Reactienota

Zienswijzen bestemmingsplan

Recreatiewoningen ‘t Maatveld

NL.IMRO.0141.BP00066-BP31

Uitsnede verbeelding (ontwerp)bestemmingsplan Recreatiewoningen ‘t Maatveld

Terinzagelegging en zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Recreatiewoningen 't Maatveld" heeft van 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn een viertal zienswijzen ingediend:

1. Appellanten 1, brief gedateerd 23 januari 2022, per e-mail ontvangen op 23 januari 2022 (INT – 83456);
2. Appellanten 2/bewonersgroep Tusveld, brief gedateerd 24 januari 2022, per e-mail ontvangen op 24 januari 2022 en per post ontvangen op 26 januari 2022 (INT – 83457);
3. Appellanten 3, brief gedateerd 24 januari 2022, per e-mail ontvangen op 24 januari 2022 en per post ontvangen 26 januari 2022 (INT – 83458);
4. Appellanten 4, brief gedateerd 23 januari 2022, per post ontvangen op 26 januari 2022 (INT – 83459).

Ontvankelijkheid.

Een ieder kan zienswijzen indienen. De zienswijzen zijn allen binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de zienswijzen per mail allen binnen de termijn zijn ingediend en deze, voor zover deze nog niet ondertekend was, met de per post ontvangen identieke zienswijze wel is ondertekend. De zienswijze die alleen per post is ontvangen, is in het archiefsysteem ingeboekt op 26 januari 2022. De tevens ingescande envelop heeft een ontvangstdatum van 25 januari 2022.

Behandeling zienswijzen.

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld.

Hoorzitting.

Alle indieners van zienswijzen zijn op 14 februari 2022 telefonisch benaderd of zij van de mogelijkheid gebruik willen maken om de zienswijze mondeling toe te lichten aan de hoorcommissie van de raad tijdens een vermoedelijk vanwege de Corona-maatregelen te houden digitale hoorzitting. Zij hebben allen aangegeven van deze mogelijkheid gebruik te willen maken, maar geven de voorkeur aan een fysieke bijeenkomst. Deze hoorzitting heeft fysiek plaatsgevonden op maandag 28 februari 2022 vanaf 18.30 uur op het Stadhuis. Het verslag van deze hoorzitting met appellanten is aan het eind van deze reactienota geanonimiseerd bijgevoegd. De initiatiefnemer en zijn adviseur waren als toehoorders aanwezig bij deze hoorzitting.

Daarnaast hebben er diverse gesprekken tussen initiatiefnemer(s) en de behandeld ambtenaar plaatsgevonden.

Samenvatting zienswijze appellanten 1

1. Onderschrijven zienswijze van bewonersgroep

Wij zijn tevens bekend met de zienswijze van de bewonersgroep van het Tusveld/Maatveld. Hier zijn wij het volledig mee eens en hebben we dus mede ondertekend. Daarnaast voelen wij de noodzaak om ook persoonlijk nog het belang van enkele zaken te onderstrepen.

Reactie gemeente.

De behandeling van de zienswijze van de bewonersgroep volgt onder appellanten 2. De door appellanten 1 persoonlijk aangehaalde zaken worden hieronder behandeld.

2. Oorspronkelijk bos met beschermde diersoorten

Het lijkt ons zeer ongewenst om weer een stuk oorspronkelijk bos verloren te laten gaan. We praten over de groene long waar de gemeente Almelo zo trots op is en waar zij storende elementen, zoals bijvoorbeeld de rondweg rondom Zenderen, terecht weg probeert te houden. Het is een bijzonder gebied waar vele diersoorten voor komen en ook actief beschermd worden. In dit gebied zijn zelfs nog hoge zandkoppen uit de ijstijd bewaard gebleven.

Reactie gemeente.

Het bosperceel blijft grotendeels behouden en daarnaast wordt het verlies aan bos ter plaatse van de bestemmingsvlakken 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gecompenseerd met boscompensatie evenals maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Wij onderschrijven de mening van appellanten 1 dat het bos verloren gaat, derhalve niet.

