

Bijlagen 2015
24 maart 2015
nr 12V/5
reg.nr INTB-15-01919

Agendapunt 6

Voorstel tot:

- a het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Terrein Hogt
- b het vaststellen van de welstandsparagraaf van dit plan als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet

Aan de gemeenteraad

INLEIDING

Voorgeschiedenis

Eind jaren 90 heeft de maatschap Lebolt bij de gemeente een plan ingediend voor de bouw van 70 recreatiewoningen op het zogeheten terrein Hogt. Op dat moment bevond zich op dit terrein een agrarisch bedrijf met bijbehorende agrarische cultuurgronden. U vond dit enerzijds een geschikte locatie voor de realisatie van een kleinschalig recreatiewoningenterrein en anderzijds een versterking van het recreatieve karakter van Het Hulsbeek. Met het oog hierop heeft u toentertijd besloten hieraan mee te werken. Op 25 april 2002 heeft u het bestemmingsplan 'Het Hulsbeek, partiële herziening 2001', dat in deze herontwikkeling voorzag, vastgesteld.

Volgens dit plan mogen op dit terrein 70 recreatiewoningen worden gerealiseerd, waarbij tussen gemeente en Lebolt is afgesproken dat deze recreatiewoningen voor de professionele verhuur worden gerealiseerd en dat verkoop van individuele woningen niet zal plaatsvinden.

Lebolt heeft de afgelopen jaren gezocht naar investeerders om het bungalowpark van de grond te krijgen, waarbij helaas bleek dat binnen de gezamenlijk gekozen opzet (één eigenaar/één professionele verhuurder) het park niet realiseerbaar is. Pogingen om een voor gemeente en Lebolt aanvaardbare (nieuwe) ontwikkelingsvariant te creëren waren niet succesvol. Hierop heeft Lebolt begin 2007 aangegeven, dat indien de gemeente niet meewerkt aan de een-op-een verkoop van de recreatiewoningen het park niet exploitabel te maken is en dus niet kan worden gerealiseerd. Het college heeft deze conclusie overgenomen en aan Lebolt aangegeven dat een herziening van het bestemmingsplan zal worden voorbereid, inhoudende het wegnemen van de mogelijkheid om ter plaatse recreatiewoningen te realiseren.

Zoektocht alternatieven

In het kader van de ontwikkeling van de Integrale Gebiedsvisie Hulsbeek en Omgeving is met Lebolt afgesproken dat de recreatiewoningen niet langer op het terrein Hogt, maar in het Grootte Veld zullen worden gerealiseerd.

Over de nieuwe invulling van het terrein Hogt vinden vanaf 2008 gesprekken plaats. Ons uitgangspunt hierin was het realiseren van recreatieve voorzieningen, waarbij het realiseren van bovenwijkse voorzieningen niet per definitie worden uitgesloten. Diverse invullingen zijn besproken zonder dat dit tot resultaten heeft geleid. Een belangrijk struikelblok vormde onze weigering om aan een reguliere woonontwikkeling ter plaatse mee te werken.

In 2013 ontstond de mogelijkheid om te komen tot een (gedeeltelijke) invulling van het terrein met de gewenste recreatieve invulling in de vorm van een (pannenkoeken)restaurant. Lebolt gaf daarbij (te-recht) aan dat zij – alvorens in te stemmen met een partiële invulling – graag zekerheid willen hebben over de invulling van het gehele terrein.

Ook de gemeente wilde graag een goede oplossing voor dit al jaren braakliggende terrein dat de entree van Het Hulsbeek vormt. De gemeente is daarom bereid om samen met Lebolt te zoeken naar een aanvaardbare oplossing. Uitgangspunt hierbij vormde de integrale gebiedsvisie Hulsbeek en Omgeving (het realiseren van nieuwe voorzieningen en het realiseren van een sfeervolle (hoofd)entree van Het Hulsbeek door de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren) en de dit jaar door uw raad vastgestelde Structuurvisie (het meer betrekken van Het Hulsbeek bij de stad via onder meer nieuwe recreatieve functies als visitekaartje naar Het Hulsbeek). Qua functies is gekozen voor een (pannenkoeken)restaurant en een landelijk woonerf, dat een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, de toegankelijkheid van het gebied vergroot en hiermee een bijdrage levert aan de identiteit van het gebied.

