

Bijlagen 2014
21 oktober 2014
nr. 39/14
reg.nr. INTB-14-01578

Agendapunt: 6

Voorstel tot het (gewijzigd) vaststellen van het
bestemmingsplan Landgoed De Hulst

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Zoals u weet vormde de buitenplaats De Hulst een van de drie provinciale pilots 'rood voor groen op bestaande landgoederen'. Doel hiervan was om een einde te maken aan de jarenlange achteruitgang van de Overijsselse landgoederen door het toevoegen van nieuwe economische dragers. Voor de buitenplaats De Hulst is afgesproken dat het landgoed in de oude sfeer wordt hersteld en duurzaam in stand wordt gehouden. De natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats, dat is aangewezen als rijksmonument, worden hiermee behouden en versterkt. De groene maatregelen worden gefinancierd door nieuwe rode functies. De nieuwe rode functies bestaan uit maximaal acht wooneenheden of zorgwoningen of een kleinschalige woonzorgvoorziening. Met deze ontwikkeling heeft u op 6 maart 2008 - in het kader van de vaststelling van het eindrapport van de werkgroep 'Pilot rood voor Groen Buitenplaats De Hulst' - ingestemd.

Hierna is samen met eigenaar en provincie gewerkt aan de (Rood voor Groen)overeenkomst en het bestemmingsplan.

In bestemmingsplan en overeenkomst zijn de in het kader van de Pilot Rood voor Groen gemaakte afspraken juridisch geborgd. Afgesproken is dat de eigenaar een pakket landgoedversterkende maatregelen voor het herstel en het onderhoud uitvoert (herstel en onderhoud) en de opbrengsten uit het nieuwe rood hiervoor blijvend gebruikt. Verder is afgesproken dat De Hulst wordt opengesteld voor wandelaars.

Het bestemmingsplan voorziet hierin door de opname van een voorwaardelijke verplichting, die inhoudt dat het gebruik van en het in gebruik nemen van het nieuwe rood zonder de aanleg en de instandhouding van de landgoedversterkende maatregelen tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend (verderop wordt u voorgesteld de formulering van deze voorwaardelijke verplichting in deze zin aan te scherpen).

In de (Rood voor Groen) overeenkomst is vastgelegd dat de eigenaar de landgoedversterkende maatregelen uitvoert, beheert en onderhoudt, de (jaarlijkse) opbrengsten van het nieuwe rood blijvend aanwendt om het beheer en onderhoud te kunnen uitvoeren (met boetes voor niet nakoming van deze verplichtingen). Verder is hierin opgenomen een verbod voor de eigenaar om zonder toestemming rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden, is de openstelling van het landgoed voor wandelaars geborgd en wordt een kwalitatieve verplichting (kettingbeding) gevestigd.

Hiermee zijn naar ons oordeel de gemaakte afspraken juridisch goed geborgd, draagt het plan bij aan een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en voldoet het aan het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Procedure

Vanaf 18 juni 2014 heeft het ontwerpplan zes weken lang tot en met 29 juli 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen naar voren gebracht door:

1. IMOTEP B.V., Zandbreeweg 10a te 7577 BZ Oldenzaal;
2. Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557n te 9400 AN Assen.

Inhoud

Hieronder volgt per zienswijze een samenvatting en een antwoord.

1. IMOTEP B.V., Zandbreeweg 10a te 7577 BZ Oldenzaal

De zienswijze is ingediend namens een bewoner van de Tankenbergstraat.

Samenvatting

Betrokkene geeft aan op zichzelf niet tegen woningbouw op het landgoed te zijn, maar kan zich niet vinden in de ontsluiting van het landgoed op de Tankenbergstraat. Deze ontsluiting is direct tegenover zijn woning gesitueerd. Het huidige gebruik van deze ontsluiting is minimaal, maar zal volgens betrokkene als gevolg van de nieuwe bestemming 'Wonen – Wonen met Zorg' enorm toenemen. Betrokkene vindt dat de Tankenbergstraat zich niet leent voor deze verkeersintensivering. Het zwaarstwegende punt voor hem is dat het verkeer dat gebruik maakt van de ontsluiting de in- en uitdraaimanoeuvres direct voor zijn woonkamer uitvoert. Hierdoor heeft hij naast het geluid van wachtende en manoeuvrende auto's ook lichthinder van de autolampen.