Zowel in de gemeentelijke Omgevingsvisie en de 'Kaderstelling landelijk gebied' biedt de ligging van het plangebied in de zuidelijke groene long van Almelo mogelijkheden de recreatieve waarden van dit gebied te versterken. Door met de bouw van de recreatiewoningen nadrukkelijk aan te sluiten op de natuur (De Doorbraak en boscompensatie) en buitenbeleving van de omgeving (Nijreesbos en recreatieve routes) wordt hieraan voldaan. Overigens is De Doorbraak in eerste instantie aangelegd vanwege waterhuishoudkundige doelstellingen, waar de natuurwaarden een nevendoelstelling is. De Rondweg rondom Zenderen staat los van dit initiatief voor de ontwikkeling van 5 recreatiewoningen.

Uit het ecologisch onderzoek van Gras Advies (zie paragraaf 4.8, bijlagen 4 en 9 van de toelichting) blijkt dat er vele verschillende diersoorten aanwezig zijn in het bosperceel. In en om het bosperceel is voldoende leefgebied voor deze soorten aanwezig, zodat geen essentieel foerageer- en leefgebied verloren gaat. Bij vogels is alleen het bezette nest beschermd. Daardoor is bij uitvoering van de werkzaamheden, waaronder de kap van bomen, de bouw van de recreatiewoningen en aanleg van onverharde paden, buiten het broedseizoen wat globaal loopt van 15 maart tot 15 juli geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. Voor andere beschermde diersoorten geldt dat uitgaande van uitvoering van de werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes voor egel (15 maart tot 1 september en eind november t/m maart) en bunzing (15 maart tot 1 september) een ontheffing op de Wet natuurbescherming eveneens niet nodig is. Voor uitvoering van de werkzaamheden resteert derhalve de periode van 1 september tot eind november. Indien de initiatiefnemer de werkzaamheden niet binnen deze 3 maanden kan uitvoeren, zal nader onderzoek en een aanvraag voor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming bij de provincie Overijssel alsnog benodigd zijn.

3. Groene en Blauwe Diensten / behoud groene reactieve gebied

Appellanten en een heel aantal anderen werken mee aan de Groene en Blauwe Diensten van Landschap Overijssel, dit houdt in dat o.a. wallen, bos en fruitbomen hebben aangeplant en onderhouden. Nu schetst onze verbazing dat (mogelijk) iets verderop een stuk bos tegen de vlakte zou moeten gaan voor het persoonlijke gewin van een enkeling, en dan ook nog direct op de oever van de Doorbraak. Er is vanuit de buurtschap veel weerstand, we willen graag het groene, recreatieve gebied blijven dat we zijn.

Reactie gemeente.

Uw inspanningen voor de Groene en Blauwe Diensten worden gewaardeerd. Het bos waarin de 5 reactiewoningen gepland zijn, blijft grotendeels behouden en wordt versterkt. Bovendien wordt de initiatiefnemer verplicht om zowel boscompensatie als extra maatregelen ten behoeve van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit te voeren. Het bosperceel/deelgebied 1 heeft een oppervlakte van 8.940 m^2. Daarbinnen mogen 5 recreatiewoningen worden gerealiseerd binnen 5 bestemmingsvlakken 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' van elk 150 m^2. Aan de hand van de bomeninventarisatie (bijlage 5 van de toelichting) is te herleiden dat binnen deze bestemmingsvlakken 14 bomen staan, welke eventueel gekapt moeten worden ter realisatie van het plan. Daarnaast zal een onverhard bospad, zijnde een tweesporig pad met hooguit grastegels/grasbetonstenen vanaf de weg 't Maatveld naar de recreatiewoningen leiden. Tevens is een enkelvoudig onverhard recreatief pad toegestaan vanaf het bospad naar de zandweg/de Doorbraak. Voor de loop van deze paden is de kap van bomen niet nodig, maar voldoet het verwijderen van ondergroei.

