

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Terrein Hogt

Oldenzaal, maart 2014

Het ontwerpbestemmingsplan 'Terrein Hogt' heeft vanaf 27 augustus 2014 zes weken lang ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. In de Nota Zienswijzen 'Terrein Hogt' zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een antwoord voorzien.

1.	Zienswijze Schipleidelaan 25	Reactie op zienswijze
a.	De privacy wordt belemmerd ten opzichte van het plan met recreatiewoningen, door de 5 woningen en de voorgestelde nokhoogtes.	Het vigerende bestemmingsplan Het Hulsbeek, partiële herziening 2001 staat 70 recreatiewoningen (met een maximale bouwhoogte van 5,50 meter) en een dienstwoning (met een maximale bouwhoogte van 10 meter) toe in het plangebied. Het bestemmingsplan Terrein Hogt laat – op een grotere afstand van de langs de Schipleidelaan gelegen woningen - drie tot maximaal vijf woningen toe met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 11 meter ten behoeve van de vrijstaande woning en respectievelijk 3 en 9 meter ten behoeve van de overige woningen. Naast de woningen wordt ook een (pannenkoeken)restaurant toegestaan. Om het woongenot te vergroten en aldus tegemoet te komen aan de zienswijze wordt de bouwhoogte 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 (de 10% afwijkingsbevoegdheid) wordt de bouwhoogte van de noordelijke vrijstaande woning (de woning met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1') verlaagd van 12,10 meter tot 9,90 meter en die van de overige woningen van 9,90 meter tot 7,70 meter. Verder mag de goothoogte van de bestaande woningen aan de Schipleidelaan maximaal 4,5 meter bedragen. De goothoogte van de nieuwe woningen in het bestemmingsplan Terrein Hogt bedraagt 4,5 meter voor de vrijstaande woning en 3 meter voor de overige woningen en zijn dus vergelijkbaar of lager dan de omgeving. De schaal en massa van de nieuwe woningen passen aldus in de omgeving, er is aansluiting gezocht bij de woningen aan de Schipleidelaan. 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 22,5 meter. Verder wordt 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. Tot slot wordt het gebied met de bestemming 'Wonen – Erfwonen' (het knooperf) met 20 meter richting Oude Almeloseweg verplaatst. Tussen de bestaande percelen aan de Schipleidelaan en de voorgestelde woningen is de bestemming Groen opgenomen, met als doel het knooperf landschappelijk in te passen. Door het verplaatsen van het knooperf met 20 meter richting de Oude Almeloseweg en het verkleinen van het bouwvlak met 3 meter wordt de bestemming Groen tussen het knooperf en de woningen Schipleidelaan 19 tot en met 25 met 23 meter verbreed. De afstand van de woning op het perceel Schipleidelaan 25 tot het dichtstbijzijnde gelegen bouwvlak (van de vrijstaande woning), bedraagt op grond van het ontwerpbestemmingsplan bijna 65 meter. De afstand tot de overige bouwblokken bedraagt bijna 85 meter en meer dan 100 meter. Door de combinatie van de bovengenoemde punten worden de afstanden tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Schipleidelaan verder vergroot met 23 meter. Deze afstanden zijn meer dan voldoende om een onaanvaardbare aantasting van de privacy te voorkomen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd. Tussen de bestaande percelen aan de Schipleidelaan en de voorgestelde woningen in het bestemmingsplan Terrein Hogt is de bestemming Groen opgenomen met de aanduiding Houtsingel (groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, zoals hagen gebiedseigen bomen), zodat de woningen op het knooperf landschappelijk worden ingepast. De aanleg en de instandhouding van de houtwal wordt via de opname van een zogeheten voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. De inrichting van de houtsingel zal met de aangrenzende bewoners worden besproken. Gezien het vergroten van de afstand van de bouwblokken tot de bestaande woningen, de teruggebrachte bouwhoogtes en de landschappelijke inpassing hoeft niet te worden gevreesd voor een onaanvaardbare aantasting van de privacy.
--	---

		Inzake planschade wordt opgemerkt, dat het binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Terrein Hogt mogelijk is een verzoek om planschade in te dienen bij ons college.
b.	Het pad naast hun perceel is nu aangeduid als fietspad, zou alleen een voetpad zijn volgens de gemeente (Oude Avenhuis). Uitsluitend een voetpad is akkoord;	In de bestemmingsomschrijving worden de woorden 'fiets en' geschrapt, zodat uitsluitend een voetpad is toegestaan, conform het vigerende bestemmingsplan Het Hulsbeek, partiële herziening 2001.
c.	Graag duidelijkheid over de groeninrichting aan beide zijden van het voetpad.	De inrichting van groenvoorzieningen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het voetpad had een knikje bij de overgang van eigendom van initiatiefnemer naar gemeentelijk eigendom. Dat voetpad is rechtgetrokken met het bestaande voetpad als uitgangspunt. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor groen aan beide zijden van het voetpad. De inrichting van het pad met bijbehorende groenvoorzieningen zal met de aangrenzende bewoners worden besproken. Het stedenbouwkundig plan en de verbeelding worden als gevolg van deze wijziging aangepast.
	Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast: • Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte ten behoeve van de bestemming Wonen aangepast naar 9 meter (ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -1) en 7 meter. (1a) • Op de verbeelding wordt 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 22,5 meter. (1a) • Op de verbeelding wordt het gebied met de bestemming 'Wonen – Erfwonen' (het woonerf) met 20 meter richting Oude Almeloseweg verplaatst en het bouwvlak met de 'specifieke bouwaanduiding -1' met 3 meter verkleind, waardoor de bestemming Groen met 23 meter wordt vergroot. (1a) • In artikel 6.2.1. wordt opgenomen dat de voorgevel van de woning in het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' maximaal 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd. (1a) • De aanleg en de instandhouding van de houtwal wordt via de opname van een zogeheten voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. (1a) • In artikel 3.1 onder c worden de woorden 'fiets- en' verwijderd, zodat uitsluitend wandelpaden zijn toegestaan. (1b) • In de toelichting is afbeelding 3: stedenbouwkundig plan als volgt aangepast: het 'knikje' uit het voetpad richting de Schipleidelaan is verwijderd, er is sprake van een recht voetpad vanuit het plangebied richting de Schipleidelaan. (1c) • De verbeelding is aangepast ten behoeve van de wijziging van het voetpad. (1c)	

2.	Zienswijze Schipleidelaan 23	Reactie op zienswijze
a.	Weinig respect voor bewoners die uit de krant moesten vernemen van het ontwerpbestemmingsplan;	Het plan is op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Verder heeft de initiatiefnemer op 18 augustus 2014 een informatieavond georganiseerd.
b.	Het pannenkoekenhuis kan ook als restaurant gebruikt worden, met feesten en partijen; oriëntatie van het restaurant is ongunstig in verband met geluid, geur, etc.;	Voorgesteld wordt om aan het restaurant de bestemming 'horeca-restaurant' toe te kennen. Binnen deze bestemming wordt één restaurant toestaan. In artikel 1 van de regels wordt het begrip 'restaurant' als volgt gedefinieerd in de begripsomschrijving: <i>"één horecabedrijf, waarin in dat bedrijf volledig bereid 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"</i>. Het begrip 'horecabedrijf' wordt verwijderd. Hiermee wordt voorkomen dat in het restaurant feesten e.d. worden gehouden die voor (onaanvaardbare) overlast in de omgeving zorgen. De verbeelding en de regels worden in dit kader aangepast. Op grond van de VNG-brochure geldt voor een restaurant (SBI-code 561) een grootste afstand van 10 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. De afstand van de bestemmingsgrens Horeca tot het dichtstbijzijnde gelegen bouwvlak van de nieuwe woningen bedraagt ruim 110 meter. De afstand van de bestemmingsgrens Horeca tot de gevel van de woning op het perceel Schipleidelaan 23 bedraagt meer dan 200 meter. Er wordt derhalve ruim voldaan aan de gewenste richtafstand uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. In de toelichting wordt paragraaf 5.2 op dit punt aangevuld. Indien nodig kunnen in het kader van de omgevingsvergunning/milieumelding (aanvullend) maatwerkvoorschriften worden opgenomen.
c.	Oneerlijke concurrentie omdat het restaurant door de gemeente in de benen wordt geholpen;	In het algemeen geldt dat de Wet ruimtelijke ordening er niet toe strekt om bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen, die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. De afdeling bestuursrechtspraak van de

