



Besluit college Burgemeester en Wethouders

Nijverdal, 21 maart 2017

Overwegende dat

Klein Zwitserland B.V. Leemculeweg 1, 8051 PL Hattem heeft verzocht om planologische medewerking te verlenen aan het ter plaatse wijzigen van het bestemmingsplan door op het recreatiepark Hof van Salland op de locatie Knollenhaarweg 7 te Hellendoorn de bestemming "Recreatie" te wijzigen door in de bestemmingsomschrijving het aantal toegestane recreatiewoningen te verhogen van 104 naar 140 recreatiewoningen;

de locatie in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" ligt en de bestemming "Recreatie" heeft met de nadere bestemming "bedrijfsmatige exploitatie van een terrein voor recreatiewoningen";

ingevolge artikel 11, lid 11.5.1 "Wijzigingsbevoegdheid, wijziging aantal recreatiewoningen Knollenhaarweg 7", van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" de mogelijkheid bestaat om het bestemmingsplan te wijzigen als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarbij wordt de nadere bestemming in de bestemmingsomschrijving gewijzigd door het aantal recreatiewoningen te verhogen van 104 naar 140 recreatiewoningen;

uit stedenbouwkundige en planologische overwegingen geen bezwaren bestaan om het bestemmingsvlak te wijzigen;

voor de planbeschrijving verder wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende toelichting;

een ontwerpbestemmingsplan tot wijziging is opgesteld en overeenkomstig artikel 3.9a uit de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor het bieden van gelegenheid aan een ieder tot indienen van zienswijzen vanaf zaterdag 17 december 2016 tot en met vrijdag 27 januari 2017;

gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ook de ontwerpbeslissing omgevingsvergunning met bijbehorende stukken voor de bouw van 10 recreatiewoningen ter inzage heeft gelegen op grond van de Coördinatieverordening Wro gemeente Hellendoorn 2016 als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijk ordening (coördinatie-regeling) met als doel het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in één procedure af te ronden;

van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen gebruik is gemaakt. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

De eerste zienswijze betreft een zienswijze van de Gasunie aangaande de bescherming van hogedruk gasleidingen die deels op het park gelegen zijn. De dubbelbestemming "Leiding – Gas" kan voor de Gasunie versmald worden tot een strook van 10 m. Tevens verzoekt Gasunie om de regels aan te passen conform de huidige jurisprudentie. Voorzover mogelijk komt de gemeente hier aan tegemoet. De tweede zienswijze is afkomstig van de eigenaren van een naastliggende woning en naastliggend agrarisch bedrijf. Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Voor wat betreft de inhoud van de zienswijzen en de beoordeling hiervan wordt verwezen naar de nota beoordeling zienswijzen met kenmerk 17INT00652;



de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een zogenaamde Carola-berekening met advies van de veiligheidsregio voor wat betreft de beoordeling van de externe veiligheid van de aanwezige hogedruk gasleidingen in de directe omgeving van het recreatiepark. Uit deze nadere beoordeling blijkt dat de uitbreiding van 104 naar 140 recreatiewoningen passend is binnen de geldende normen. Het plaatsgebonden risico wijzigt niet door de toename van het aantal recreatiewoningen. Het groepsrisico neemt wel toe, maar blijft onder de oriëntatiewaarde. Het risico is daarmee beperkt van omvang. De Brandweer Twente vraagt om een extra uitgang te realiseren aan de westkant van het park ter hoogte van de "Boksloot". De parkeigenaar kan daar mee instemmen door een uitgang te maken tussen de recreatiewoningen op nummer 17 en 18. In geval van calamiteiten zal een medewerker van het park voorgaan in deze route en andere personeelsleden zullen zorgdragen voor het sturen van de gasten naar deze uitgang. De gemeente kan instemmen met het geringe extra risico van de aanwezige hogedruk gasleidingen;

het moederplan, het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", met de vaststelling op 18 september 2012 is herzien voor wat betreft de regels en aanduidingen;

het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van verrekening van kosten vanwege aanpassing openbaar gebied. De gemeente heeft het risico van eventuele kosten voor planschade overgedragen aan initiatiefnemer Klein Zwitserland B.V. via een zogenaamde planschadeverhaalsovereenkomst (geregistreerd onder nummer 17INT00668);

deze wijziging is verwerkt tot het bestemmingsplan "Wijzigingsplan Buitengebied 2009, Hof van Salland" met als unieke planidentificatie na vaststelling NL.IMRO.0163.WPBUHOFVANSALLAND-VG01;

bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam: grootschalige basiskaart (GBK) (2016-03-07);

