

Bijlagen 2016
14 juni 2016
nr. 22/9
reg.nr. INTB-16-02653
Bijlagen: 2

Agendapunt: 14



Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het
bestemmingsplan Terrein Hogt

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Op 28 april 2015 heeft u het bestemmingsplan Terrein Hogt vastgesteld. Dit plan heeft betrekking op het zogeheten terrein Hogt en ligt globaal tussen de Schipleidelaan, Binnenweg en de Oude Almeloseweg. Het plan voorziet in de realisatie van een (pannenkoeken)restaurant en de realisatie van een woonerf, bestaande uit maximaal drie woongebouwen met daarin maximaal vijf woningen.

Tegen uw vaststellingsbesluit is beroep ingesteld door de heer R. Olymulder, wonende aan de Schipleidelaan 11 te Oldenzaal.

Op 6 april 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Hierin geeft de Afdeling u de gelegenheid om het bestemmingsplan op een zestal punten te herstellen (de bestuurlijke lus). Dit herstellen kan bestaan uit een nadere motivatie dan wel het bestemmingsplan te wijzigen. In het algemeen geldt dat de Afdeling is gebonden aan deze tussenuitspraak. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen mag de Afdeling hierop terugkomen. U bent niet verplicht om het vaststellingsbesluit te herstellen, maar het niet herstellen van de gebreken zal naar alle waarschijnlijkheid leiden tot vernietiging hiervan.

Bestuurlijke lus

De Raad van State draagt u op om binnen zestien weken na verzending van uw uitspraak de volgende gebreken in uw besluit te herstellen.

Hieronder hebben wij de opdracht van de Raad van State integraal opgenomen.

Bestuurlijke lus

De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51 d van de Awb op te dragen de gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen zonder dat daarbij toepassing hoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb.

(1) De raad dient daartoe met inachtneming van overweging 7.2 alsnog te motiveren dat het plan is vastgesteld in overeenstemming met artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel, dan wel het plan op dit punt aan te passen.

(2) De raad dient voorts met inachtneming van overweging 12.3 alsnog te motiveren waarom hij ten behoeve van het planonderdeel "Horeca - Restaurant" niet heeft voorzien in meer dan 66 parkeerplaatsen, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

(3) De raad dient voorts met inachtneming van overweging 13.3 alsnog te motiveren waarom bij het bepalen van de afstand tussen de dierenweide en de perceelsgrens van Olymulder niet de grens van het planonderdeel met de bestemming "Groen" is aangehouden, maar de grens van het plandeel met de aanduiding "specifieke vorm van groen - dierenweide".

(4) Voorts dient de raad alsnog te motiveren waarom vanaf de grens van het plandeel met de aanduiding "specifieke vorm van groen - dierenweide" tot aan de percelen aan de noordzijde van het plangebied een afstand van 30 m is aangehouden, terwijl de afstand tot aan het perceel van Olymulder klei-

ner is. De raad kan er ook voor kiezen het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

(5) De raad dient voorts met inachtneming van overweging 14.2 alsnog te motiveren waarom de speelvoorzieningen in de planregels niet zijn gedefinieerd en/of in omvang zijn gemaximeerd, dan wel het besluit te wijzigen door de planregeling op dit punt aan te passen.

(6) De raad dient voorts met inachtneming van overweging 14.3 alsnog te motiveren waarom tussen de grens van het plandeel met de aanduiding "speelvoorziening" en de grens van het perceel van Olymulder - in afwijking van hetgeen op zitting is gesteld - een afstand van 30 m is aangehouden. De raad kan er ook voor kiezen het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

De raad dient wijzigingen van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

De nieuwe beslissing

Hieronder doen wij u puntsgewijs een herstelvoorstel.

STRIJD MET PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING

(1) De raad dient met inachtneming van overweging 7.2 alsnog te motiveren dat het plan is vastgesteld in overeenstemming met artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel, dan wel het plan op dit punt aan te passen.

Toelichting

In overweging 7.1 geeft de Afdeling aan dat het plangebied niet kan worden aangemerkt als bestaand gebouwd gebied in de zin van de provinciale Omgevingsverordening (dit omdat volgens de tekst van de verordening recreatiewoningen geen stedelijke voorzieningen zijn), zodat de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt moet worden gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt in de groene omgeving.

In overweging 7.2 overweegt de Afdeling dat u onder meer had dienen aan te geven in hoeverre sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor deze ontwikkeling bestaan en op welke manier het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden worden gecompenseerd.