Met de voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren van het beplantingsplan en onderhouden van de landschapsmaatregelen, zoals in artikel 4.3 en bijlage 2 van de regels opgenomen, worden de boscompensatie en de maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gewaarborgd. Deze verplichting betreft het versterken van 3 delen binnen het bosperceel met struiken op een oppervlakte van ca. 3.200 m^2 en de aanplant van een houtsingel van 1.855 m^2 aan de zuidzijde van de sportvelden. Deze maatregelen dragen juist bij aan het behouden en versterken van het groene, recreatieve gebied wat het Tusveld is.

4. ***Omgevingsdialoog***

In de toelichting van het plan wordt onder het kopje 9.2 omgevingsdialoog benoemd dat de drie directe buren benaderd zijn en de verdere buurt aangeschreven is. Dit klopt niet: twee buren iets verder op zijn benaderd, maar willen de chalets niet en verder is niemand aangeschreven. Ook wij hebben het uit de krant vernomen.

Reactie gemeente.

Als gemeente gaan wij uit van vertrouwen en niet van wantrouwen. Dus mochten wij uitgaan van de juistheid van de gegevens die door initiatiefnemer zijn aangeleverd, zoals het verslag van de omgevingsdialoog in bijlage 1 van de toelichting. Dat omwonenden op de hoogte zijn, heeft de behandelend ambtenaar ook bij verschillende contacten medio 2021 vernomen, waarbij op dat moment geen negatieve reacties naar voren werden gebracht. Van een onjuiste of onvolledige voorstelling van zaken is ons voorhands niet gebleken.

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij nader navraag gedaan bij initiatiefnemer(s). Gebleken is dat er wel degelijk contacten met een flink aantal omwonenden zijn geweest, al is dat deels in 2018 en met name mondeling geweest.

Door het informeren over en betrekken van omwonenden bij de planvorming, wordt een planvoornemen in het voortraject besproken en mogelijk op onderdelen bijgestuurd. Hierdoor verloopt de formele procedure over het algemeen sneller en met minder zienswijzen. Het valt

de initiatiefnemer(s) te verwijten dat zij ons onzorgvuldig hebben geïnformeerd over de gevoerde omgevingsdialoog, maar dit vormt geen reden om geen medewerking (meer) te verlenen aan een initiatief. Een plan moet op inhoudelijke, ruimtelijke gronden worden getoetst.

5. Principebesluit van Borne

Het schijnt dat op één van de laatste dagen voordat Bornerbroek van Borne naar Almelo over ging toenmalig Wethouder Workel van de gemeente Borne een principe akkoord heeft gegeven. Niemand heeft wat in de gaten gehad, laat staan de kans om te reageren. Borne heeft een principe besluit genomen, maar waar staat dat? Daarbij is het na 22 jaar toch duidelijk verjaard.

Reactie gemeente.

Het principebesluit van burgemeester en wethouders van Borne d.d. 19 december 2000 is in onze archieven gevonden en wordt als bijlage toegevoegd aan deze reactienota. Het collegebesluit betrof het in principe instemmen met het verzoek voor het realiseren van 6 recreatiewoningen en het uitbreiden van het bedrijfspand tot 1500 m^2. In verband met de grenscorrectie per 1 januari 2001 waaronder onderhavig perceel viel, werd dit besluit ter afhandeling aan de gemeente Almelo overgedragen. Met betrekking tot de uitbreiding van het horecapand is in 2003 een vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 1 WRO met goed gevolgd doorlopen, waarna de uitbreiding is gerealiseerd. De huidige bebouwde oppervlakte van 1500 m^2 ten behoeve van de horeca is planologisch verankerd in het geldende bestemmingsplan en staat verder niet ter discussie.
Voor elk besluit tot principemedewerking door het college van burgemeester en wethouders geldt dat dit wordt meegedeeld aan de initiatiefnemers van het principeverzoek. Het is voor derden op dat moment niet mogelijk om daarop een reactie te geven. Die mogelijkheid ontstaat op het moment dat de initiatiefnemer zijn/haar plannen nader uitwerkt en dit leidt tot een planologische procedure. Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo is het besluit tot principemedewerking bekrachtigd met brieven van 11 juni 2002 (kenmerk SWA/2002/7139, na een collegebesluit van 4 juni 2002), 1 augustus 2003 (kenmerk 2003/19042) en 1 oktober 2009 (kenmerk 2009/28280). Deze brieven zijn als bijlagen bijgevoegd. In deze brieven hebben wij echter geen einddatum met betrekking tot deze principemedewerking of uiterste datum van aanlevering van een concept of goedgekeurd bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor is de principemedewerking nog steeds van kracht. In 2015, 2016 en 2017 is ambtelijk over de uitwerking van de gestelde voorwaarden nader overleg gevoerd met initiatiefnemer. Vanaf 2018 tot de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn met enige tussenpozen concept-bestemmingsplannen of onderliggende stukken hiervoor aangeleverd en ambtelijk beoordeeld. Van verjaring is derhalve geen sprake, omdat wij geen einddatum in de principemedewerkingsbrieven hebben opgenomen.

