PER E-MAIL: griffie@twenterand.nl
De Gemeenteraad van de
Gemeente Twenterand
Postbus 67
7670 AB VRIEZENVEEN

Tevens per email verzonden aan: j.vanbeesten@twenterand.nl

Datum:	9 februari 2022
Onze ref.:	**Lourenshoeve, De/herzien bestemmingsplan** 220075 JF/cvd
Uw ref.:	1700ESUITE64092020
Behandelaar:	mr. J.T. Fuller, advocaat
Direct tel. nr.:	+31 (0)6 510 062 23
Direct fax nr.:	+31 (0)38 421 85 73
E-mailadres:	jtfuller@benthemgratama.nl

Betreft:
Zienswijze naar aanleiding van het zienswijzenrapport inzake het Bestemmingsplan buitengebied PH Flierdijk 4, Grintweg 18c en Ruiterpad 3

Geachte heer/mevrouw,

Namens Manege De Lourenshoeve B.V., (hierna: *cliënte of de Lourenshoeve*) Flierdijk 1, 7683 RA Den Ham, is d.d. 30 maart 2020 een zienswijze ingediend met betrekking tot het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Flierdijk 4, Grintweg 18c en Ruiterpad 3”.

In een brief d.d. 14 januari 2022 kondigt u aan dat een concept besluit naar aanleiding van de zienswijzen ter inzage ligt. U geeft aan dat indien cliënten van mening zijn dat aan hetgeen zij stelden in de zienswijze onvoldoende tegemoet is gekomen zij contact op kunnen nemen met leden van de Gemeenteraad.

Op 24 januari 2022 heeft cliënt u via mijn kantoor een brief gezonden met nadere stukken. Cliënt heeft u ook rechtstreeks een aantal nadere stukken toegezonden. Verwezen wordt naar hetgeen in deze stukken wordt gesteld.

U heeft cliënt tot 2 februari 2022 in de gelegenheid gesteld de ingebracht zienswijze, mede naar aanleiding van het zienswijzenrapport aan te vullen. Door middel van deze brief gaan cliënt hiertoe over.

Aanvulling op de zienswijze
Cliënte stelt vast dat voor het overgrote deel haar zienswijze terzijde wordt geschoven. Ten opzichte van het ontwerp plan worden een aantal aanvullingen voorgesteld

<u>De aanvullingen door uw College samengevat</u>

Veiligheid ruiters en paarden
Op dit punt wordt de toelichting aangevuld. Nader wordt gesteld dat de gewenste planologische ontwikkelingen geen aanleiding geven tot geluidshinder voor de manege. De bedrijfsvoering van cliënte zou geen gevaar lopen.

Onduidelijke planregels
Aangegeven wordt dat de openingstijden van de horeca duidelijker worden weergegeven.

Overlast
Ook op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding het plan aan te passen, anders dat een nadere toelichting waarin wordt gemotiveerd dat de planologische ontwikkelingen geen aanleiding geven voor een onaanvaardbaar recreer, woon en leefklimaat.

Mediationtraject
Aangegeven wordt dat de Gemeente niet voldoet aan de afspraken uit deze overeenkomst, maar dat dit niet geldt voor de afspraken met betrekking tot ruimtelijk relevante afspraken.

<u>Aanvullende zienswijze</u>
Cliënte meent dat ten onrechte hetgeen gesteld in haar zienswijzen volledig terzijde wordt geschoven. Om deze zienswijze te herhalen is niet zinvol er volgt dan slechts een herhaling van zetten.

Ook voor wat betreft de door u voorgestelde wijzigingen meent cliënte dat deze in strijd zijn met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. De manege van cliënte ligt dicht bij het terrein waarop adventure point activiteiten wenst te organiseren. U stelt (en voegt een aantal overwegingen toe) dat er geen gevaar zal ontstaan. Cliënte kan uw onderbouwing niet volgen maar zij meent ook dat u de veiligheid met voorzieningen (planvoorschriften) moet worden geboden. Hiervan is geen

sprake. Adventure point krijgt de mogelijkheid om ruim activiteiten ter ondernemen. Het belang van cliënte komt in uw overwegingen onvoldoende naar voren.

Voor wat betreft de horeca meent cliënte dat er geen enkele aanleiding bestaat enige vorm van horeca toe te staan. De thans voorgestelde openingstijden zijn buiten alle perken en doen geen recht aan de belangen van cliënte. Inzake de overlast geldt hetzelfde. Het plan biedt zodanige mogelijkheid dat overlast gegarandeerd is.