In paragraaf 5.1.2 (nieuw) van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt hierop uitgebreid ingegaan.

De belangrijkste conclusies hieruit zijn:

- De in het plan opgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.
- Met het (pannenkoeken)restaurant met daarbij behorend en daaraan ondergeschikt een speeltuin en dierenweide wordt een nieuwe recreatieve voorziening toegevoegd aan het recreatiegebied 'Het Hulsbeek' en daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de toeristische infrastructuur.
- Het nieuwe woonerf draagt bij aan de speerpunten van de Twentse woonvisie. Het 'erfwoon' is een woonmilieu dat in Oldenzaal nauwelijks wordt aangeboden, maar wel voorziet in een behoefte.
- Ecologische en landschappelijke waarden worden niet aangetast en hoeven derhalve niet te worden gecompenseerd; volgens de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kan daarom worden volstaan met de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit (zie hiervoor het landschapsplan van A. Bijkerk, tuin- en landschapsarchitecten d.d. 6 juni 2016).

Voorstel

Wij stellen u voor in te stemmen met deze nadere motivatie en het bestemmingsplan hierop niet te wijzigen.

PARKEREN

(2) De raad dient met inachtneming van overweging 12.3 alsnog te motiveren waarom hij ten behoeve van het planonderdeel "Horeca - Restaurant" niet heeft voorzien in meer dan 66 parkeerplaatsen, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

Toelichting

De Raad van State overweegt dat in de CROW-publicatie voor een restaurant in een weinig stedelijk gebied een parkeernorm van minimaal 10 en maximaal 12 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak is voorgeschreven. In dit geval betekent dit volgens de Raad van State dat minimaal 65 en maximaal 78 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Het bestemmingsplan voorziet slechts in de aanleg van maximaal 66 parkeerplaatsen. De Raad van State vindt dit aantal onvoldoende.

In de inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning voor het (pannenkoeken)restaurant zijn 76 autoparkeerplaatsen vergund. Verder is er op het terrein voldoende ruimte hier bovenop nog enkele parkeerplaatsen te realiseren. De parkeernorm is gekoppeld aan het "oprichten van gebouwen". Omdat het restaurant al is opgericht is het (juridisch gezien) nodig om de parkeernorm ook te koppelen aan het gebruik van het restaurant.

Voorgesteld wordt daarom om de parkeernorm voor het restaurant te verhogen van ten minste 10 tot ten minste 12 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo en de parkeernorm ook te koppelen aan het gebruik van het restaurant.. Hiermee voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen (lees 78 parkeerplaatsen).

Voorstel

Wij stellen u voor om in artikel 9.2 na het woord 'oprichten' de woorden 'en gebruiken' toe te voegen en artikel 9.2 onder b het als volgt (nieuw) vast te stellen.

b. restaurant: ten minste 12 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

FUNCTIEAANDUIDING "SPECIFIEKE VORM VAN GROEN – DIERENWEIDE"

(3) De raad dient met inachtneming van overweging 13.3 alsnog te motiveren waarom bij het bepalen van de afstand tussen de dierenweide en de perceelsgrens van Olymulder niet de grens van het planonderdeel met de bestemming "Groen" is aangehouden, maar de grens van het plandeel met de aanduiding "specifieke vorm van groen - dierenweide".

(4) De raad dient alsnog te motiveren waarom vanaf de grens van het plandeel met de aanduiding "specifieke vorm van groen - dierenweide" tot aan de percelen aan de noordzijde van het plangebied een afstand van 30 m is aangehouden, terwijl de afstand tot aan het perceel van Olymulder kleiner is. De raad kan er ook voor kiezen het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

Toelichting

De gemeente heeft beleidsruimte voor maatwerk op lokaal niveau. De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel bij de invulling hiervan.

Bij gebrek aan een beter passende activiteit is aansluiting gezocht bij een bestaande activiteit uit de lijst bij de Handreiking, te weten de activiteit 'Kinderboerderijen' ook al is de ruimtelijke uitstraling van de dierenweide - doordat de dierenweide onderdeel uitmaakt van het (pannenkoeken)restaurant en hieraan ondergeschikt is – beperkter dan die van een kinderboerderij.

Volgens de richtafstandenlijst van de Handreiking geldt voor de activiteit 'Kinderboerderijen' ten opzichte van een rustige woonwijk of een hiermee vergelijkbaar omgevingstype een grootste (richt)afstand tot woningen van 30 meter voor de componenten geur en geluid.