6. Betere oplossing

Appellanten 1 denken dat er een betere oplossing is. Gemeente Almelo heeft een aantal hectares grond achter het Maatveld in haar bezit. Er is een idee geopperd om daar Tiny Houses te plaatsen. Hier is echter in ieder geval de buurt op tegen. Mocht het zo zijn dat er chalets komen, laat die dan op 1 hectare van de gemeente grond bouwen. De overige 3 hectare zouden eventueel een aantal belangstellenden wel over willen nemen van de gemeente om natuur van te maken en/of een deel voor landbouw gebruik. We zouden hier graag een keer over van gedachten wisselen.

Reactie gemeente.

Het verzoek tot het beschikbaar stellen/verhuren van gemeentelijke grond voor de tijdelijke plaatsing van Tiny Houses staat compleet los van dit initiatief tot het realiseren van 5 recreatiewoningen in een bosperceel en het uit te voeren beplantingsplan. De vraag om van gedachten te wisselen over aankoop en inrichting van de gronden waarop mogelijk tiny houses zullen worden gerealiseerd, is niet relevant voor de voorliggende bestemmingsplanprocedure.

De initiatiefnemer en zijn kinderen zijn eigenaren van het bosperceel, hebben een principemedewerking verkregen voor de ontwikkeling van de recreatiewoningen op dit bosperceel en hebben uiteindelijk een ontwerpbestemmingsplan ingediend wat aan de door ons en de provincie Overijssel gestelde voorwaarden voldoet. Wij kunnen de initiatiefnemer(s) niet verplichten om het plan te herzien, noch los van de vraag of wij de grond ter plaatse van de (voormalige) sportvelden voor dat doel willen verkopen. In 2016/2017 is reeds ambtelijk overeenstemming bereikt over de verkoop van de strook grond voor de boscompensatie langs de sloot en de sportvelden, wat door het college op 30 november 2021 is bekrachtigd. De destijds mondeling gesloten overeenkomst bood en biedt meerwaarde vanwege de ecologische verbinding die ontstaat tussen het Nijreesbos en de Doorbraak. Bovendien zou de verkoop van de relatief smalle strook het gebruik van het sportterrein niet hinderen, maar wel beter inpassen. Deze verkoopovereenkomst treedt overigens pas in werking als voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
Initiatiefnemer heeft aangegeven de recreatiewoningen op zijn eigen grond te willen realiseren. Er is geen wens om deze recreatiewoningen op de grond van de gemeente te realiseren en daar is ook nooit van sprake van geweest.

De zienswijzen van appellanten 1 zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot een aanpassing van de regels, verbeelding of toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze appellanten 2/bewonersgroep

De schrijver namens appellanten 2 geeft aan namens (een deel van) een bewonersgroep van het Tusveld/Maatveld zienswijzen naar voren te brengen. De bewonersgroep van aanwonenden en direct omwonenden wordt gevormd door 24 adressen/42 personen. De zienswijze is ondertekend met 31 handtekeningen.

1. Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer van het plan, dhr. B. Wispels die eigenaar is van restaurant het Maatveld heeft de aanwonenden van Tusveld 19 en 21 geïnformeerd, terwijl de aanwonenden van Tusveld 29 in december 2022 via het Dagblad Tubantia kennis moesten nemen van de plannen. Bij de bewonersgroep bestond en bestaat wel degelijk bezwaar tegen de ontwikkelingen. Een lid van de groep moest afzien van bezwaar om repercussies van de zijde van de initiatiefnemer te voorkomen. In het overleg meldde de initiatiefnemer voornemens te zijn, om via het bestaande zandpad langs de Doorbraak ook de toegang en plaatsing van caravans bij de lodges toe te willen staan voor overnachtingen. Het zandpad werd daartoe verhard.

Verder merkt de groep op dat de schriftelijke informatie van omwonenden in het geheel niet heeft plaatsgevonden. Logisch dat vanuit die groep tot nu toe geen bezwaren zijn gekomen. Initiatiefnemer geeft dus een verkeerde voorstelling van zaken die mogelijk van invloed is geweest op de besluitvorming van Burgemeester en Wethouders.

Reactie gemeente.

Wij verwijzen naar onze reactie op punt 4 van de zienswijze van appellanten 1. Daarbij hebben de aanwonenden van Tusveld 29 op 6 januari 2022 het ontwerpbestemmingsplan op het stadhuis ingezien bij een medewerker van het KCC. Tijdens dat bezoek gaven ze aan niet betrokken of geïnformeerd te zijn door initiatiefnemer. Later in hetzelfde gesprek gaven ze aan dat de nu terinzage liggende stukken afwijken van wat ze eerder hebben gezien. Dus zijn ze wel (enigszins) geïnformeerd.

Aanvullend merken wij op dat wij eventuele repercussies ten strengste afwijzen. Een ieder heeft altijd de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen gedurende de termijn dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. In het Ruimtelijke Kwaliteitsplan, wat met een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3 en als bijlage 1 van de regels is geborgd, is vastgelegd dat de lodges bereikbaar zijn vanaf de parkeerplaats bij 't Maatveld. De toegang via het zandpad aan de oostzijde van het bosperceel en het plaatsen van caravans bij de lodges is niet toegestaan. Mocht initiatiefnemer dergelijke voornemens uitvoeren, waar wij overigens geen enkele aanleiding hebben dat hij dit zou willen doen, dan zullen wij handhavend optreden.

2. Procedure

De bewonersgroep vraagt zich af of de juiste procedure is gevolgd ten aanzien van het wijzigen van het bestemmingsplan. In 2004 nam de gemeente Almelo een voorbereidingsbesluit voor het betreffende bosperceel. Nu wil B&W het bestemmingsplan wijzigen. Omdat de plannen in strijd zijn met het vigerend bestemmingsplan, is een vrijstellingsprocedure als bedoeld in art. 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dan niet noodzakelijk? Het project zou dan van een goede ruimtelijke onderbouwing moeten worden voorzien. We lezen niet dat Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven. Hoe zit dit?

Reactie gemeente.