Gelet op de van toepassing zijnde bepalingen in de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" en de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B e s l u i t e n:

- het bestemmingsplan "Wijzigingsplan Buitengebied 2009, Hof van Salland", ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gewijzigd vast te stellen, in afwijking van zoals deze vanaf 17 december 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen. De wijziging betreffen de versmalling van de strook dubbelbestemming "Leiding – Gas" tot een breedte van 10 m ten opzichte van de aanwezige hogedruk gasleiding en aanpassing van de regels als verwoord in de nota beoordeling zienswijzen met kenmerk 17INT00652;
- het bestemmingsplan na vaststelling NL.IMRO.0163.WPBUHOFVANSALLAND-VG01 als unieke planidentificatie heeft en is opgesteld met de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2016-03-07);
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn voornoemd,

de secretaris,

de burgemeester,


F. Dijkstra MBA


mevr. A.H. Raven BA

Wijziging bestemmingsplan
Knollenhaarweg 7 te Hellendoorn/Hancate

Gemeente
Hellendoorn



nota beoordeling zienswijzen

Nr. 17INT00652

1 INLEIDING

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de inzageprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hof van Salland, Knollenhaarweg 7 te Hellendoorn/Hancate.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van zaterdag 17 december 2016 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gelijk met het ter inzage liggen van het bestemmingsplan heeft ook de ontwerpbeschikking voor de bouw van 10 recreatiewoningen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Hellendoorns Journaal van 16 december 2016.

2 BEOORDELEN ZIENSWIJZEN

Zienswijze ingediend door Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen (17INK00173), hierna te noemen Gasunie

Reactie

Gasunie geeft in de zienswijze aan, dat wat hen betreft de dubbelbestemming "Leiding-Gas" over een kleiner gebied gelegd kan worden dan wat nu gedaan is. De huidige extra breedte veroorzaakt onnodige bouwbeperkingen. Een strook van 2 keer 5 m is afdoende.

Voor wat betreft de regels verzoekt Gasunie om deze aan te passen aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de meest recente jurisprudentie. Verzoek is om de regels aan te passen inclusief een voorrangsbepaling voor de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Als bijlage is een voorbeeldset van de regels toegevoegd.

Voor wat betreft de toelichting ziet de Gasunie graag toegevoegd de Carola-berekening met daarin de beoordeling van de gevolgen vanwege de realisatie van de extra vakantiewoningen.

Overwegingen

Gasunie verzoekt om aanpassing van de regels. In deze situatie gaat het om een wijziging van het bestemmingsplan. Een dergelijke wijziging kan er niet toe leiden dat het moederplan, het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" wijzigt. Wel is het mogelijk extra regels toe te voegen om, in deze situatie, de veiligheid te borgen zodat er een adequate regeling ontstaat. Daartoe zijn in de bijlage bij deze beoordeling de regels uit het bestemmingsplan opgenomen en met "wijzigingen bijhouden" is aangegeven op welke onderdelen de regels aangepast worden om daarmee zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van Gasunie, dit vanuit het gezamenlijke belang van veiligheid van leiding en omgeving.

Het in de zienswijze gestelde onder het uitvoeren van groundbewerkingen is afdoende in de regels opgenomen via het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk en het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.



De Carola-berekening is uitgevoerd en conclusie van die berekening is dat de uitbreiding met 36 recreatiewoningen haalbaar is. Deze conclusie is ook bevestigd door het advies van de Veiligheidsregio. De berekening en het advies van de veiligheidsregio worden toegevoegd aan de toelichting bij het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen door de strook dubbelbestemming te beperken tot 5 m aan weerszijden van de leidingen en de regels aan te passen conform het gestelde in de bijlage.