Betrokkene vraagt om de ontsluiting op de Tankenbergstraat helemaal te laten vervallen en de ontsluiting via de centrale ontsluitingsweg en/of de toegangsweg aan de oostzijde te laten plaatsvinden.

Antwoord

De bedoelde ontsluitingsweg betreft een bestaande ontsluiting van het landgoed op de Tankenbergstraat. Naast deze ontsluiting kent het landgoed nog een auto-ontsluiting aan de oostzijde (de hoofdingang). De ontsluiting op de Tankenbergstraat is enkele jaren geleden aangelegd. Tot de aanleg hiervan is besloten, omdat dit nodig is voor het onderhoud van het bosperceel (het westelijk deel van het landgoed) en de daarin gelegen monumentale laan Tegen de aanleg hiervan hebben bewoners van de Tankenbergstraat zich verzet. Het hiertegen ingediende beroep is door de Rechtbank Almelo op 20 april 2011 ongegrond verklaard.

Het gaat in deze procedure om de toename van het verkeer door de nieuwbouw van acht woningen, die - zo is het de bedoeling - op de Tankenbergstraat worden ontsloten. Vanuit verkeersoogpunt vinden wij dat er sprake moet zijn van een meerzijdige oriëntatie (minimaal twee uitritten) en in dit bijzondere geval - waar sprake is van een rijksmonument - dat de bestaande infrastructuur moet worden benut. Het landgoed bezit drie verkeersontsluitingen, te weten een oostelijke ontsluiting op de Bentheimerstraat (de hoofdingang), een westelijke ontsluiting op de Tankenbergstraat en nog een derde ontsluiting hier tussen in op de Bentheimerstraat (langs de boerderijruïne). Deze derde ontsluiting is verkeerskundig – gelet op de ligging – niet geschikt als verkeersontsluiting voor auto's. Dit betekent dat de verkeersontsluiting op de Tankenbergstraat gehandhaafd dient te blijven.

Het gemiddelde aantal autoritten ligt per woning in de orde van grootte van 6 ritten per etmaal (zie CROW-richtlijnen). Dit betekent dat de realisatie van acht woningen tot het aantal autoritten per etmaal met gemiddeld 50 zal toenemen.

Deze extra verkeersbewegingen doen in combinatie met de plek van de ontsluiting, de ingestelde 30 km/uur-zone, waardoor de snelheid van de verschillende verkeersdeelnemers op elkaar is afgestemd en de overzichtelijke situatie (door de aanwezigheid van sloot en berm bestaat er vrij uitzicht op de Tankenbergstraat) geen afbreuk aan de verkeersveiligheid ter plaatse.

Niettemin hebben wij geprobeerd om ter vergroting van zijn woongenot aan betrokkene tegemoet te komen door de ontsluiting te verplaatsen richting rondweg (zie e-mail d.d. 2 september 2014 met als bijlage 'n situatietekening nieuwe uitrit'); dit omdat betrokkene in zijn zienswijze aangeeft dat voor hem het zwaarst weegt dat de bestaande ontsluiting direct voor zijn woonkamer is gesitueerd, waardoor autolampen rechtstreeks in zijn woonkamer schijnen. Aanvullend hierop heeft de eigenaar zich bereid verklaard om evenwijdig met de Tankenbergstraat groenblijvende struiken, zoals rododendrons te planten, zodat de auto's aan het zicht worden onttrokken en er geen sprake zal zijn van lichthinder.

In zijn aan u gerichte reactie d.d. 15 september 2014 geeft betrokkene aan dat dit voorstel onvoldoende is om zijn bezwaren weg te nemen. Wij nemen daarom aan dat betrokkene van ons aanbod geen gebruik wil maken en hebben daarom besloten dit aanbod in te trekken, voor zover het gaat om de verlegging van de ontsluiting.