Geluid
Cliënte kan wel een nadere onderbouwing leveren. Zij heeft DGmr een nader akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit rapport is u reeds toegezonden. Bij deze wordt dit rapport d.d. 11 oktober 2021 als **productie 1** bij deze nadere zienswijzen overgelegd. Verzocht wordt het rapport in zijn geheel onderdeel uit te laten maken van uw overwegingen.

In het rapport wordt – net als in de eerdere zienswijze – nogmaals aangegeven dat cliënte overlast vreest op haar recreatiepark als een gevolg van de plannen van adventure point en de uitbreidingsplannen van manege
dGmr concludeeert:

"Op basis van de bovenstaande analyse concluderen wij dat de geluidseffecten van de maximale planologische mogelijkheden die met dit bestemmingsplan worden toegestaan, onvoldoende zijn onderzocht. Vanwege de beoogde activiteiten is een hoge geluidsbelasting te verwachten bij de woning Flierdijk 1 en de recreatiewoningen op de Lourenshoeve. In het akoestisch onderzoek is geen volledige beoordeling gemaakt van het te verwachten effect op de woningen en het recreatiepark. Op basis van de beschreven uitgangspunten en berekende geluidsniveaus, lijken de beoogde activiteiten niet passend voor deze omgeving. In het onderzoek ontbreekt een onderbouwing waarom voor de gewenste ontwikkelingen geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en geen belemmering van de bedrijfsvoering van het recreatiepark ontstaat."

Gelet op het bovenstaande kan het plan niet worden goedgekeurd.

Ruimtelijke ordening
Cliënte blijft van mening dat er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening. De horeca activiteiten bij Adventure Point zijn voor cliënte een punt van grote zorg. Cliënte is van mening dat elke vorm van horeca ruimtelijk bezien onwenselijk is. Helemaal is dit het geval gelet op de ruime openingstijd zoals opgenomen en de hoeveelheden te verwachten deelnemers. De activiteiten passen niet in het stille landbouwgebied.

Het plan maakt zelfstandige horeca mogelijk. Dit is volgens cliënt in strijd met eerder met partijen gemaakte afspraken. Het is voorts niet duidelijk wat wordt bedoeld met zelfstandige horeca.

U geeft in het plan een nadere motivering bij de veiligheid. Cliënte kan u op dit punt niet volgen. Waar volgt de nadere zekerheid uit? Is dit handhaafbaar? Cliënte meent dat dit in de huidige situatie niet mogelijk is. Het onderhavige plan leidt tot een vrijbrief voor adventure point.

Tenslotte het volgende. In het verleden is hier overleg geweest tussen de betrokken partijen. Op dit moment is goed overleg met de heer Nijland van Adventure point welhaast onmogelijk geworden. Cliënte verzoekt de leden van de Gemeenteraad en het College om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan partijen nogmaals bij elkaar te brengen. Een nieuwe mediation zou wenselijk zijn.

Het standpunt zoals uw college dit inneemt ten aanzien van de nakoming van de mediation afspraken is opmerkelijk. U erkent dat afspraken niet worden nagekomen maar dit zouden geen afspraken zijn met ruimtelijke betekenis. De afspraken zijn vertrouwelijk. Cliënte wenst deze vertrouwelijkheid niet als eerste te schenden maar in haar ogen zijn alle afspraken gemaakt ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling. De Gemeenteraad kan niet voordat het College op dit punt duidelijkheid heeft gegeven tot vaststelling van het onderhavige plan overgaan.

Voor wat betreft de Bosruiters begrijp u kennelijk niet op welke toezegging cliënte doelt. Deze toezegging is geweest dat de manegebak niet zou komen te liggen aan de zijde van de recreatiewoningen maar aan “de andere kant”. Daarmee bedoelt cliënt te zeggen aan de zijde waar geen woningen staat. Ook ruimtelijk bezien ligt dit meer voor de hand. Deze toezegging is overigens in 2003 al bekrachtigd middels het als **productie 2** bij deze zienswijze gevoegde “Meldingsformulier Horeca, sport en recreatie inrichtingen milieubeheer.” Uit de bijgevoegde tekening kan worden opgemaakt dat de manegebak aan de noordzijde is gevestigd.

Concluderend meent cliënte dat het in strijd met een goede ruimtelijke ordening is om thans over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied PH, Flierdijk 4, Grintweg 18c en Ruiterpad 3. Cliënte meent ook dat het van belang is dat uw Gemeenteraad zorg draagt voor goede verhoudingen. Door het onderhavige plan thans vast te stellen zorgt u juist voor het verharden van de verhoudingen. Dit is niet nodig. Juist de Gemeenteraad zou er zorg voor kunnen dragen deze verhoudingen goed te houden. Daarvoor dient zij het gesprek met de belanghebbenden aan te gaan.

Hoogachtend,

J.T. Fuller