Nieuwe ontwikkeling

Als werkwijze voor deze ruimtelijke opgave is gekozen voor de zogeheten schetsschuit. Ondersteund door een (landschaps)architect is samen met Lebolt gezocht naar de nieuwe invulling van het terrein. De uitgangspunten voor de schetsschuit waren:

- Een recreatieve invulling in de vorm van een (pannenkoeken)restaurant langs de entree van Het Hulsbeek
- De ontwikkeling van een modern (landelijk) woonerf met maximaal drie bouwvolumes van ongelijke grootte, die qua opzet, massa en architectuur aansluit bij erven in de omgeving.
- Het zorgdragen voor een goede landschappelijke ontwikkeling

Met Lebolt is overeenstemming bereikt over

- 1 De bouw van een (pannenkoeken)restaurant met speeltuin en dierenweide
- 2 De ontwikkeling van een modern (landelijk) woonerf met maximaal drie bouwvolumes van ongelijke grootte (maximaal aantal woningen vijf en maximaal gezamenlijk volume 3 500 m³), waarbij er qua opzet, massa en architectuur aansluiting is gezocht bij erven in de omgeving en er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing

Het voorliggende bestemmingsplan, inclusief de in paragraaf 3.2.2 (Welstandsparagraaf terrein Hogt) opgenomen welstandsparagraaf voorziet in de (planologisch)juridische vastlegging hiervan.

Eerder stelden wij uw raad voor om naast het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ook een aankoopkrediet ter grootte van € 483 000,00 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de voor het (pannenkoeken)restaurant benodigde grond. Inmiddels hebben Lebolt en de betrokken horecaondernemer aangegeven dat gemeentelijke aankoop van deze grond niet meer nodig is. De grond zal door Lebolt rechtstreeks aan de ondernemer van het (pannenkoeken)restaurant worden geleverd.

PROCEDURE

Het ontwerp-plan heeft vanaf 27 augustus 2014 zes weken lang voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn acht zienswijzen ingediend.

INHOUD

Wij hebben dit voorstel als volgt opgebouwd:

In een separate zienswijzennota hebben wij elke zienswijze samengevat en geven wij per (onderdeel van de) zienswijze een reactie. De hieruit voortvloeiende planaanpassingen hebben wij hieronder gebundeld.

Politiek forum 19 januari 2015

Ons oorspronkelijke voorstel van 16 december 2014 is behandeld in het Politiek forum van 19 januari 2015. De portefeuillehouder heeft gehoor gegeven aan uw oproep om te proberen het draagvlak voor dit plan bij de ondernemers op Het Hulsbeek en de omwonenden te vergroten, het voorstel is teruggenomen, met betrokkenen (ondernemers en omwonenden) is op 11 en 12 februari gesproken en voor u ligt een gewijzigd voorstel.

De Hulsbeekondernemers gaven aan dat ze op zichzelf geen bezwaren te hebben tegen een kleinschalig pannenkoekenrestaurant, zoals bijvoorbeeld het pannenkoekenrestaurant Bolle Jan in Dene-kamp. De oppervlakte van het te bouwen restaurant (het ontwerpplan laat ongeveer 650 m² bebouwing toe) is volgens de ondernemers veel groter dan voor een pannenkoekenrestaurant qua exploitatie haalbaar is, zodat zij vrezen dat het restaurant ook zal worden gebruikt voor feesten e.d. Hiertegen hebben zij uit concurrentieoverwegingen wel bezwaren.

De meerderheid van de omwonenden wil het liefst geen woningbouw op dit terrein en voor zover er toch woningen komen willen ze dat deze woningen zoveel mogelijk richting Oude Almeloseweg worden gesitueerd, de geluidzone van de kartbaan hoeft daarbij volgens deze bewoners geen beletsel te zijn.

Enkele suggesties van omwonenden

- 1 "Leg langs de kartbaan een hoge geluidwal aan, zodat de geluidzone sterk wordt teruggedrongen en de nieuwe woningen direct langs de Oude Almeloseweg kunnen worden gebouwd."
- 2 "Bouw de nieuwe woningen als een geluidwerende voorziening, waarbij wordt gewezen op voorbeelden elders in het land."
- 3 "Situeer de nieuwe woningen achter mijn woning en sta dan toe dat ik zelf ook enkele woningen mag bouwen."
- 4 "Maak van het terrein een natuurgebied."

Verder willen de bewoners Schipleidelaan 25 en 27 graag dat het wandelpad tussen hun woningen wordt geschrapt.