Deze afstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het houden van dieren toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

Bij de langs de Schipleidelaan gelegen woningen is dit de perceelsgrens (dit omdat het vigerende bestemmingsplan Buitengebied geen bouwvlakken heeft, zodat het bestemmingsplan toelaat dat deze woningen op de perceelsgrens met het plangebied kunnen worden gebouwd) en bij het nieuwe woon-erf de grens van het bouwvlak. Omdat op het zuidelijk deel van het perceel van Olymulder geen woning mag worden gebouwd, geldt deze afstand niet voor dit deel van zijn perceel. Op bijgevoegde situatietekening hebben wij dit gevisualiseerd.

Voorgesteld wordt om uit te gaan van een afstand van 30 meter (tot de uiterste situering van de gevel van woningen die volgens het bestemmingsplan mogelijk is) voor zowel het houden van dieren als het bouwen van schuilhokken en nachtverblijven. Dit betekent dat de dierenweide nader moet worden begrensd.

Voorgesteld wordt om het bestaande aanduidingsvlak 'specifieke vorm van groen – dierenweide', waarbinnen schuilhokken en nachtverblijven mogen worden gebouwd als dierenweide aan te duiden. Dit betekent dat uitsluitend in dit deel van het terrein dieren mogen worden gehouden en schuilhokken en nachtverblijven mogen worden gebouwd. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen gewaarborgd.

Volgens de handreiking is de richtafstand afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Als voorbeelden van een vergelijkbaar omgevingstype noemt de handreiking een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Het terrein Hogt ligt in het overgangsgebied tussen stad en regionale recreatieterrein, waarin meerdere stedelijke voorzieningen, zoals sportterreinen, verenigingsgebouwen, volkstuintjescomplex, waterzuivering en begraafplaats met crematorium liggen. Verder grenst het terrein aan het stedelijk gebied van de woonwijk De Thij en ligt het gebied tussen de hoofdonthutingswegen van de woonwijk De Thij, het regionale recreatiegebied 'Het Hulsbeek' en de begraafplaats met crematorium.

Het gebied is aan te merken als een gemengd gebied. De handreiking definieert een gemengd gebied als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Dit betekent dat de afstand van de dierenweide tot de gevels van de omliggende woningen kan worden verlaagd tot 10 meter zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Voorstel

Wij stellen u voor om artikel 3.1 onder g als volgt (nieuw) vast te stellen.

g. een dierenweide, behorende bij en ondergeschikt aan de bestemming 'Horeca-Restaurant', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – dierenweide'.

FUNCTIEAANDUIDING "SPEELVOORZIENING"

(5) De raad dient met inachtneming van overweging 14.2 alsnog te motiveren waarom de speelvoorzieningen in de planregels niet zijn gedefinieerd en/of in omvang zijn gemaximeerd, dan wel het besluit te wijzigen door de planregeling op dit punt aan te passen.

Toelichting

Naast de dierenweide hoort ook de speelvoorziening bij het (pannenkoeken)restaurant en is ook deze aan dat restaurant ondergeschikt. In overweging 14.2 constateert de Raad van State dat een dergelijke voorziening kleinschalig is en niet nader in het bestemmingsplan hoeft te worden geregeld. In dit

geval bedraagt de oppervlakte van de speelvoorziening ongeveer 1.000 m², vloeit de ondergeschiktheid van de speelvoorziening aan het (pannenkoeken)restaurant niet voort uit het juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan en is het aldus de Raad van State niet uitgesloten dat de speelvoorziening los van het (pannenkoeken)restaurant wordt geëxploiteerd. In dat geval ligt nadere regulering van de speelvoorziening meer voor de hand.

Voorgesteld wordt om in het juridisch deel van het bestemmingsplan vast te leggen dat de speelvoorziening behoort bij en ondergeschikt is aan het (pannenkoeken)restaurant. Verder wordt voorgesteld om mechanische speeltoestellen niet toe te laten en de maximale bouwhoogte van de speelvoorzieningen terug te brengen naar vijf meter; dit omdat de initiatiefnemer toch niet van plan is om mechanische speeltoestellen te verplaatsen en een bouwhoogte van vijf meter bij nader inzien toereikend is."