		Raad van State heeft als (nieuw) standpunt dat een duurzame ontwrichting zich alleen kan voordoen als het gaat om voorzieningen in de eerste levensbehoefte. Hiervan is hier geen sprake. Er is overigens geen sprake van een gemeentelijke aankoop van de gronden, de gronden worden rechtstreeks door de ondernemer aangekocht.
d.	Toevoegen van woningen aan het plan ongewenst, er zijn bouw mogelijkheden genoeg in Oldenzaal. De bestemmingswijziging aan de Bornsedijk is afgewezen;	Het geldende bestemmingsplan Het Hulsbeek, partiële herziening 2001 staat in het plangebied 70 recreatiewoningen toe. In het nieuwe bestemmingsplan Terrein Hogt wordt het aantal woningen teruggebracht naar drie tot maximaal vijf woningen. De woningen worden gerealiseerd rond een gemeenschappelijk erf, een zogenaamd knooperf. In het plangebied waar jarenlang een boerderij met schuren stond, worden nu 3 tot maximaal 5 woningen gebouwd, met behoud van de uitstraling van een boerenerf. Zo blijft de cultuurhistorie bewaard. De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats in het overgangsgebied tussen het Hulsbeek en het bestaande stedelijk gebied van Oldenzaal. Het bestaand stedelijk gebied maakt de gewenste 'ruime opzet' van de voorgenomen ontwikkeling en het concept van een knooperf niet mogelijk. Door de ontwikkeling van de woningen en het (pannenkoeken)restaurant met dierenweide in combinatie met doorgaande wandelroute ontstaat er een aantrekkelijke vorm van recreatie in een open en zorgvuldig ingerichte stadsrand. Deze ontwikkeling vormt daarom een waardevolle aanvulling op het Hulsbeek en past in de Integrale Gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving. Ten opzichte van de mogelijkheden die het bestaande bestemmingsplan biedt, te weten de bouw van 70 recreatiewoningen neemt de stedelijke ontwikkeling in het plangebied af. De in de nieuwe woonvisie Twente (deze visie is op 16 december 2014 door ons vastgesteld) opgenomen meest recente bevolkingsprognose (Primos 2013) laat zien dat de bevolking in Twente vanaf 2025 gaat afnemen. Met name door de huishoudenverdunding neemt het aantal huishoudens in Twente pas na 2035 af. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Twente tot 2035 nog toeneemt met zo'n 16.500. Overigens is dit per gemeente verschillend en hebben sommige gemeenten al in 2014 een krimpende bevolkingsomvang. Groei en krimp bestaan in Twente dus naast elkaar. Krimp hoeft geen bedreiging te zijn, maar kan ook kansen bieden. De ontwikkeling betekent dat er in Twente nog een uitbreidingsbehoefte is van 16.500

		woningen tot 2035. Daarna zijn er steeds minder woningen nodig in Twente. In Oldenzaal wordt tot 2025 nog een toename van ongeveer 1000 huishoudens voorzien. Hiervan betreft de helft harde plancapaciteit (500 woningen), voor de andere helft kan de gemeente nog capaciteit toevoegen, waarbij rekening wordt gehouden met de speerpunten van beleid: 1. Wonen voor iedereen 2. Elke woning moet raak zijn 3. Elke woonlocatie moet raak zijn 4. Regionale samenwerking. Belangrijke speerpunten voor de ontwikkeling van het terrein Hogt zijn “Wonen voor iedereen”, “Elke woning moet raak zijn” en “elke woonlocatie moet raak zijn”. De ontwikkeling met maximaal 5 woningen draagt hieraan bij. Het “erfwonen” is een woonmilieu dat in Oldenzaal nauwelijks wordt aangeboden, maar wel voorziet in een behoefte. In tijden dat de oudere mensen meer aangewezen zijn op zelfredzaamheid en bijvoorbeeld de “toegang” tot zorgwonen door recente regeringsmaatregelen beperkter is geworden, blijkt de oudere koper meer bereid, genoodzaakt en/of in staat tot aankoop van een woning of appartement op oudere leeftijd. Het idee van “erfwonen” sluit hierop aan. Er zal een toenemende behoefte ontstaan aan specifieke beschermde woonvormen. Maar het belangrijkste deel van de ouderen zal in gewone woningen willen wonen en ook moeten blijven wonen. Het beleid is er vooral op gericht ouderen in een vertrouwde woning en woonomgeving te laten (zie “Kwalitatieve opgaven in Twente – scenario’s voor de toekomst” – RIGO 25-9-2014). Uit het rapport blijkt dat het aantal ouderen en het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren nog fors toeneemt (Oldenzaal +1130). Zie tevens beantwoording onder 5a. Het plan Bornsedijk is afgewezen, omdat de (milieukundige) haalbaarheid van het plan niet kon worden aangetoond. Dit initiatief was namelijk gelegen binnen de geluidzone van de kartbaan.
e.	Bouw van de woningen is niet in het belang van de omgeving:	Zie beantwoording onder 2d.

f.	Positionering van de woningen is tegen hun kavel; woningen zijn veel hoger dan de geplande recreatiewoningen	Zie beantwoording onder 1a. Opgemerkt wordt, dat de afstand tussen de woning Schipleidelaan 23 en het dichtstbijzijnde gelegen bouwvlak op grond van het ontwerpbestemmingsplan bijna 50 meter bedraagt en de afstand tot de overige bouwvlakken ruim 75 en 80 meter bedraagt. Door de combinatie van de bovengenoemde punten in de beantwoording onder 1a worden de afstanden tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Schipleidelaan verder vergroot met 23 meter.
g.	Privacy wordt aangetast; groenstrook is slechts 5 meter breed en niet het hele jaar groen; er zal planschade optreden.	Zie beantwoording onder 1a en 2f. De inrichting van houtsingel zal met de aangrenzende bewoners worden besproken.
Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast: • Op de verbeelding en in de regels wordt de bestemming Horeca gewijzigd in Horeca - restaurant. (2b) • In artikel 1 van de regels wordt het begrip 'restaurant' wordt als volgt gedefinieerd in de begripsomschrijving: <i>"één horecabedrijf, waarin in dat bedrijf volledig bereid 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"</i>. (2b) • In artikel 1 van de regels wordt het begrip 'horecabedrijf' wordt verwijderd. (2b) • In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. (2b) • De regionale Woonvisie Twente wordt opgenomen in de toelichting (2e) • Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte ten behoeve van de bestemming Wonen aangepast naar 9 meter (ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -1) en 7 meter. (2f) • Op de verbeelding wordt 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 22,5 meter. (2f) • Op de verbeelding wordt het gebied met de bestemming 'Wonen – Erfwonen' (het woonerf) met 20 meter richting Oude Almelseweg verplaatst en het bouwvlak met de 'specifieke bouwaanduiding -1' met 3 meter verkleind, waardoor de bestemming Groen met 23 meter wordt vergroot. (2f) • In artikel 6.2.1. wordt opgenomen dat de voorgevel van de woning in het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' maximaal 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd. (2f) • De aanleg en de instandhouding van de houtwal wordt via de opname van een zogeheten voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan		