Conform de in het Politiek Forum van 3 november jl. gedane toezegging is met betrokkene gesproken over de verlegging van de ontsluiting. Op 13 november jl. is samen met betrokkene de situatie ter plaatse bekeken. Met betrokkene is overeenstemming bereikt over de verlegging van de ontsluiting. Als gevolg hiervan moet wel één acacia worden gekapt. Als geregistreerde bosonderneming heeft het landgoed hiervoor geen gemeentelijke kapvergunning nodig, maar dient er een melding te worden gedaan bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (de vroegere Dienst Regelingen LNV). Wel moeten wij voor het verleggen van de ontsluiting een omgevingsvergunning verlenen. Wij zijn bereid deze te zijner tijd af te geven. Op bijgevoegde situatietekening is een en ander aangegeven. Hierna is met de eigenaar gesproken. Hij verklaarde bereid te zijn de ontsluiting te verplaatsen nadat het bestemmingsplan in werking is getreden c.q. onherroepelijk is geworden (de bestaande ontsluiting wordt verwijderd nadat de nieuwe ontsluiting is aangelegd).

Voorstel

Wij stellen u voor - ter vergroting van zijn woongenot - aan de zienswijze van betrokkene tegemoet te komen door de ontsluiting te verleggen conform de bijgevoegde situatietekening, alsmede door het aanbrengen van groenblijvende struiken. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

2. Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557 te 9400 SN Assen

Ook deze zienswijze is ingediend namens een bewoner van de Tankenbergstraat.

Samenvatting

Betrokkene geeft aan dat er zich aan de noordwestzijde van de Tankenbergstraat al zes uitritten bevinden. Door het situeren van een nieuwe zevende uitrit aan de zuidoostzijde van de Tankenbergstraat wordt de verkeersveiligheid ernstig in gevaar gebracht. Betrokkene ziet de noodzaak hiervan niet. Verder verwacht betrokkene lichthinder van koplampen van auto's en van lantaarns die langs de laan worden geplaatst. Ook verwacht betrokkene geluidhinder van vrachtwagens en bezoekers van de geplande woningen en/of zorginstelling. Tenslotte is betrokkene van mening dat de openstelling van het landgoed voor publiek en de nieuwe bebouwing afbreuk doet aan de uitstraling en het karakter van het landgoed. Betrokkene verwacht hiervan bovendien overlast door de bezoekers, recreanten (afval, verkeer) en bijvoorbeeld hangjongeren die zich 's avonds in het bos zullen gaan ophouden.

Antwoord

De bedoelde ontsluitingsweg betreft een bestaande ontsluiting van het landgoed op de Tankenbergstraat. Naast deze ontsluiting kent het landgoed nog een auto-ontsluiting aan de oostzijde (de hoofdingang). De ontsluiting op de Tankenbergstraat is enkele jaren geleden aangelegd. Tot de aanleg hiervan is besloten, omdat dit nodig is voor het onderhoud van het bosperceel (het westelijk deel van het landgoed) en de daarin gelegen monumentale laan Tegen de aanleg hiervan hebben bewoners van de Tankenbergstraat zich verzet. Het hiertegen ingediende beroep is door de Rechtbank Almelo op 20 april 2011 ongegrond verklaard.

Het gaat in deze procedure om de toename van het verkeer door de nieuwbouw van acht woningen, die - zo is het de bedoeling - op de Tankenbergstraat worden ontsloten. Overigens sluit het bestemmingsplan niet uit dat deze woningen van de bestaande ontsluiting aan de oostzijde van het landgoed gebruik maken. Vanuit verkeersoogpunt vinden wij echter dat er sprake moet zijn van een meerzijdige oriëntatie (minimaal twee uitritten) en in dit geval dat de bestaande infrastructuur moet worden benut. 'n Eenzijdige ontsluiting van het landgoed vanaf de oostzijde doet afbreuk aan ons uitgangspunt van een meerzijdige oriëntatie en komt de verkeersveiligheid ook niet ten goede.

Het gemiddelde aantal autoritten ligt per woning in de orde van grootte van 6 ritten per etmaal (zie CROW-richtlijnen). Dit betekent dat de realisatie van acht woningen tot een toename van het aantal autoritten per etmaal van gemiddeld 50 autoritten per etmaal zal leiden.

Deze extra verkeersbewegingen doen in combinatie met de plek van de ontsluiting, de ingestelde 30 km/uur-zone, waardoor de snelheid van de verschillende verkeersdeelnemers op elkaar is afgestemd en de overzichtelijke situatie (door de aanwezigheid van sloot en berm bestaat er vrij uitzicht op de Tankenbergstraat) geen afbreuk aan de verkeersveiligheid ter plaatse.

