

Bijlagen 2017
20 juni 2017
nr. 24V/4
reg.nr. INTB-17-03170
Bijlagen: --

Agendapunt: 8



Voorstel tot:

- a. het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Het Hulsbeek 1e partiele herziening
- b. het vaststellen van de beeldkwaliteitsparagraaf van dit plan als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Zoals u weet is Indoor Skydive Twente van plan om naast Het Buitenhuys op Het Hulsbeek een indoor skydivecenter te realiseren. Op 24 oktober 2016 heeft u besloten hiermee in te stemmen onder de voorwaarde dat het gebouw qua vormgeving en materiaalgebruik goed wordt ingepast in de natuurlijke omgeving.

Aanvankelijk was het de bedoeling om hieraan met toepassing van het zogeheten projectafwijdingsbesluit mee te werken. Bij nader inzien is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan, omdat:

- De initiatiefnemers de locatie in verband met een betere landschappelijke inpassing enigszins hebben aangepast. Hierdoor wordt het skydivecenter deels buiten het bestemmingsvlak "gemengd" gesitueerd.
- In een bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van het skydivecenter ten opzichte van het naastgelegen Buitenhuys planologisch beter vastgelegd (begrensd) kunnen worden; dit om te voorkomen dat zich ter plaatse twee zelfstandige horecabedrijven kunnen vestigen. In artikel 3.1 onder a van de planregels is daarom vastgelegd dat er maar één horecabedrijf mag worden gevestigd. Op dit moment is dit Het Buitenhuys, zodat in het skydive center uitsluitend planologische ruimte is voor ondergeschikte horeca.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft daarom niet alleen betrekking op het perceel waarop het skydive center zal worden gerealiseerd, maar ook op het naastgelegen perceel van Het Buitenhuis.

Procedure

Het ontwerpplan heeft vanaf 19 april 2017 zes weken lang ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan is een zienswijze naar voren gebracht door IVN Oldenzaal.

Inhoud

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het volgende.

1. Oldenzaal streeft er naar om een energieneutrale gemeente te worden. Hierin past geen indoor skydive center met een energiegebruik van ruim 8000 huishoudens.
2. Oldenzaal roept burgers op om zuinig om te gaan met energie. Door aan een grote energiegebruiker als het indoor skydive center mee te werken vergroot de gemeente de kloof tussen politiek en burgers.
3. De vestiging van een publieksaantrekkende voorziening als het indoor skydive center past niet in de Hulsbeekvisie, waarin is uitgesproken dat grootschalige evenementen of voorzieningen, die qua imago niet aansluiten bij het profiel van Het Hulsbeek niet gewenst zijn.
4. De economische haalbaarheid is niet aangetoond in de gemaakte haalbaarheidsstudie.
5. Het flora- en faunaonderzoek kan de toets der kritiek niet doorstaan.
6. De bezoekers van het indoor skydive center dragen niet (financieel) bij aan de instandhouding van Het Hulsbeek, hetgeen wel is gewenst.

De zienswijze treft u aan als bijlage 1.

Reactie

Voordat wij hieronder concreet op de zienswijze ingaan maken wij u op het volgende attent. Op 24 oktober 2016 gaf u aan dat u naast de landschappelijke inpassing van het gebouw ook het energiegebruik belangrijk vindt. De Wet ruimtelijke ordening heeft echter alleen tot doel het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft tot gevolg dat in een bestemmingsplan uitsluitend ruimtelijk relevante aspecten aan de orde kunnen komen. Milieubescherpende maatregelen in een bestemmingsplan kunnen alleen worden opgenomen indien deze ruimtelijk relevant zijn. Het energiegebruik mag bijvoorbeeld niet in een bestemmingsplan worden geregeld omdat dit niet ruimtelijk relevant is. Uiteraard hebben wij de initiatiefnemers wel hierop gewezen en gevraagd om aan dit aspect de nodige aandacht te schenken. Zoals u hieronder en in bijgevoegde brief van de initiatiefnemers kunt lezen is duurzaamheid voor de initiatiefnemers een belangrijk aandachtspunt in de verdere planuitwerking.

Hieronder geven wij per onderdeel een reactie op de zienswijze. Wij hebben de initiatiefnemers ook in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De schriftelijke reactie treft u aan als bijlage 2.

