend, waardoor wordt aangenomen dat er sprake zal zijn van horeca activiteiten. In hoeverre verhoudt dit zich met artikel 1.22 (horecacategorie 7)?

Gemeentelijke reactie:

Binnen de bestemming Maatschappelijk is horeca toegestaan in de categorie 7. Dit omvat eveneens de manage. Horecacategorie 7 is in de artikel 1.22 als volgt omschreven:

Niet-zelfstandige horeca als ondergeschikte functie die wordt uitgeoefend binnen een andere hoofdfunctie, daar in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt aan is en voortvloeit uit en ten dienste staat aan de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Het betreft de horeca bij hoofdfuncties van onder andere recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.

Zoals bovenstaande omschrijving aangeeft dient de horeca onderschikt te zijn aan de manage en mag deze niet een zelfstandige exploitant zijn. In de manage mag dan ook een ruimte worden ingericht waar mensen gebruik kunnen maken van deze horeca en is dan ook bedoeld voor de bezoekers/begeleiders die gebruik maken van de managefaciliteiten.

Appellant 2

Appellant ziet graag een andere situering van het gebouw. Deze situering leidt tot belemmering van uitzicht, aantasting privacy en tot verstening van zijn directe omgeving. Het gebouw is in de open ruimte gesitueerd, waarmee het open landschap wordt aangetast. De huidige locatie van de Gravenruiters is een betere locatie: dit neemt niemand het zicht weg en tast de openheid niet aan.

Gemeentelijke reactie:

Zie hiervoor de reactie bij appellant 1.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

CONCEPT