	gewaarborgd. (2f)	
3.	Zienswijze Schipleidelaan 21	Reactie op zienswijze
a.	Indieners zijn belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht;	In dit stadium van de procedure nog niet van belang; tegen een ontwerpbestemmingsplan kan iedereen een zienswijze naar voren brengen.
b.	De afstand van de woningen tot de huidige bebouwing is te klein en de nokhoogte is te hoog; de afstand van de woningen naar het pleintje is niet vastgelegd, waardoor de woningen achterop de kavel gesitueerd kunnen worden;	Zie beantwoording onder 1a. Opgemerkt wordt dat de afstand tussen de Schipleidelaan 21 en het dichtstbijzijnde gelegen bouwvlak op grond van het ontwerpbestemmingsplan 50 meter bedraagt en de afstand tot de overige bouwvlakken ruim 75 en bijna 90 meter bedraagt. De situering van de dichtstbijgelegen nieuwe woning wordt in de planregels vastgelegd. Door de combinatie van de bovengenoemde punten in de beantwoording onder 1a worden de afstanden tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Schipleidelaan verder vergroot met 23 meter.
c.	In artikel 6.2.1 onder k. van de regels is bepaald dat geen dakkapellen zijn toegestaan, terwijl deze nu vergunningvrij zijn; de privacy wordt daardoor aangetast;	Bij het concept van het knooperf en de daarbij behorende beeldkwaliteit zijn dakkapellen niet gewenst. Het is echter juist dat dakkapellen vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Artikel 6.2.1 onder k wordt verwijderd. Zie beantwoording onder 1a en 3b.
d.	Bijbehorende bouwwerken behorende bij de nieuw te bouwen woningen achter het perceel kunnen opnieuw vergunning vrij tot aan de smalle groenstrook opgericht worden;	De mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen zijn opgenomen in het Besluit omgevingsrecht.
e.	De plannen passen niet in de Hulsbeekvisie;	Het bestemmingsplan Terrein Hogt sluit aan op de ambitie en de uitgangspunten van de Integrale Gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving. Het plan draagt bij aan het behouden en versterken van de voorzieningen in de omgeving van Het Hulsbeek. Bovendien wordt er ingespeeld op de eisen van de gebruiker en wordt er ruimte geboden aan ondernemers om te investeren en uit te breiden, zonder daarbij de landschappelijke kwaliteiten te belemmeren. De ontwikkeling verbetert de uitstraling van Het Hulsbeek, doordat er een sfeervolle entree wordt gecreëerd. Dit bevordert de potentie voor uitbreiding van bezoekersaantallen.

f.	Gemeente wil een pannenkoekenhuis beginnen;	Het plan voorziet in de vestiging van een (pannenkoeken)restaurant door een plaatselijke horecaondernemer. Er is overigens geen sprake van een gemeentelijke aankoop van de gronden, de gronden worden rechtstreeks door de ondernemer aangekocht.
g.	Planschadeovereenkomst ligt niet ter inzage;	Conform de wettelijke voorschriften is de zakelijke inhoud van de overeenkomst gepubliceerd. Betrokkene heeft op zijn verzoek een exemplaar van de overeenkomst ontvangen.
h.	Exploitatieovereenkomst ligt niet ter inzage;	Conform de wettelijke voorschriften is de zakelijke inhoud van de overeenkomst gepubliceerd. Betrokkene heeft op zijn verzoek een exemplaar van de overeenkomst ontvangen.
i.	Gemeente is aanbestedingsplichtig;	De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meermalen overwogen dat volgens Nederlands nationaal recht de burgerlijke rechter en niet de bestuursrechter de aangewezen rechter is om over de rechtmatigheid van het achterwege blijven van een openbare aanbesteding een oordeel te vellen.
j.	Een MER en een milieukundig onderzoek in verband met de dieren (stank) die daar een plek krijgen ontbreekt; de dierenverblijven kunnen op de meest ongunstige locaties worden opgericht;	De dierenweide is een mooie weide met edelherten, damherten, struisvogels, alpaca's, fazanten, parelhoenders, bokken en geiten. In de weide ligt ook een vijver voor eenden, zwanen en ganzen. De dierenweide behoort bij en is ondergeschikt aan het (pannenkoeken)restaurant. De dierenweide is niet openbaar toegankelijk. Vanuit het (pannenkoeken)restaurant is er zicht op de dierenweide. Uitsluitend de ruimte voor de bokken en de geiten is toegankelijk voor de bezoekers van het (pannenkoeken)restaurant. In de dierenweide kunnen schuilhokken en nachtverblijven voor de dieren worden opgericht. In paragraaf 3.1.1. wordt de dierenweide nader omschreven. Een dierenweide is niet opgenomen in bijlage C of D van het Besluit m.e.r.. Het opstellen van een MER is derhalve niet noodzakelijk. In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering is gezocht naar een bedrijfsactiviteit die vergelijkbaar is met een dierenweide. Voor een kinderboerderij (SBI-code 91041) is een adviesafstand opgenomen van 30 meter. De afstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot aan de gevel van de gevoelige functie. Op de verbeelding is de

		aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide' verkleind en 30 meter uit de bestemming Wonen gelegd.
k.	De in de groenstrook aan te brengen beplanting heeft niet wintergroen te zijn;	De aanleg en de instandhouding van de houtwal wordt via de opname van een zogeheten voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. De inrichting van de houtsingel zal met de aangrenzende bewoners worden besproken.
l.	De voorgestelde woningbouw past niet in de Woonvisie 2010-2015;	De in de nieuwe woonvisie Twente (vastgesteld 16-12-2014) opgenomen meest recente bevolkingsprognose (Primos 2013) laat zien dat de bevolking in Twente vanaf 2025 gaat afnemen. Met name door de huishoudenverdunding neemt het aantal huishoudens in Twente pas na 2035 af. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Twente tot 2035 nog toeneemt met zo'n 16.500. Overigens is dit per gemeente verschillend en hebben sommige gemeenten al in 2014 een krimpende bevolkingsomvang. Groei en krimp bestaan in Twente dus naast elkaar. Krimp hoeft geen bedreiging te zijn, maar kan ook kansen bieden. De ontwikkeling betekent dat er in Twente nog een uitbreidingsbehoefte is van 16.500 woningen tot 2035. Daarna zijn er steeds minder woningen nodig in Twente. In Oldenzaal wordt tot 2025 nog een toename van ongeveer 1000 huishoudens voorzien. Hiervan betreft de helft harde plancapaciteit (500 woningen), voor de andere helft kan de gemeente nog capaciteit toevoegen, waarbij rekening wordt gehouden met de speerpunten van beleid: 5. Wonen voor iedereen 6. Elke woning moet raak zijn 7. Elke woonlocatie moet raak zijn 8. Regionale samenwerking. Belangrijke speerpunten voor de ontwikkeling van terrein Hogt zijn "Wonen voor iedereen", "Elke woning moet raak zijn" en "elke woonlocatie moet raak zijn". De ontwikkeling met maximaal 5 woningen draagt hieraan bij. Het "erfwoon" is een woonmilieu dat in Oldenzaal nauwelijks wordt aangeboden, maar wel voorziet in een behoefte. In tijden dat de oudere mensen meer aangewezen zijn op zelfredzaamheid en bijvoorbeeld de "toegang" tot zorgwonen door recente regeringsmaatregelen beperkter is geworden, blijkt de oudere koper meer bereid, genoodzaakt en/of in staat