Kleine aanpassing functieaanduiding "speelvoorziening"

Verder is geconstateerd dat de aanwezige kabelbaan deels buiten het functieaanduidingsvlak 'speelvoorziening' ligt. De kabelbaan is voorzien van een grote betonnen fundering. Verplaatsing hiervan stuit – begrijpelijk – op bezwaren bij de initiatiefnemer. Voorgesteld wordt om het functieaanduidingsvlak (zuidzijde) zodanig te wijzigen dat de kabelbaan helemaal binnen de functieaanduiding "speelvoorziening" valt. Op bijgevoegde situatietekening hebben wij de wijziging aangegeven. Een goed woon- en leefklimaat voor de heer Olymulder blijft gewaarborgd omdat de afstand van de kabelbaan tot zijn woning hierdoor groter wordt.

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- artikel 3.1 onder d als volgt (nieuw) vast te stellen.
d. speelvoorzieningen, uitgezonderd mechanische speelvoorzieningen, behorende bij en ondergeschikt aan de bestemming 'Horeca-Restaurant', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorzieningen'.
- artikel 3.2.2 onder b als volgt (nieuw) vast te stellen.
b. speelvoorzieningen 5 m.
- het functieaanduidingsvlak "speelvoorziening" aldus te wijzigen.

(6) De raad dient met inachtneming van overweging 14.3 alsnog te motiveren waarom tussen de grens van het plandeel met de aanduiding "speelvoorziening" en de grens van het perceel van Olymulder - in afwijking van hetgeen op zitting is gesteld - een afstand van 30 m is aangehouden. De raad kan er ook voor kiezen het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

Toelichting

De gemeente heeft beleidsruimte voor maatwerk op lokaal niveau. De handreiking Bedrijven en Milieuzonering is een hulpmiddel bij de invulling hiervan.

Bij gebrek aan een beter passende activiteit is aansluiting gezocht bij een bestaande activiteit uit de lijst, te weten de activiteit 'veldsportcomplex (met verlichting)' ook al is de ruimtelijke uitstraling van de speelvoorziening - doordat deze onderdeel uitmaakt van het (pannenkoeken)restaurant en hieraan ondergeschikt is - veel beperkter dan die van een veldsportcomplex met verlichting.

Volgens de richtafstandenlijst van de Handreiking geldt voor de activiteit 'veldsportcomplex (met verlichting)' ten opzichte van een woonwijk of een hiermee vergelijkbaar omgevingstype een grootste (richt)afstand tot woningen van 50 meter voor de component geluid.

Deze afstand geldt tussen enerzijds de grens van de functieaanduiding "speelvoorziening" en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

Bij de langs de Schipleidelaan gelegen woningen is dit de perceelsgrens (dit omdat het vigerende bestemmingsplan Buitengebied geen bouwvlakken heeft, zodat het bestemmingsplan toelaat dat deze woningen op de perceelsgrens met het plangebied kunnen worden gebouwd) en bij het nieuwe woon-

Nr. 639



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 juni 2016, nr. 22/9, reg.nr. INTB-16-02653;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

met in achtneming van de navolgende wijzigingen:

- De nadere motivering met betrekking tot de omgevingsverordening op te nemen in paragraaf 5.1.2 van de toelichting.
- In artikel 9.2 na het woord 'oprichten' de woorden 'en gebruiken' toe te voegen en artikel 9.2 onder b als volgt (nieuw) vast te stellen.
b. restaurant; ten minste 12 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.
- Artikel 3.1 onder g als volgt (nieuw) vast te stellen.
g. een dierenweide, behorende bij en ondergeschikt aan de bestemming 'Horeca-Restaurant' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide'.
- Artikel 3.1 onder d als volgt (nieuw) vast te stellen.
d. speelvoorzieningen, uitgezonderd mechanische speelvoorzieningen, behorende bij en ondergeschikt aan de bestemming 'Horeca-Restaurant', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorzieningen'.
- Artikel 3.2.2. onder b als volgt (nieuw) vast te stellen.
b. speelvoorzieningen 5 m.
- Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan het functievlak *speelvoorzieningen* te wijzigen.
- In te stemmen met de nadere motivatie met betrekking tot de afstand tussen de grens van het plandeel met de aanduiding "speelvoorziening" en de grens van het perceel van de heer Olymulder.

het bestemmingsplan Terrein Hogt, identificatie: NL.IMRO.0173.BP16038-va02 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

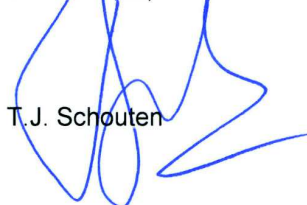
Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2016,

de griffier, (Loco)



J.H. Brokers

de voorzitter,



T.J. Schouten