Zienswijze ingediend door <bezwaarden> (17INK00263), hierna te noemen bezwaarden

Reactie

Bezwaarden hebben gereageerd op het bestemmingsplan, omdat twee van hen hun woning in 2012 hebben gekocht onder de omstandigheid dat het park kleinschalig was met maximaal 104 recreatiewoningen. Navraag bij de gemeente en bezoek aan het park bevestigden de situatie dat er sprake is van maximaal 104 recreatiewoningen. Bezwaarden vrezen voor de verkeersveiligheid omdat er veel verkeer over de kleine B-weg rijdt en daardoor het landbouwverkeer regelmatig vast staat en de berm kapot rijdt. Het park voorziet op geen enkele wijze in de dagelijkse levensbehoeften, zodat bezoekers af en aan rijden voor elk wisselwasje. De uitbreiding van het park leidt in de beleving van bezwaarden tot waardevermindering van hun woning en bedrijf door het lawaai van 140 bevolkte huizen, een groot zwembad, veel verkeer en de verlichting op het park. Het agrarisch bedrijf van één van de bezwaarden is onverkoopbaar door de uitbreiding. Er is hinder van kinderen die over de omheining klimmen en in de weilanden voetballen of vliegers oplaten. Gebruikers van het recreatiepark klagen over nachtelijke werkzaamheden op de agrarische bedrijven. De Flora en Fauna wordt geschaad door verlichting op het park. Er is volgens bezwaarden sprake van permanente bewoning op het park.

Overwegingen

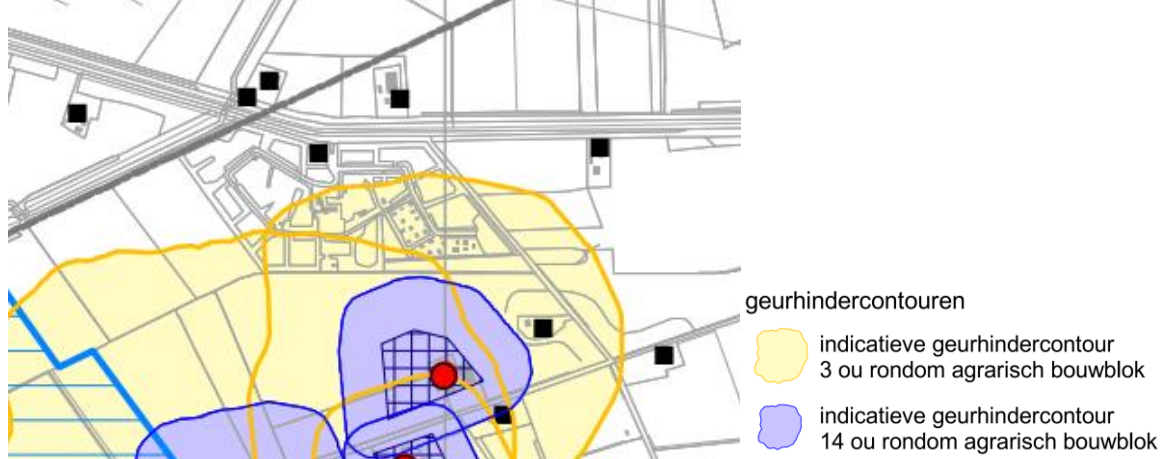
De uitbreiding op het park van 104 naar 140 recreatiewoningen wordt uitgevoerd door wijziging van het bestemmingsplan. In het nu geldende bestemmingsplan is in artikel 11.5.1 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de raad de bevoegdheid aan het college heeft gegeven dat het plan gewijzigd kan worden. Het maximaal aantal recreatiewoningen mag toenemen van 104 naar 140, mits initiatiefnemer aan de hand van een deugdelijk bedrijfsplan en inrichtingsplan aantoont dat de bedrijfsmatige exploitatie van het terrein deze vergroting noodzakelijk maakt en de externe veiligheid is gewaarborgd. Initiatiefnemer heeft aan de voorwaarden voldaan en bezwaarden konden weten dat deze uitbreiding mogelijk was. Voor wat betreft het aspect verkeer is er sprake van uitbreiding met 36 recreatiewoningen, die volgens kencijfers leiden tot een verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per recreatiewoning per dag. Dit geeft een verkeersgeneratie van $36 \times 2,6 = 93,6$ afgerond 100 verkeersbewegingen extra per dag.

Uitgaande dat 50 % het park via het westen benaderen/verlaten en 50 % via de Knollenhaarweg wordt er op de Knollenhaarweg een toename van 50 verkeersbewegingen per dag verwacht. Dit geringe aantal heeft geen gevolgen voor de verkeersveiligheid en onderhoudstoestand van de weg. Het gehele park is verantwoordelijk voor 364 verkeersbewegingen per dag. Dit geeft ca. 182 verkeersbewegingen per wegvak per dag. Van oponthoud is zeker geen sprake.