Appellanten 2 zijn wellicht wat in verwarring geraakt door de mogelijkheden van de procedures die in de loop van de jaren onder de verschillende wetten mogelijk waren. Het nemen van een voorbereidingsbesluit onder zowel de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) als de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro, op 1 juli 2008 in werking getreden) heeft alleen zin voor een gemeente om toekomstige ongewenste ontwikkelingen die op basis van het geldende bestemmingsplan nog mogelijk zouden zijn, tegen te gaan. Er vanuit gaande dat in 2004 een bestemmingsplan gold met de bestemming 'Bos', dan zou een voorbereidingsbesluit slechts tot doel hebben om de aanplant van extra bos tegen te gaan. Het realiseren van recreatiewoningen in het bosperceel was op basis van het toen geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening hadden wij tot 1 juli 2008 met een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 1 WRO medewerking kunnen verlenen aan het realiseren van 5 recreatiewoningen in het bosperceel. Omdat die wet niet meer bestaat, kan alleen op basis van de huidige Wet ruimtelijke ordening medewerking worden verleend aan dit initiatief. Dit kan met een bestemmingsplanprocedure of eventueel met een omgevingsvergunning uitgebreide procedure. Bij deze laatste procedure kunnen wij alleen medewerking verlenen als het bouwplan al exact bekend is en kan er geen wijzigingen (van enige omvang) meer worden gemaakt. Bovendien kunnen wij de boscompensatie en de maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving dan alleen privaatrechtelijk vastleggen. Het heeft onze voorkeur om de landschapsmaatregelen publiekrechtelijk met een

voorwaardelijke verplichting vast te leggen. Dat is beter handhaafbaar en daarnaast kunnen omwonenden ook op deze onderdelen reageren tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Bij een bestemmingsplanprocedure is de provincie de wettelijke vooroverlegpartner. De laatste versie van het voorontwerp bestemmingsplan is op 21 juni 2021 aan de provincie toegezonden. Op 4 augustus 2021 is per mail de volgende reactie daarop ontvangen:

"We hebben hier meerdere keren vooroverleg over gevoerd. Het plan is nu weer meer in lijn met het eerste concept, waarover wij in principe een positief advies hebben gegeven.

Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden aan de bepalingen in onze Omgevingsverordening, zowel voor nieuwe recreatiewoningen als voor bestaand bos (buiten NNN), is het noodzakelijk dat het om kleine recreatieobjecten gaat. Het concept "lodges in bos" willen we in dit geval als innovatief aanmerken, vanwege de unieke ligging nabij 'de doorbraak' enerzijds en de al aanwezige voorzieningen anderzijds, waardoor de inrichting in het bos eenvoudig kan blijven. Ook kan de realisering van 5 lodges aangemerkt worden als "kleinschalige ontwikkeling" die voldoende gecompenseerd wordt in een houtwal van behoorlijk omvang.

In de uitwerking van het plan zien wij bovenstaande niet voldoende terug, de bestemmingsvlakken zijn te groot. Ons inziens is 150 m2 voldoende voor een lodge van maximaal 300 m3 (komt neer op maximaal 100 m2) met een terras. Vergelijk een 'tiny house' of een stacaravan die meestal maximaal 70 m2 zijn. Op deze manier is het kleinschalige concept ook in de toekomst goed te handhaven.

Daarnaast vinden wij de tekeningen in het ruimtelijke kwaliteitsplan "uitgangspunten" en "mogelijke inrichting" verwarrend, omdat het lijkt dat de huisjes op een grasveld met losse bomen staan, in plaats van in het bos.

Wanneer het voorontwerp bestemmingsplan aangepast wordt aan de opmerkingen, mag je ervan uitgaan dat wij in het kader van het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijze zullen indienen."

Deze opmerkingen zijn door ons als harde eis aan het stedenbouwkundig bureau doorgezonden. Het stedenbouwkundig bureau heeft hierop de 5 bestemmingsvlakken 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' verkleind van ca. 300 m^2 naar ca. 150 m^2 per bestemmingsvlak. Abusievelijk was deze vooroverlegreactie zelf niet opgenomen in paragraaf 9.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

De provincie Overijssel heeft geen zienswijze ingediend n.a.v. de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan. Ruim buiten de formele termijn is op 24 februari 2022 nog wel de volgende reactie ontvangen: *"Wij hebben geconstateerd dat het plan in voldoende mate is aangepast aan onze vooroverlegreactie. Wij hebben dan ook geen zienswijze ingediend."*

Geconstateerd wordt dat de provincie Overijssel heeft ingestemd met de planinitiatief en de uitwerking daarvan in het ontwerp bestemmingsplan.