Zoals gezegd heeft uw raad de portefeuillehouder opgeroepen om in goed overleg met ondernemers en de omwonenden een alternatief op te zetten en te proberen de bezwaren weg te nemen. Het ontwikkelde alternatief komt tegemoet aan de bij betrokkenen levende bezwaren. Dit alternatief neemt echter niet alle bezwaren weg. Wij zien geen mogelijkheden voor een reële herontwikkeling van dit terrein, waarbij alle bezwaren worden weggenomen. Ons alternatief hebben wij aan betrokkenen toegelicht.

Pannenkoekenrestaurant

Vanuit concurrentieoverwegingen hebben de Hulsbeekondernemers bezwaren tegen de komst van het (pannenkoeken)restaurant. De Wet ruimtelijke ordening strekt er echter niet toe om bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen spelen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang, behalve als zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen, die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan een duurzame ontwrichting zich alleen voordoen als het gaat om voorzieningen in de eerste levensbehoefte (bijvoorbeeld de vestiging van een nieuwe supermarkt, die het faillissement van andere supermarkten tot gevolg heeft). Hiervan is in dit geval geen sprake. Dit betekent dat concurrentieverhoudingen in dit geval geen te beschermen belang vormen.

De enige reële mogelijkheid om tegemoet te komen aan de bij de Hulsbeekondernemers levende bezwaren ligt wat ons betreft in het beperken van de gebruiksmogelijkheden tot die van restaurant. Hieronder treft u de nieuwe definitie van het begrip 'restaurant' aan. Met deze definitie wordt het gebruik strakker vastgelegd (meer ingeperkt) dan elders in Oldenzaal.

Overigens zijn wij ons er van bewust dat daarmee ook de vestiging van een ander type restaurant dan een pannenkoekenrestaurant tot de mogelijkheden behoort, het vastleggen van het type restaurant dat zich mag vestigen is in onze ogen echter niet planologisch relevant en moet dus niet worden vastgelegd.

Over de suggestie van de Hulsbeekondernemers om de te bebouwen oppervlakte te verkleinen hebben wij het volgende overwogen. Het ontwerpplan laat ongeveer 650 m2 aan bebouwing toe. Dit is vergelijkbaar met de toegestane oppervlakte van restaurants, zoals het pannenkoekenhuis Bolle Jan in Denekamp en de Eetgelegenheid Kakelbont in Tilligte (Bolle Jan heeft een oppervlakte van 660 m2 en mag volgens het bestemmingsplan uitbreiden tot 850 m2, terwijl Villa Kakelbont een oppervlakte heeft van 740 m2 en volgens het bestemmingsplan mag uitbreiden tot 950 m2). Daarnaast is het niet aan de gemeente om de ruimtebehoefte van de betrokken horecaondernemer te bepalen

Voorstel

Aan het restaurant de bestemming 'horeca-restaurant' toe te kennen met als begripsomschrijving *"één horecabedrijf, waarin in dat bedrijf volledig bereide maaltijden, alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken uitsluitend in combinatie met die maaltijden worden verstrekt voor gebruik ter plaatse tussen 10.00 uur en 24.00 uur; een volwaardige bedrijfskeuken maakt deel uit van de vestiging. Het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie of discotheek zijn uitgesloten"*.

Landelijk woonerf

Het nieuwe woonerf is een woonmilieu dat in Oldenzaal nauwelijks wordt aangeboden, maar wel in een behoefte voorziet. Dit 'erfwonen' hoort niet thuis in het stedelijk gebied, maar in het landelijk gebied of in de stadsrand. Naast de buitenplaats De Hulst is dit terrein op dit moment de enige locatie waarop het woonmilieu 'erfwonen' kan worden gerealiseerd.

De mogelijkheden om (nog verder) tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden worden in belangrijke mate bepaald door de geluidzone van de kartbaan; binnen deze 50 dB-contour mogen – zoals u weet – geen geluidgevoelige objecten, zoals woningen worden gerealiseerd.

De geluidzone is voor ons 'n randvoorwaarde; wij vinden het niet opportuun om hieraan te tornen ten behoeve van de verplaatsing van de nieuwe woningen richting Oude Almelseweg. De afstanden van de nieuwe woningen tot de woningen Schipleidelaan zijn namelijk ruimschoots voldoende om een blijvend goed woon- en leefklimaat voor de bewoners te garanderen, zeker indien in ogenschouw wordt genomen dat er tussen deze woningen een houtwal wordt aangelegd en het oorspronkelijke plan voorziet in de bouw van 70 recreatiewoningen op 'n kortere afstand. Voor de realisatie van het woonerf is het dus niet nodig om de geluidzone aan te passen (consequentie hiervan is dat van de initiatiefnemers redelijkerwijs niet kan worden gevergd om de hieraan verbonden kosten voor hun rekening te nemen). Daarnaast zijn elders in Oldenzaal bij nieuwe (woon)ontwikkelingen kortere afstanden aanvaardbaar.