		tot aankoop van een woning of appartement op oudere leeftijd. Het idee van “erfwonen” sluit hierop aan. Er zal een toenemende behoefte ontstaan aan specifieke beschermde woonvormen. Maar het belangrijkste deel van de ouderen zal in gewone woningen willen wonen en ook moeten blijven wonen. Het beleid is er vooral op gericht ouderen in een vertrouwde woning en woonomgeving te laten (zie “Kwalitatieve opgaven in Twente – scenario’s voor de toekomst” – RIGO 25-9-2014). Uit het rapport blijkt dat het aantal ouderen en het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren nog fors toeneemt (Oldenzaal +1130).
m.	Er is sprake van precedentwerking;	Er is geen sprake van (ongewenste) precedentwerking. De vestiging van een (pannenkoeken)restaurant past binnen de integrale gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving en de nieuwe woningen passen binnen de gemeentelijke Woonvisie, zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
n.	De ruimtelijke motieven ontbreken;	Zie hiervoor en de beantwoording onder 2d.
o.	De horecabestemming verdraagt zich niet met de detailhandelsvisie Oldenzaal, waarin is aangegeven dat de binnenstad moet worden versterkt door onder andere horecavoorzieningen.	De detailhandelsvisie Oldenzaal heeft betrekking op detailhandel en niet op horeca. Verder richt de visie zich hoofdzakelijk op de detailhandelsstructuur in de binnenstad, de woonwijken en op de bedrijventerreinen van Oldenzaal (zie pagina 8 van de visie). Het Hulsbeek is daarbij buiten beschouwing gelaten. De detailhandelsvisie is kortom niet van toepassing op deze ontwikkeling.
p.	De horecabestemming verdraagt zich niet met het Masterplan binnenstad, waarin is aangegeven dat de binnenstad moet worden versterkt door onder andere horecavoorzieningen.	Het Masterplan binnenstad beschrijft gewenste ontwikkelingen voor de binnenstad van Oldenzaal. De vestiging van een (pannenkoeken)restaurant ter plaatse past binnen de integrale gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving. Er is geen sprake van strijd met het Masterplan Binnenstad.
q.	De fiets-/wandelroute vanaf de Schipleidelaan heeft een publiek- en verkeer aantrekkende werking; er wordt geen rekening gehouden met extra parkeergelegenheid.	Zie beantwoording onder 1b. Op basis van het geldende bestemmingsplan is al een voetpad mogelijk. Extra parkeergelegenheid wordt niet noodzakelijk geacht.
	Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:	

	• Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte ten behoeve van de bestemming Wonen aangepast naar 9 meter (ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -1) en 7 meter. (3b) • Op de verbeelding wordt 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 22,5 meter. (3b) • Op de verbeelding wordt het gebied met de bestemming 'Wonen – Erfwonen' (het woonerf) met 20 meter richting Oude Almelseweg verplaatst en het bouwvlak met de 'specifieke bouwaanduiding -1' met 3 meter verkleind, waardoor de bestemming Groen met 23 meter wordt vergroot. (3b) • In artikel 6.2.1. wordt opgenomen dat de voorgevel van de woning in het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' maximaal 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd. (3b) • De aanleg en de instandhouding van de houtwal wordt via de opname van een zogeheten voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. (3b) • Artikel 6.2.1 onder k wordt verwijderd. (3c) • In paragraaf 3.1.1 wordt een definitie gegeven van de dierenweide. (3j) • In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. (3j) • Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dierenweide' verkleind en 30 meter uit bestemming Wonen gelegd. (3j) • De aanleg en de instandhouding van de houtwal wordt via de opname van een zogeheten voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. (3k) • De regionale Woonvisie Twente wordt opgenomen in de toelichting. (3n) • In artikel 3.1 onder c worden de woorden 'fiets- en' verwijderd, zodat uitsluitend wandelpaden zijn toegestaan. (3q)
--	--

4.	Zienswijze Regio Twente	Reactie op zienswijze
a.	Er wordt voor gepleit het parkeerverbod uit te breiden tot en met de toegangsweg van de 5 woningen en de parkeerplaats bij de horecavoorziening afsluitbaar te maken;	De zienswijze is niet van toepassing op het bestemmingsplan Terrein Hogt. Een parkeerverbod wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Desalniettemin is het ook in het belang van de bewoners van de 3 tot 5 woningen en de uitbater van de horecavoorziening dat er niet geparkeerd wordt op bedoelde stroken om betaald parkeren in het Hulsbeek te ontlopen. Indien er problemen ontstaan, worden verkeersmaatregelen getroffen.
	De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.	
5.	Zienswijze Poelmann van den Broek	Reactie op zienswijze

a.	Strijd met artikel 3.1.6. lid 2 Bro (ladder voor duurzame verstedelijking).	In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het Bro verstaat onder een stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens het Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de volgende voorwaarden: - Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. - Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins en. - Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Het begrip ‘stedelijke voorziening’ is in het Bro niet nader gedefinieerd. Ook ontbreekt een toelichting op de definitiebepaling van dit begrip. Het geldende bestemmingsplan Het Hulsbeek, partiële herziening 2001 maakt bij recht de bouw van 70 recreatiewoningen ter plaatse mogelijk. In het bestemmingsplan Terrein Hogt wordt het aantal woningen teruggebracht naar drie tot maximaal vijf woningen en wordt de realisatie van een (pannenkoeken)restaurant (maximaal 650 m²) met dierenweide mogelijk gemaakt.
----	--	--

		Gezien de vigerende bestemming en mede gelet op inmiddels verschenen rechtspraak voor wat betreft beide onderdelen afzonderlijk, alsook wat betreft de beide onderdelen in samenhang, kan en moet de herontwikkeling van terrein Hogt als een zodanig kleinschalige ontwikkeling worden beschouwd, dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. De bepalingen over de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro zijn dan ook niet van toepassing.
b.	Strijd met: 1. artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (SER-ladder); 2. artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (Woonvisie); 3. artikel 2.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (behoud kernkwaliteiten Nationaal Landschap Noordoost Twente).	1. Ingevolge artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening voorzien bestemmingsplannen uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt: • dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie; • dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut. De Omgevingsverordening verstaat onder bestaand bebouwd gebied: <i>de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp- bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.</i> Het geldende bestemmingsplan Het Hulsbeek, partiële herziening 2001 maakt bij recht de bouw van 70 recreatiewoningen ter plaatse mogelijk. In het bestemmingsplan Terrein Hogt wordt het aantal woningen teruggebracht naar drie tot maximaal vijf woningen en wordt de realisatie van een (pannenkoeken)restaurant met dierenweide mogelijk gemaakt. Het “erfwonen” is een woonmilieu dat in Oldenzaal nauwelijks wordt aangeboden,