1. Oldenzaal streeft er naar om een energieneutrale gemeente te worden. Hierin past geen indoor skydive center met een energiegebruik van ruim 8000 huishoudens

Ondanks het feit dat energiegebruik niet ruimtelijk relevant is gaan wij hierop wel in. Het behoeft geen betoog dat een skydive center (veel) energie verbruikt. Echter het energieverbruik is veel lager dan het IVN veronderstelt en staat niet gelijk aan het energieverbruik van ruim 8000 huishoudens, maar van 450 huishoudens. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij u korthedshalve naar de bijgevoegde brief van de initiatiefnemers.

2. Oldenzaal roept burgers op om zuinig om te gaan met energie. Door aan een grote energiegebruiker als het indoor skydive center mee te werken vergroot de gemeente de kloof tussen politiek en burgers

Wij geloven niet dat het meewerken aan de vestiging van het skydive center de kloof tussen politiek en burgers vergroot.

In onze opvatting past dit initiatief binnen het bestaande beleid van de gemeente en vormt het hierop geen uitzondering, omdat:

- De realisatie hiervan tegemoet komt aan het gemeentelijk streven om toeristen aan te trekken en langer aan Oldenzaal te binden. Oldenzaal heeft namelijk onvoldoende slecht-weer-voorzieningen om de verblijfsduur van toeristen te verlengen. De realisatie van het indoor skydive center komt hieraan tegemoet. Verder zal deze voorziening mensen uit de verdere omgeving aantrekken en Oldenzaal en Het Hulsbeek op de toeristische kaart te zetten.
- Het initiatief past binnen de 'Integrale gebiedsvisie 'Hulsbeek en omgeving' en op hoofdlijnen ook binnen het geldende bestemmingsplan Het Hulsbeek. Onder punt 3 gaan wij hierop nader in.

Bij energiegebruik is het beperken van het energieverbruik en de bron van de te verbruiken energie (duurzaam opgewekte energie) van belang. In bijgevoegde brief van de initiatiefnemers kunt u lezen dat zij de intentie hebben om het gebouw zo duurzaam mogelijk te bouwen (de initiatiefnemers proberen op het gebied van BREEAM een score excellent te halen en willen energie donkergroen via Pure energie inkopen).

3. De vestiging van een publiek aantrekkende voorziening als het indoor skydive center past niet in de Hulsbeekvisie, waarin is uitgesproken dat grootschalige evenementen of voorzieningen, die qua imago niet aansluiten bij het profiel van Het Hulsbeek niet gewenst zijn

De doelstelling van de Hulsbeekvisie is om de aantrekkelijkheid van Het Hulsbeek te verhogen door verbreding en versterking van het toeristisch aanbod op Het Hulsbeek in relatie tot een rendementsverbetering van het park en betere exploitatiemogelijkheden van de individuele ondernemers.

Inzet is een kwaliteitsverbetering van de bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor nieuwe (aanvullende) voorzieningen passend bij het imago van het park. Bij nieuwe voorzieningen kan met name gedacht worden aan slecht-weer-voorzieningen met een hoogwaardige uitstraling.

Door de realisatie van een uitkijktoren en een klimwand mogelijk te maken kan er daarnaast sprake zijn van een spin-off door bijvoorbeeld het samenstellen van (actieve) arrangementen met bijvoorbeeld Outdoor Challenge Park, karten of een hotelovernachting.

Voor nieuwe ontwikkelingen kent de gebiedsvisie een basiszonering, waarbij het centrale gedeelte is bestemd voor actieve dagrecreatie, de buitenrand voor verblijfsrecreatie en de westelijke zone voor natuurbeleving. Het skydive center ligt in het centrale gedeelte van Het Hulsbeek, dat is bestemd voor actieve dagrecreatie.

Het indoor skydive center past functioneel binnen de geldende planregeling (bestemming 'gemengd', waarin binnen de groep 'cultuur en ontspanning' attracties zijn toegestaan). Alleen de situering van het gebouw en de hoogte hiervan passen niet helemaal binnen het geldende bestemmingsplan Het Hulsbeek.