Voorstel

Hiervan uitgaande doen wij u het volgende voorstel ter tegemoetkoming aan de wensen van de bewoners.

1.	De nokhoogte van de nieuwe woningen wordt teruggebracht van 11 (voor de noordelijke vrijstaande woning) respectievelijk 9 meter (voor de overige woningen) in het ontwerpbestemmingsplan naar 9 respectievelijk 7 meter. In combinatie met de in artikel 11 van de planregels opgenomen algemene afwijkingsregels wordt de nokhoogte van de noordelijke vrijstaande woning verlaagd van 12,10 meter tot 9,90 meter en die van de overige woningen van 9,90 meter tot 7,70 meter.
2.	De diepte van het noordelijke en dichtst bij de woningen Schipleidelaan gelegen bouwvlak (de woning met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1') wordt met 3 meter verkleind tot 22,50 meter.
3.	In artikel 6.2.1 van de planregels wordt opgenomen dat de voorgevel van de noordelijke en dichtst bij de woningen Schipleidelaan gelegen woning (de woning met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1') maximaal 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd.

4.	Het gebied met de bestemming 'Wonen – Erfwonen' (het woonerf) wordt met 20 meter richting Oude Almloseweg verplaatst en tussen de woningen Schipleidelaan 19 t/m 25 wordt de bestemming 'Groen' met dezelfde afstand verbreed (de noordelijke woning ligt daarmee ongeveer ter hoogte van het vroegere agrarische erf). Door de combinatie van de punten 3 en 4 wordt de kortste afstand tussen de nieuwe woningen en dichtst bijgelegen woning aan de Schipleidelaan vergroot van 50 tot meer dan 70 meter.
5	De aanleg en de instandhouding van de houtwal wordt via de opname van een zogeheten voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd.

Blijft nog over de wens van de bewoners Schipleidelaan 25 en 27 om het voetpad tussen hun woningen te schrappen. Wij stellen u voor dit pad als voetpad te handhaven, omdat

- 1 Dit pad een aantrekkelijke voetgangersverbinding vormt tussen de woonwijk De Thij en Het Hulsbeek
- 2 Wij in ons voorstel van 16 december 2014 als reactie op de zienswijze van deze bewoners al hebben voorgesteld om het fietspad te veranderen in een voetpad en het pad vervolgens recht te trekken zodat er meer ruimte ontstaat voor afschermend groen aan beide zijden van het voetpad. Verder hebben wij voorgesteld om de inrichting van het pad met bijbehorende groenvoorzieningen met de betreffende bewoners te bespreken.
- 3 Het oorspronkelijke plan op deze plek ook al voorziet in een ontsluiting voor langzaam verkeer, de bewoners hebben hiermee destijds ingestemd en worden daarom niet in een nadeliger positie gebracht.

Tenslotte is Lebolt bereid om – voor zover de omwonenden dit wensen – door en voor rekening van Lebolt een 1.80 meter hoge grondwal aan te leggen in de groenzone grenzend aan hun eigendom en deze hierna in overleg met de omwonenden te beplanten.

Volledigheidshalve herhalen wij onderstaand onze overige wijzigingsvoorstellen

Bestemming Groen

Voorgesteld wordt in de bestemmingsomschrijving de woorden 'fiets en' te schrappen, zodat binnen deze bestemmingsplan uitsluitend een voetpad is toegestaan.

Aanduiding specifieke vorm van groen – speelvoorzieningen

Het ontwerpplan laat toe dat ten behoeve van het (pannenkoeken)restaurant en aansluitend hierop speelvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 1 000 m² mogen worden geplaatst.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan te wijzigen door de plek van de speelvoorzieningen via de aanduiding 'specifieke vorm van groen – speelvoorzieningen' op de verbeelding vast te leggen.

Aanduiding specifieke vorm van groen – dierenweide

Het plan maakt de aanleg van een dierenweide mogelijk. Anders dan een kinderboerderij, die wel openbaar toegankelijk is voor het publiek en waar bezoekers in contact kunnen komen met dieren, is een dierenweide niet dan wel beperkt toegankelijk voor het publiek.