		maar wel voorziet in een behoefte. Erfwonen hoort niet thuis in het stedelijk gebied, maar in een landelijk gebied of de stadsrand. Het terrein Hogt en De Hulst zijn op dit moment de enige twee stadsrandlocaties. De Hulst mikt daarbij op een kleinschalige ontwikkeling met gestapelde woningen en het terrein Hogt op een kleinschalige ontwikkeling met grondgebonden woningen. Het terrein Hogt is de meest geschikte locatie voor het woonmilieu 'erfwonen', omdat er sprake is van een braakliggend terrein met daarop een vervallen boerderij. Het terrein Hogt ligt in het overgangsgebied tussen stad en regionaal recreatieterrein, waarin meerdere stedelijke voorzieningen, zoals sportterreinen, verenigingsgebouwen, volkstuincomplex, waterzuivering en begraafplaats met crematorium liggen. De woonlocatie sluit bovendien aan bij de afronding van de locatie voor wijkers aan de Schipleidelaan. Het terrein grenst aan het stedelijk gebied van de wijk De Thij. Door realisering van het plan wordt het buitengebied en de landschappelijke waarden behouden, ontstaat er een voetgangersverbinding tussen de woonwijk De Thij en het recreatiegebied Het Hulsbeek en wordt een grootschalige ontwikkeling met 70 recreatiewoningen voorkomen. De ontwikkeling geeft dit gebied een kwaliteitsimpuls, waardoor de kwaliteit en leefbaarheid wordt versterkt. Dit sluit aan bij de gewenste recreatieve ontwikkelingen in het Hulsbeek en het voorkomen van te veel (recreatie)woningbouwcapaciteit op deze locatie. Een van de doelen van de Integrale Gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving is het realiseren van nieuwe voorzieningen en het vergroten van het toeristisch aanbod in Het Hulsbeek. Met de realisatie van het (pannenkoeken)restaurant langs de hoofdentree van het Hulsbeek wordt hieraan invulling gegeven. Door dit al jaren braakliggende terrein te transformeren tot een van de visitekaartjes van Het Hulsbeek wordt aan dit gebied bovendien een kwaliteitsimpuls gegeven, waardoor de kwaliteit en de leefbaarheid worden vergroot. Verder is er sprake van een voor Oldenzaal en omgeving uniek concept van een (pannenkoeken)restaurant met dierenweide en bijzondere speelvoorzieningen op een terrein van ongeveer drie hectare, dat past binnen de gewenste recreatieve gebiedsfunctie. Hiervoor is elders geen ruimte beschikbaar.
--	--	--

		Ten opzichte van de mogelijkheden die het bestaande bestemmingsplangebied (70 recreatiewoningen) neemt de stedelijke ontwikkeling in het plangebied af. 2. Zie beantwoording onder 3l. 3. Het plangebied ligt niet in het Nationale Landschap Noord-Oost Twente (bron: http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx)
c.	Strijd met gemeentelijk beleid (Integrale gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving);	Zie beantwoording onder 3e.
d.	Strijd met gemeentelijk beleid (Woonvisie 2010-2015);	Zie beantwoording onder 3l.
e.	1. Er is geen definitie van dierenweide opgenomen; 2. gewezen wordt op de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering; de afstand van de dierenweide/kinderboerderij tot de aanwezige bebouwing is te gering;	1. Zie beantwoording onder 3j. 2. Zie beantwoording onder 3j.
f.	De kartbaan ligt volgens de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering op een te korte afstand van de te realiseren woonbebouwing.	De nieuwe woningen liggen buiten de geluidzone van de kartbaan (binnen deze zone mogen geen geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat het thema geluid geen belemmering is voor de bouw van deze woningen.
g.	De luchtkwaliteit is niet onderbouwd voor de horeca, de speelweide en de bezoekers;	Voor de ontwikkeling op het terrein Hogt is een berekening van de NIBM-tool uitgevoerd (Lycens, d.d. 9 december 2014, projectnummer 2014.0294) om te bezien of het planvoornemen een belemmering oplevert ten aanzien van de luchtkwaliteit. Uit de berekening van de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de ontwikkeling van het nieuwe (pannenkoeken)restaurant met dierenweide aanzienlijk kleiner is dan de NIBM- grens van 1,2 µg/m³. Hierdoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de berekening van de NIBM tool, is aangetoond dat het plan geen belemmering oplevert ten aanzien van de luchtkwaliteit.
h.	Er dient rekening gehouden te worden met de voorschriften uit de Natuurbeschermingswet;	Het plan houdt voldoende rekening met de Natuurbeschermingswet. Uit de "Notitie aanvullende toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 Terrein Hogt"

		d.d. 8 december 2014 volgt dat het uitgesloten is dat het plan zal resulteren in een extra stikstofbelasting op Natura 2000 gebieden, omdat deze gebieden op een te grote afstand liggen en de omvang van het plan te klein is.
i.	Uit de exploitatieovereenkomst blijkt dat niet alle kosten door de gemeente verhaald worden, waardoor er sprake zou kunnen zijn van staatssteun vanwege het niet kunnen toetsen van marktconforme prijzen, taxaties daarvan ontbreken.	In de exploitatieovereenkomst worden de gemeentelijke kosten verhaald. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Overigens is er pas dan sprake van staatssteun als vaststaat dat het project niet binnen de planperiode van 10 jaar zonder staatssteun kan worden gerealiseerd. Hiervan is geen sprake. Er is overigens geen sprake van een gemeentelijke aankoop van de gronden, de gronden worden rechtstreeks door de ondernemer aangekocht.
Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:		
	• In paragraaf 5.1.2.2 wordt een toelichting gegeven op de SER-ladder. (5b onder 1) • De regionale Woonvisie Twente wordt opgenomen in de toelichting (5d) • In paragraaf 3.1.1 wordt een definitie gegeven van de dierenweide. (5e) • In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. (5e) • Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dierenweide' verkleind en 30 meter uit bestemming Wonen gelegd. (5e) • Paragraaf 5.2.3. Luchtkwaliteit wordt aangevuld. (5f)	

6.	Zienswijze Banning advocaten (Schipleidelaan 11)	Reactie op zienswijze
a.	<u>Feiten en omstandigheden</u> 1. Olymulder is al generaties lang in het bezit van hun perceel; 2. Hij is destijds betrokken geweest bij het plan van de 70 recreatiewoningen; 3. Er is met de gemeente een vaststellingsovereenkomst gesloten na een bezwaar tegen een voorbereidingsbesluit van de gemeente; 4. Op enige percelen moest de gemeente de bestemming "wonen" realiseren; Olymulder mocht wensen	<u>Feiten en omstandigheden</u> 1. De onderdelen 1 t/m 4 van de zienswijze hebben geen betrekking op dit plan. Hierop hoeft niet te worden gereageerd. 5. Zie beantwoording onder 3e. 6. De gemeente Oldenzaal heeft zich gehouden aan de vaststellingsovereenkomst en handelt met de ontwikkeling van Terrein Hogt hiermee niet in strijd. Overigens is tussen partijen geheimhouding afgesproken over de inhoud van deze overeenkomst, zodat de gemeente zich niet vrij voelt om meer gedetailleerd hierop in te gaan. In het kader van deze ontwikkeling is dat ook niet nodig, omdat het op de weg van betrokkene ligt om – voor zover hij vindt dat de gemeente