4. De economische haalbaarheid is niet aangetoond in de gemaakte haalbaarheidsstudie

De initiatiefnemers hebben een haalbaarheidsstudie laten uitvoeren. Hieruit volgt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. In bijgevoegde brief van de initiatiefnemers wordt ingegaan op de in de zienswijze geuite kritiek op de haalbaarheidsstudie en wordt door hen weerlegd.

5. Het flora- en faunaonderzoek kan de toets der kritiek niet doorstaan

Wij hebben de Natuurbank Overijssel gevraagd om een reactie op de door het IVN geuite kritiek op het flora- en faunaonderzoek. Uit de reactie van de Natuurbank Overijssel volgt dat het onderzoek - anders dan het IVN - veronderstelt geen aantoonbare omissies heeft, dat de toegepaste methode voor de locatie en het type ontwikkeling volledig en volgens de gestelde eisen is uitgevoerd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet natuurbescherming en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling. De schriftelijke reactie van de Natuurbank Overijssel d.d. 6 juni 2017 treft u aan als bijlage 3.

6. De bezoekers van het indoor skydive center dragen niet (financieel) bij aan de instandhouding van Het Hulsbeek, hetgeen wel is gewenst

Naast het verhogen van de aantrekkelijkheid van Het Hulsbeek als één van de manieren om de toeristische infrastructuur te verbeteren is het verhogen van het rendement van de recreatieparken voor de Regio Twente belangrijk. Nieuwe voorzieningen, zoals in dit geval het indoor skydive center, verhogen niet alleen de aantrekkelijkheid van Het Hulsbeek, maar dragen via de pachtcanon ook financieel bij aan de instandhouding hiervan.

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Om het skydive center landschappelijk verantwoord in te passen hebben de initiatiefnemers een inrichtingsplan laten maken. De uitvoering en instandhouding van dit plan is (juridisch) geborgd in de in artikel 3.4 van de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting. Als gevolg van o.a. een andere situering van het gebouw (dit om in architectonisch opzicht geen concurrentie met Het Buitenhuys aan te gaan) is het plan enigszins aangepast. Deze aanpassing vergt een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het aangepaste inrichtingsplan treft u aan als bijlage 4.

Daarnaast is in paragraaf 3.3.4 van de plantoelichting de gewenste beeldkwaliteit opgenomen. Voorgesteld om deze paragraaf als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet vast te stellen.

Voorstel

Wij stellen u voor om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van het IVN Oldenzaal, de voorgestelde ambtshalve wijziging over te nemen, het bestemmingsplan Het Hulsbeek 1^e partiële herziening identificatie NL.IMRO.0173.BP16045-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting en paragraaf 3.3.4

Nr. 713

De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 juni 2017, nr. 24V/4, reg.nr. INTB-17-03170;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

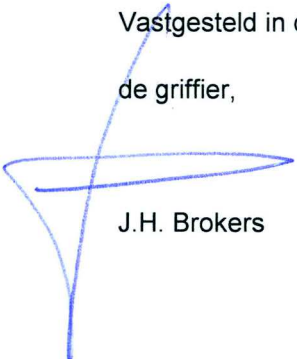
b e s l u i t :

1. De zienswijze van het IVN Oldenzaal niet over te nemen.
2. De door het college van burgemeester en wethouders voorgestelde ambtshalve wijziging over te nemen.
3. Het bestemmingsplan Het Hulsbeek 1^e partiele herziening, identificatie NL.IMRO.0173.BP16045-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.
4. De in paragraaf 3.3.4 (Beeldkwaliteit) van de plantoelichting opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf vast te stellen als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

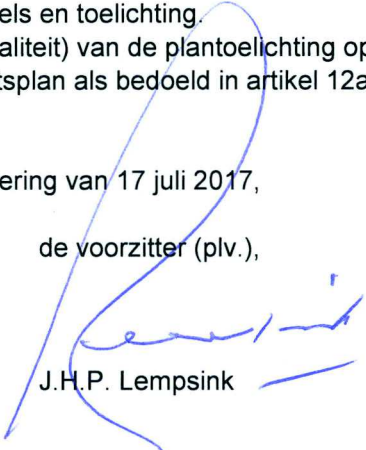
Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 juli 2017,

de griffier,

de voorzitter (plv.),



J.H. Brokers



J.H.P. Lempsink