De dierenweide behoort bij en is ondergeschikt aan het (pannenkoeken)restaurant. In de weide lopen herten, struisvogels, alpaca's, fazanten, parelhoenders, bokken en geiten. Vanuit het restaurant is er zicht op de weide. De weide is niet openbaar toegankelijk, alleen het deel waar bokken en geiten lopen, is toegankelijk voor bezoekers van het restaurant.

Hierdoor heeft de dierenweide geen verkeersaantrekkende werking. In de dierenweide worden schuilhokken en nachtverblijven voor de dieren gebouwd.

Volgens de VNG-categorisering Bedrijven en Milieuzonering is voor een bedrijfsactiviteit die vergelijkbaar is met een dierenweide - een kinderboerderij (SBI-code 91041) - de adviesafstand 30 meter.

Deze afstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is

Bouw schuilhokken en nachtverblijven

Een van de insprekers merkte op dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt om ook in de smalle strook dierenweide achter de woningen Schipleidelaan schuilhokken en nachtverblijven te realiseren. Hij vroeg daarop om deze 'groene' strook vrij te laten van bouwwerken, dit om overlast van stank en geluid te beperken.

Betrokkene heeft hier een punt

In het nieuwe raadsvoorstel zijn - zoals u weet - de nieuwe woningen (het landelijke woonerf) met twintig meter richting Oude Almeloseweg verplaatst. Deze strook grond mag vervolgens worden gebruikt als dierenweide (Onbedoeld) laat het plan juridisch toe dat op deze strook ook schuilhokken en nachtverblijven worden geplaatst.

Met de inspreker vinden wij dit een ongewenste situatie

Aanvullend stellen wij u daarom voor om dit ongedaan te maken door.

- De aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide' op de verbeelding te plaatsen op 30 meter uit de erfgrens met de woningen Schipleidelaan/Oude Almeloseweg
- Artikel 3 Groen van de planregels als volgt te wijzigen
 1. In artikel 3.1 onder h (bestemmingsomschrijving) de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide' te verwijderen
 2. In artikel 3.2.1 onder a (bouwregels) de zinsnede 'ten behoeve van' te vervangen door de zinsnede 'ter plaatse van'

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan te wijzigen door op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide' zodanig te verkleinen dat deze afstand minimaal 30 meter bedraagt

Voor de opslag van mest wordt de vaste afstand van 50 meter gehanteerd. Hieraan kan volgens de plannen niet worden voldaan, zodat de mest moet worden opgeslagen in een dichte container die elke twee weken wordt afgevoerd.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. aan de ingekomen zienswijzen overeenkomstig ons voorstel gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige ongegrond te verklaren,
2. het bestemmingsplan 'Terrein Hogt', identificatie NL IMRO 0173.BP16038-va01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting;
3. de in paragraaf 3.2.2 (Welstandsparagraaf terrein Hogt) van de plantoelichting opgenomen welstandsparagraaf vast te stellen als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet

In het politiek forum van 13 april 2015 is besloten uw raad te adviseren tot bespreking en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 17 april/22 april 2015

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

H. W. van Rinsum

T. J. Schouten

Nr. 531

De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 maart 2015, nr. 12V/5, reg.nr. INTB-15-01919;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

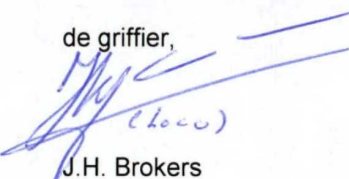
b e s l u i t :

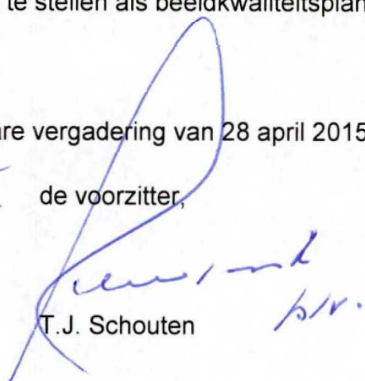
1. aan de ingekomen zienswijzen overeenkomstig het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 maart 2015, nr. 12V/5 gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Terrein Hogt', identificatie NL.IMRO.0173.BP16038-va01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting;
3. de in paragraaf 3.2.2 (Welstandsparagraaf terrein Hogt) van de plantoelichting opgenomen welstandsparagraaf vast te stellen als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 april 2015,

de griffier,

de voorzitter,


J.H. Brokers


T.J. Schouten