Slechte berm zijn in het buitengebied geen uitzondering. De gemeente probeert dit met goed onderhoud zoveel als mogelijk op peil te houden.

Het park kent geen winkel, wel is er een restaurant aanwezig, zodat in levensbehoefte kan worden voorzien. Ook kent het park nu al een zwembad. Deze wordt niet vergroot. Wel zijn er plannen om het zwembad (deels) te overkappen.

Voor wat betreft het aspect waardevermindering geldt dat er voor bezwaarden, die er zijn komen wonen in 2012 sprake is van voorzienbaarheid vanwege de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan als vastgesteld op 20 april 2009. Vanaf dat moment was bekend dat de situatie van maximaal 140 recreatiewoningen kon ontstaan. Voor het agrarisch bedrijf van de derde bezwaarde geldt dat de recreatiewoningen niet dicht bij zijn bedrijf komen, en er tevens voldoende afstand is van zijn bedrijf tot het park.



Milieunormen worden niet overschreden. Bovenstaand plaatje laat indicatief zien wat de gevolgen zijn vanuit de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf van de familie. Gerekend vanaf de rand van het bouwvlak blijft de geurbelasting op de rand van het recreatiepark onder de 14 OU/m³. Daarmee kan hij zijn bedrijfsvoering voortzetten en waar nodig ook wijzigen. Door de wijziging van het bestemmingsplan verandert de verkoopbaarheid van het bedrijf van de familie Luttenberg niet.

De hinder van over het hek klimmende kinderen herkent de gemeente niet, althans er zijn nooit klachten over ingediend. Bij navraag bij het parkmanagement zijn ook daar geen klachten bekend. De direct aangrenzende grond zonder sloot tussen de eigendommen is niet in bezit van het agrarisch bedrijf. De gronden van het agrarische bedrijf zijn via een dusdanig brede sloot van het recreatiepark gescheiden dat niet snel verwacht mag worden dat kinderen hier overheen gaan. Het normale agrarische gebruik van de omliggende weilanden is vanzelfsprekend toegestaan. In voorkomende gevallen kan de boer kiezen om in de vroege ochtend/nacht te gaan maaien.

Voor wat betreft de vogels verandert het gebruik op het park niet wezenlijk. Er komen recreatiewoningen bij op het bestaande park. De oppervlakte van het park wordt niet groter en de gronden ter plaatse van de te bouwen bungalows worden momenteel al intensief beheerd. Er is geen aanleiding te verwachten dat er gevolgen zijn voor vogels.

Er zijn bij de gemeente geen gegevens bekend van permanente bewoning van de recreatiewoningen. Navraag bij het parkmanagement heeft dit bevestigd. Zij geven aan dat een recreatiewoning een bruto huur dient te genereren van ca. € 25.000,- op jaarbasis om enig rendement voor de investeerder te kunnen geven. Daarbinnen past geen permanente bewoning. Bovendien is permanente bewoning uitgesloten in de contracten die het park sluit met eigenaren van recreatiewoningen. Op het park is sprake van bedrijfsmatige exploitatie. Dit houdt in dat de eigenaren verplicht zijn om de recreatiewoningen aan het parkmanagement aan te bieden voor verhuur. Het is niet toegestaan dat een eigenaar zelf zorgt voor verhuur van zijn recreatiewoning. Ook daaruit blijkt dat er geen sprake is van permanente bewoning.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Bijlage 1, Aanpassing regels dubbelbestemming "Leiding – Gas"

Onderstaand zijn de regels van de dubbelbestemming "Leiding – Gas" weergegeven met daarin in de haalbare aanpassingen. Er blijft dan sprake van een wijziging van het bestemmingsplan. De onderstreepte woorden worden toegevoegd en de doorgehaalde woorden worden weggehaald.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Gas" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aardgastransportleiding en daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding - gas".

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels overeenkomstig de andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 4.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend ~~onevenredige~~ afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
- c. ter zake daarvan vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies ~~van bij~~ de leidingbeheerder is- wordt ingewonnen;
- ~~b-d.~~ er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

Behoudens het bepaalde in lid 4.5, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrenge van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden
- d. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- ~~e-e.~~ het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.-

4.5 Uitzondering omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Het in lid 4.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan.

4.6 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de desbetreffende leidingbeheerder is ingewonnen.