	inbrengen in de Hulsbeekvisie; Olymulder zou geen bezwaar maken tegen voorbereidingsbesluit Het Hulsbeek nr. 15 van 23 januari 2007; 5. Uit de plantoetsing volgt dat de gemeente er van heeft afgezien aan te haken bij de integrale visie voor het Hulsbeek; gebied in kwestie is daar ook geen onderdeel van geworden; 6. Gemeente heeft zich niet aan de inhoud van de vaststellingsovereenkomst gehouden m.b.t. Olymulder bij het maken van plannen; 7. Gemeente heeft zich niet aan de inhoud van de vaststellingsovereenkomst gehouden m.b.t. het recht van eerste koop van een gemeentelijk eigendom; 8. Gemeente heeft zich niet aan de vaststellingsovereenkomst gehouden bij betrekken van het perceel van Olymulder bij de plannen;	Oldenzaal in strijd met de vaststellingsovereenkomst handelt – nakoming hiervan te vragen; desnoods bij de burgerlijke rechter. 7. Zie reactie onder zienswijze 6a.6. 8. Zie reactie onder zienswijze 6a.6.
b.	<u>Schending artikel 3.1.6 Bro</u> 9. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de aspecten uit artikel 3.1.6 Bro. Het toetsen van de uitvoerbaarheid is een van de belangrijkste verplichtingen waaraan moet worden voldaan bij het vaststellen van een bestemmingsplan. 10. Geen financieel economische toetsing aanwezig; 11. Schending van artikel 3.1.6 Bro ladder van duurzame verstedelijking; 12. Het bouwen van woningen en een horecagelegenheid is een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro; 13. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat niet de in artikel 3.1.6, lid 2 Bro voorgeschreven verantwoording; 14. Ook bij een aantoonbare behoefte moet worden aangetoond dat e.e.a. in bestaand stedelijk gebied kan	<u>Schending artikel 3.1.6 Bro</u> 9. Het plan voldoet hieraan. 10. De gemeente Oldenzaal heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor de kosten die aan dit plan zijn verbonden voor de gemeente Oldenzaal zijn verzekerd. 11 t/m 16. Zie beantwoording onder 5a.

	worden gerealiseerd; 15. Uitgelegd moet worden in de toelichting waarom in het waardevolle deel van het buitengebied bebouwd moet gaan worden; 16. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de eisen van het Bro;	
c.	<u>Artikel 2.1.3 Omgevingsverordening Overijssel</u> 17. Er is strijd met de Omgevingsverordening Overijssel vanwege de bouwopgave; 18. In de plantoelichting wordt slechts verwezen naar de Woonvisie en niet naar de Omgevingsverordening;	<u>Artikel 2.1.3 Omgevingsverordening Overijssel</u> 17. Zie beantwoording onder 5b. 18. In paragraaf 5.1.2.2. wordt de Omgevingsverordening Overijssel toegelicht. Zie beantwoording onder 5b.
d.	<u>Artikel 2.1.6 Omgevingsverordening Overijssel</u> 19. Strijd met artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening waarin is bepaald dat sociaaleconomische en/of maatschappelijke reden daarvoor is aangetoond; 20. Bij de toelichting wordt artikel 2.1.3 van de verordening buiten beschouwing gelaten; 21. Het bestemmingsplan bevat geen regels om de realisatie van een landschapsplan af te dwingen;	<u>Artikel 2.1.6 Omgevingsverordening Overijssel</u> 19. Artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel stelt eisen aan bestemmingsplannen voor <u>de groene omgeving</u>. Het geldende bestemmingsplan Het Hulsbeek, partiële herziening 2001 maakt bij recht de bouw van 70 recreatiewoningen ter plaatse mogelijk. Er is geen sprake van een bestemmingsplan voor de groene omgeving. In het bestemmingsplan Terrein Hogt wordt het aantal woningen teruggebracht naar drie tot maximaal vijf woningen. De woningen worden gerealiseerd rond een gemeenschappelijk erf, een zogenaamd knooperf. Een knooperf hoort niet thuis in het stedelijk gebied. Het terrein Hogt is een geschikte locatie, want in het plangebied waar jarenlang een boerderij met schuren stond, worden nu 3 tot maximaal 5 woningen gebouwd, met behoud van de uitstraling van een boerenerf. Zo blijft de cultuurhistorie bewaard. De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats in het overgangsgebied tussen het bestaande stedelijk gebied van Oldenzaal en het regionaal recreatieterrein het Hulsbeek, waarin meerdere stedelijke voorzieningen, zoals sportterreinen, verenigingsgebouwen, volkstuintjescomplex, waterzuivering en begraafplaats met crematorium liggen. De woonlocatie sluit bovendien aan bij de afronding van de locatie voor wijkers aan de Schipleidelaan. Door de ontwikkeling van de woningen en het (pannenkoeken)restaurant met dierenweide in combinatie met doorgaande wandelroute ontstaat er een aantrekkelijke vorm van recreatie in een open en

		zorgvuldig ingerichte stadsrand. De ontwikkeling vormt een waardevolle aanvulling op het Hulsbeek en past binnen de Integrale Gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving. Ten opzichte van de mogelijkheden die het bestaande bestemmingsplangebied (70 recreatiewoningen) neemt de stedelijke ontwikkeling in het plangebied af. 20. Zie beantwoording onder 5b.1 21. Zie beantwoording onder 1a en c.
e.	<u>De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</u> 22. Op de website blijft buiten beschouwing een aanzienlijk terrein waarop de bestemming 'specifieke vorm van groen – dierenweide' is gelegd, waar bovendien speeltoestellen zijn toegestaan; 23. In de publicatie van 26 augustus 2014 ontbreekt dat de gemeente ook een overeenkomst heeft gesloten met Horeba Horeca Bemiddeling B.V.; 24. Er is geen exploitatieovereenkomst overlegd, zodat er een exploitatieplan moet worden opgesteld;	<u>De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</u> 22. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. 23. en 24. De gemeente Oldenzaal heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor de kosten die aan dit plan zijn verbonden voor de gemeente Oldenzaal zijn verzekerd. De zakelijke inhoud hiervan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Een exploitatieplan is derhalve niet vereist.
f.	<u>Verantwoording van de bestemmingskeuze</u> 25. De verantwoording van de bestemmingskeuze is te beperkt; 26. Er is sprake van een particulier belang, niet van een Oldenzaals belang; 27. De plantoelichting is incompleet; er wordt niet ingegaan op de koopovereenkomst en de erfpachtovereenkomst en de voorwaarden van de laatste overeenkomst; 28. De totstandkoming van de koopovereenkomst is niet transparant;	<u>Verantwoording van de bestemmingskeuze</u> 25. Zie beantwoording onder 2d. 26. Zie beantwoording onder 2d. 27. en 28. Het is niet noodzakelijk in de plantoelichting op de ruimtelijk niet relevante documenten zoals de erfpacht- en koopovereenkomst in te gaan. Er is overigens geen sprake van een gemeentelijke aankoop van de gronden, de gronden worden rechtstreeks door de ondernemer aangekocht.
g.	<u>Exploitatieovereenkomst</u> 29. Er wordt met gemeenschapsgeld een pannenkoekenhuis en de aanleg van een speel- en dierweide, die daarna in handen komt van een derde;	<u>Exploitatieovereenkomst</u> 29. Zie beantwoording onder 5i. 30. Zie beantwoording onder 6e.24. 31. Zie beantwoording onder 6e.24. Volgens de Wet ruimtelijke ordening hoeft