Zoals hiervoor al is vermeld is de eigenaar bereid om langs de Tankenbergstraat aanvullende groenblijvende struiken, zoals rododendrons, te planten zodat de auto's aan het zicht worden onttrokken en er ook geen sprake zal zijn van zichtbaar licht (het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden gewijzigd).

Anders dan betrokkene verwachten wij geen geluidhinder van vrachtauto's en/of personenauto's door het beperkte aantal van acht woningen en de afstand tot de woning van betrokkene. In relatie tot de veronderstelde overlast van hangjongeren in de avonduren merken wij op dat in de (Rood voor Groen) overeenkomst met de eigenaar is afgesproken dat het landgoed alleen wordt opengesteld voor wandelaars van zonsopgang tot zonsondergang.

Zoals in de inleiding al is vermeld is het doel van dit plan om een einde te maken aan de jarenlange achteruitgang van de Overijsselse landgoederen door het toevoegen van nieuwe economische dragers. Voor het landgoed De Hulst is afgesproken dat het landgoed in de oude sfeer wordt hersteld en duurzaam in stand wordt gehouden. De natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats, dat is aangewezen als rijksmonument, worden hiermee behouden en versterkt. De groene maatregelen worden gefinancierd door nieuwe rode functies.

Wij delen daarom niet de mening van betrokkene dat openstelling en nieuw rood afbreuk doet aan de uitstraling en het karakter van het landgoed.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

De in paragraaf 2.3 gegeven planbeschrijving is kort en doet bij nader inzien onvoldoende recht aan de bijzondere totstandkomingsgeschiedenis van dit plan. Voorgesteld wordt om paragraaf 2.3 van de toelichting aan te vullen en hierin uitvoeriger in te gaan op de pilot Rood voor de procedure zoals verwoord in het (concept) raadsvoorstel, de (financiële) onderbouwing, het verslag van de op 19 januari 2011 gehouden schetsschuit en de juridische borging van de gemaakte afspraken, de procedure zoals verwoord in het (concept) raadsvoorstel. Verder zijn in paragraaf 2.4 de richtlijnen voor de varianten A en B uit de Schetsschuit volledig weergegeven.

Verbeelding

In de zuidoosthoek van het plangebied is een bosgebiedje abusievelijk niet als bos bestemd. Voorgesteld wordt om dit alsnog te doen.

Planregels

Volgens artikel 4 mogen in de bestemming 'bos' ten behoeve van het landhuis en het landgoed 2 x 200 = 400 m² bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit strookt bij nader inzien niet bij de in de pilot gemaakte afspraken dat het bouwvolume nieuw rood beperkt blijft. Voorgesteld wordt daarom het binnen deze bestemming toegelaten bouwvolume terug te brengen tot maximaal 200 m². Als gevolg hiervan kan de specifieke gebruiksregel, als bedoeld in artikel 4.3 worden vervallen.

Voorgesteld wordt artikel 4 aldus te wijzigen.

Zoals in de inleiding al is aangegeven stellen wij u ten slotte nog voor de in artikel 7.4.1 (specifieke gebruiksregels) opgenomen voorwaardelijke verplichting aan te scherpen door deze als volgt te wijzigen.

'Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in bijlage 1 'Overzicht van maatregelen per deelgebied', voor zover gelegen binnen het plangebied.'

Voorstel

Wij stellen u voor het bestemmingsplan aldus ambtshalve te wijzigen.

Advies

Wij stellen u voor:

1. de ingekomen zienswijzen overeenkomstig ons voorstel gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. de door ons voorgestelde ambtshalve wijzigingen over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Landgoed De Hulst', identificatie NL.IMRO.0173.BP16032-va01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

In de vergadering van het politiek forum van 3 november 2014 is besloten uw raad te adviseren tot bespreking en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 14 november 2014

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

H.W. van Rinsum

T.J. Schouten

Nr. 487

De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2014, nr. 39/14, reg.nr. INTB-14-01578;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ingekomen zienswijzen overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2014, nr. 39/14 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. de door het college van burgemeester en wethouders voorgestelde ambtshalve wijzigingen over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Landgoed De Hulst', identificatie NL.IMRO.0173.BP16032-va01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2014,

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

T.J. Schouten