	30. Niet aangetoond is dat deze ontwikkeling in economisch opzicht haalbaar is; 31. De zakelijke omschrijving van de exploitatieovereenkomst is zo algemeen dat niet beoordeeld kan worden of hiermee alle mogelijke kosten van de gemeente zijn gedekt;	uitsluitend de zakelijke inhoud van de overeenkomst bekend te worden gemaakt.
h.	<u>Inspraak</u> 32. Ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening had een inspraakprocedure moeten worden gevolgd; hetgeen een schending betekent van de in artikel 3:2 van de Awb neergelegde zorgvuldigheidsnorm;	<u>Inspraak</u> 32. De Inspraakverordening van de gemeente Oldenzaal is niet van toepassing op de voorbereiding van bestemmingsplannen (tot medio 2006 werd bij de voorbereiding van een bestemmingsplan eerst de inspraakprocedure en vervolgens een vrijwel zienswijzenprocedure over het ontwerpplan gevolgd; dit is destijds als doublure aangemerkt en komt niet overeen met het versnellen en stroomlijnen van wettelijke procedures). Verder volgt uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een mogelijke schending hiervan geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.
i.	<u>Mobiliteitsplan/parkeren</u> 33. Er wordt niet gemotiveerd waarom het plan voldoet aan de vastgelegde beleidsregels; 34. Er staat nergens vermeld dat het aantal parkeerplaatsen bij 250 bezoekers voldoende is; zonder onderbouwing wordt uitgegaan van 66 parkeerplaatsen;	<u>Mobiliteitsplan/parkeren</u> 33. en 34. Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen worden de CROW-normen toegepast. De parkeernorm voor het (pannenkoeken)restaurant bedraagt 10 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak. Het bestemmingsplan Terrein Hogt laat maximaal 647 m2 bebouwing toe, wat neerkomt op 65 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de woningen wordt geparkeerd op eigen terrein. Daarnaast worden 12 parkeerplekken voor bezoekers aangelegd. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de berekening van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen nader worden onderbouwd. In de planregels wordt het aantal parkeerplaatsen vastgelegd.
j.	<u>Woonvisie 2010-2015</u> 35. Er is niet onderbouwd dat er vraag is naar de 5 te realiseren woningen; 36. Het is onvoldoende te constateren dat het plan Terrein Hogt past binnen de Woonvisie;	<u>Woonvisie 2010-2015</u> 35. Zie beantwoording onder 3l. 36. Zie beantwoording onder 3l.

k.	<u>Stadsvisie 2025</u> 37. In de toelichting ontbreekt de koppeling tussen de Stadsvisie en de detailhandelsvisie;	<u>Stadsvisie 2025</u> 37. Zie de beantwoording onder 3o en 3p.
l.	<u>De regels van het bestemmingsplan</u> 38. a) In de plantoelichting ontbreekt een aantal tekstdelen, b) de vertaling van de plantoelichting in de regels heeft niet plaatsgevonden, c) voor de speelvoorzieningen zijn er geen situeringseisen gesteld;	<u>De regels van het bestemmingsplan</u> 38. a) Niet aangeven is welke tekstdelen er in de plantoelichting ontbreken. b) Niet aangegeven is om welke afstemming het gaat. c) Op de verbeelding is het gebied waarbinnen de speeltoestellen kunnen worden opgericht nader afgebakend en aangeduid als 'speelvoorzieningen'.
m.	<u>Bestemming Wonen-erf</u> 39. Het gaat om het hoofdgebouw; 40. Wooneenheden en woongebouwen zijn niet gedefinieerd in het bestemmingsplan; 41. De regels m.b.t. het hoofdgebouw zijn onjuist m.b.t. de maat van 3.500 m ³ ; 42. De regeling voor de inhoudsmaten sluit niet aan bij het wensbeeld; 43. Regels m.b.t. bijgebouwen is niet eenduidig.	<u>Bestemming Wonen-erf</u> 39. Het verschil tussen het hoofdgebouw (woning) en de bijgebouwen (ook woningen) betreft een verschil in uiterlijke verschijningsvorm, niet in juridische terminologie. Het begrip knooperf wordt duidelijker omschreven in de toelichting. 40. In het vast te stellen bestemmingsplan Terrein Hogt worden definities voor wooneenheden en woongebouwen worden opgenomen. 41. De toelichting wordt in overeenstemming met de regels gebracht. 42. De toelichting wordt in overeenstemming met de regels gebracht. 43. De toelichting wordt in overeenstemming met de regels gebracht.
n.	<u>Bestemming groen</u> 44. a) De parkeersituatie langs de ontsluitingsweg van de woningen is onduidelijk; b) de aantallen en soorten dieren zijn niet geregeld;	<u>Bestemming groen</u> 44. a) Er is sprake van informeel parkeren langs de weg. Een specifieke regeling hiervoor is niet nodig. b) Zie beantwoording onder 3j.
o.	<u>VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering</u> 45. Er wordt niet voldaan aan de uitgangspunten van de brochure, een kinderboerderij heeft een milieuzone van 30 meter; het is mogelijk op een afstand van 7 meter van cliënt 200 m ² stallen te realiseren; 46. De woningen van derden én de nieuwbouwwoningen	<u>VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering</u> 45. Zie beantwoording onder 3j. 46. Zie beantwoording onder 3j. 47. Zie beantwoording onder 6l.38.c. 48. Zie beantwoording onder 6l.38.c.

	liggen binnen de afstand van 30 meter; een onderbouwing ontbreekt waarom dit is toegestaan; 47. De bestemming Groen mag voor 1.000 m2 gebruikt worden als speeltuin met speelvoorzieningen tot 8 meter hoog; dit zal leiden tot overlast; 48. De bepaling over de locatie voor de speelvoorzieningen is onvoldoende objectie begrensd;	
p.	<u>Bestemming Horeca</u> 49. Niet is bepaald dat a) het maximale bebouwingspercentage niet mag worden overschreden; b) de norm en het aantal parkeerplaatsen is niet geregeld; c) het aantal en de locatie van de lichtmasten is niet gelimiteerd en plaats bepaald; 50. Een restaurant geeft meer overlast dan een pannenkoekenhuis; er ontbreekt een specifieke aanduiding restaurant op de plankaart; 51. De definitie Horeca is te ruim omdat bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties is toegestaan; het plan bevat geen bepaling op basis waarvan een restaurant 's nachts als discotheek niet open kan zijn; 52. De bestemming Horeca moet beperkt worden tot restaurant en het gebruik van horeca voor dat deel van het terrein;	<u>Bestemming Horeca</u> 49. a) Op de verbeelding is binnen het bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage van 35% opgenomen. In artikel 4.2.1 sub b van de regels is vastgelegd dat het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de worden overschreden. Per abuis is het woord 'niet' vervallen. Artikel 4.2.1. sub b zal worden aangepast. Het woord 'de' wordt vervangen door 'niet'. b) Zie beantwoording onder 6i. c) In het vigerende bestemmingsplan Het Hulsbeek, partiële herziening 2001 zijn binnen de bestemming Recreatieterrein reeds lantaarnpalen met een maximale bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Deze regeling is overgenomen in het bestemmingsplan Terrein Hogt. 50. Zie beantwoording onder 2b. Opgemerkt wordt dat de afstand van de bestemmingsgrens Horeca tot de gevel van de woning op het perceel Schipleidelaan 11 ruim 130 meter bedraagt. Er wordt ruim voldaan aan de gewenste richtafstand uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. 51. Zie beantwoording onder 2b. 52. Zie beantwoording onder 2b.
q.	<u>Kartbaan</u> 53. De kartbaan ligt op een afstand van 228 meter van de geplande woningbouw en op een afstand van 80 meter van het geplande restaurant; 54. In de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering hebben kartbanen een zone van 500 meter, resp.1.000	<u>Kartbaan</u> 53. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. 54. Zie beantwoording onder 5f. 55. Paragraaf 5.2.1.2 Industrielawaai wordt nader gemotiveerd. 56. Het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan de geluidzone zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

	meter; 55. De situatie rondom de kartbaan m.b.t. de geluidzone is onduidelijk; 56. Er is geen akoestisch onderzoek toegevoegd over de kartbaan; 57. De geluidzone van de kartbaan is 220m1 diep in het bestemmingsplan Hulsbeek en in het onderhavige plan 200 m1; 58. In artikel 10.1.1 wordt niet gedefinieerd over welke geluidsgevoelige functies het gaat;	57. In het bestemmingsplan Hulsbeek en het bestemmingsplan Terrein Hogt is dezelfde geluidzone opgenomen. 58. De definitie van geluidgevoelige functies zal worden opgenomen in artikel 1 Begrippen.
	Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast: • In paragraaf 5.1.1 wordt een toelichting gegeven op de ladder voor duurzame verstedelijking. (6b) • In paragraaf 5.1.2.2 wordt een toelichting gegeven op de SER-ladder. (6c) • De aanleg en de instandhouding van de houtwal wordt via de opname van een zogeheten voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. (6d) • In hoofdstuk 3 en paragraaf 5.6 van de toelichting zal een berekening van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen nader worden onderbouwd. (6i en p) • In de regels zal het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen worden vastgelegd. (6i en p) • De regionale Woonvisie Twente wordt opgenomen in de toelichting (6j) • Op de verbeelding wordt een aanduiding 'speelvoorzieningen' opgenomen om de locatie van de speelvoorzieningen af te bakenen (6l) • In artikel 3 wordt verwezen naar de aanduiding 'speelvoorzieningen' waarbinnen de speelvoorzieningen moeten worden opgericht (6l) • In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het concept knooperf duidelijker omschreven (6m en o) • In artikel 1 Begrippen worden de begrippen wooneenheden en woongebouw gedefinieerd (6m en o) • Paragraaf 3.1.2 en artikel 6 worden op elkaar afgestemd. (6m) • In paragraaf 3.1.1 wordt een definitie gegeven van de dierenweide. (6n en o) • In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. (6n en o) • Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dierenweide' verkleind en 30 meter uit bestemming Wonen gelegd. (36 n en o) • Op de verbeelding en in de regels wordt de bestemming Horeca gewijzigd in Horeca - restaurant. (6p) • In artikel 1 van de regels wordt het begrip 'restaurant' wordt als volgt gedefinieerd in de begripsomschrijving: "één horecabedrijf, waarin in dat bedrijf volledig bereid 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". (6p) • In artikel 1 van de regels wordt het begrip 'horecabedrijf' wordt verwijderd. (6p) • In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. (6p) • Artikel 4.2.1. sub b zal zodanig worden aangepast, zodat het bebouwingspercentage van 35% niet mag worden overschreden. (6q) • Paragraaf 5.2.1.2 Industrielawaai wordt nader gemotiveerd. (6q) • Het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan de geluidzone zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. (6q) • De definitie van geluidgevoelige functies zal worden opgenomen in artikel 1 Begrippen. (6q)
--	--

7.	Zienswijze (Schipleidelaan 27)	Reactie op zienswijze
a.	Er is geen sprake van een pannenkoekenrestaurant maar mogelijk ook van aanvullende feesten/horeca invulling;	Zie beantwoording onder 2b.
b.	Openingstijden van een horecagelegenheid veroorzaken licht- en geluidoverlast 's avonds;	Zie beantwoording onder 2b. Opgemerkt wordt dat de afstand van de bestemmingsgrens Horeca tot de gevel van de woning op het perceel Schipleidelaan 11 ruim 260 meter bedraagt. Er wordt ruimschoots voldaan aan de gewenste richtafstand uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.
c.	Worden er in de omgevingsvergunning nadere eisen gesteld aan openingstijden, aantal bezoekers etc.;	Dit heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.
d.	Wat zijn gemeentelijke sancties bij overtredingen;	In het geval in strijd met de regels van het bestemmingsplan wordt gehandeld kan de gemeente handhavend optreden en naleving afdwingen.
e.	Wat gebeurt er als na 5 jaar blijkt dat het restaurant niet rendabel is;	De maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan is aangetoond. Er is overigens geen sprake van een gemeentelijke aankoop van de gronden, de gronden worden rechtstreeks door de ondernemer aangekocht.
f.	Is de horecavergunning overdraagbaar of uitsluitend voor de heer Tibben;	Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op toekomstige drank- en horecaverunningen.
g.	De hoogte van de nieuw te bouwen woningen is veel hoger	Zie reactie onder 1a. Opgemerkt wordt dat de afstand tussen de woning op het

	dan de hoogte van de recreatiewoningen; waardedaling huis, dus planschade'	perceel Schipleidelaan 27 en het dichtstbijzijnd gelegen bouwvlak op grond van het ontwerpbestemmingsplan 90 meter bedraagt en de afstand tot de overige bouwvlakken 100 en bijna 130 meter bedraagt. Door de combinatie van de bovengenoemde punten in de beantwoording onder 1a worden de afstanden tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Schipleidelaan verder vergroot met 23 meter.
h.	Maatregelen nemen om lichtoverlast koplampen tegen te gaan;	De afstand tussen de woning op het perceel Schipleidelaan 27 en het dichtstbijzijnd gelegen bouwvlak bedraagt op grond van het ontwerpbestemmingsplan 90 meter en de afstand tot de overige bouwvlakken bedraagt 100 en bijna 130 meter. Door de combinatie van de bovengenoemde punten in de beantwoording onder 1a worden de afstanden tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Schipleidelaan verder vergroot met 23 meter. Tussen de bestaande percelen aan de Schipleidelaan en de voorgestelde woningen in het bestemmingsplan Terrein Hogt is de bestemming Groen opgenomen met de aanduiding Houtsingel (groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, zoals hagen gebiedseigen bomen), zodat de woningen op het knooperf landschappelijk worden ingepast. Door het verplaatsen van het knooperf met 20 meter richting de Oude Almelseweg en het verkleinen van het bouwvlak met de 'specifieke bouwaanduiding -1' met 3 meter wordt de bestemming Groen tussen het knooperf en de woningen Schipleidelaan 19 tot en met 25 met 23 meter verbreed. Gezien de afstand tot de bouwblokken en de landschappelijke inpassing wordt niet gevreesd voor lichtoverlast.
i.	Graag gekend worden in aanleg voetpad tussen de woningen Schipleidelaan 25 en 27;	Zie beantwoording onder 1c.
	Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast: • Op de verbeelding en in de regels wordt de bestemming Horeca gewijzigd in Horeca - restaurant. (7ab) • In artikel 1 van de regels wordt het begrip 'restaurant' wordt als volgt gedefinieerd in de begripsomschrijving: <i>"één horecabedrijf, waarin in dat bedrijf volledig bereid 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".</i>	

	(7ab) • In artikel 1 van de regels wordt het begrip ‘horecabedrijf’ wordt verwijderd. (7ab) • In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. (7b) • Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte ten behoeve van de bestemming Wonen aangepast naar 9 meter (ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -1) en 7 meter. (7g) • Op de verbeelding wordt 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 22,5 meter. (7g) • Op de verbeelding wordt het gebied met de bestemming ‘Wonen – Erfwonen’ (het woonerf) met 20 meter richting Oude Almeloseweg verplaatst en het bouwvlak met de ‘specifieke bouwaanduiding -1’ met 3 meter verkleind, waardoor de bestemming Groen met 23 meter wordt vergroot. (7g) • In artikel 6.2.1. wordt opgenomen dat de voorgevel van de woning in het bouwvlak met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-1’ maximaal 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd. (7g) • De aanleg en de instandhouding van de houtwal wordt via de opname van een zogeheten voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. (7g) • De verbeelding is aangepast ten behoeve van de wijziging van het voetpad. (7h)
--	--

8.	Zienswijze Arag	Reactie op zienswijze
a.	Indiener vindt dat er sprake is van strijd met beleid; eigen verzoek voor bouw van een woning is afgewezen;	Zie beantwoording onder 2d.
b.	Is de geluidzone van de kartingbaan van toepassing op het onderhavige perceel?	Zie beantwoording onder 5f.
	De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.	