3. Voorwaarde van bedrijfsmatige exploitatie

In de omgevingsvergunning van de provincie Overijssel staat vermeld dat er enkel in Noordwest Overijssel plaats is voor de ontwikkeling van nieuwe recreatiewoningen, tenzij er sprake is van een innovatief project of indien de recreatiewoningen deel uitmaken van een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen. Aan laatste eis wordt niet voldaan omdat het hier een bosperceel betreft en geen bestaand recreatief terrein. Individuele recreatiewoningen zijn nergens toegestaan. Er moet altijd sprake zijn van bedrijfsmatige exploitatie van grootschalige(r) projecten. Is er sprake van een grootschalig project bij de bouw van 5 recreatiewoningen, vraagt de bewonersgroep zich af?

Net zo belangrijk is echter de beantwoording van de vraag, in hoeverre de bedrijfsmatige exploitatie in de nabije toekomst gewaarborgd is, in de wetenschap dat het bedrijf van de initiatiefnemer reeds lang voor de Coronapandemie vele jaren te koop staat/stond en dat het beoogd bouwterrein sinds 30 december 2014 het privébezit is van 4 personen.

Reactie gemeente.

Appellanten 2 halen slechts een deel van de Omgevingsverordening Overijssel aan. Het volledige artikel 2.12.2 'Nieuwe recreatiewoningen' van de geldende Omgevingsverordening luidt:

Lid 1 Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen als:

a) er sprake is van een innovatief concept;
b) verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en
c) de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Lid 2 In afwijking van het eerste lid geldt de eis van complexgewijs realiseren van recreatiewoningen niet als:

- de recreatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, en
- de nieuwe recreatiewoningen voldoen aan de eisen van bedrijfsmatige exploitatie en verhuur.

Artikel 2.12.4 heeft betrekking op de realisatie van nieuwe recreatiewoningen in de vorm complexen, welke uitsluitend mogelijk zijn binnen gebieden die zijn aangewezen als 'Locatie verblijfsrecreatie'. Deze locaties zijn inderdaad uitsluitend in Noordwest Overijssel gelegen. Het voorliggende initiatief betreft een innovatief concept, waarbij de recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de afwijking in lid 2 door de recreatiewoningen te realiseren in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Met het Beplantingsplan wordt het bosperceel waarin de lodges komen (deelgebied 1, kadastraal Ambt-Almelo, sectie P, nummer 109) opgewaardeerd als basisinspanning volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Daarnaast vinden in deelgebied 2 (de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie P, nummers 1248 en 1249) extra investeringen plaats als boscompensatie en aanvullende KGO-maatregelen met een totale oppervlakte van 1.885 m2. Hierdoor ontstaat een ecologische verbinding tussen De Doorbraak en het naastgelegen bos met het Nijreesbos. De sloot blijft behouden ten behoeve van de benodigde waterberging in het gebied.

Door de KGO-maatregelen is de realisatie van een complex van recreatiewoningen of zoals de bewonersgroep het noemt een grootschalig project niet nodig. Wel wordt de bedrijfsmatige exploitatie geborgd. In praktische zin verwachten wij dat veel van de boekingen via internet en/of telefonisch geregeld worden. Maar gasten van de 5 recreatiewoningen zullen voor de

receptionele functie ook terecht kunnen bij de horecagelegenheid. Dat restaurant 't Maatveld te koop staat, zegt niet dat de bedrijfsmatige exploitatie niet uitgevoerd zou kunnen worden. Het is immers denkbaar dat het bosperceel met de recreatiewoningen eveneens aan de nieuwe eigenaar van de horecagelegenheid wordt verkocht, dan wel dat de initiatiefnemer(s) een overeenkomst met de eigenaar van de horecagelegenheid sluiten met betrekking tot het beheer en de verhuur van de recreatiewoningen.

4. Innovatief ecologisch concept

Omdat het onderhavige plan niet ligt in Noordwest Overijssel is de bouw van recreatiewoningen niet toegestaan tenzij er sprake is van een innovatief concept. In het plan wordt benadrukt dat er geen aansluitingen zijn met een extern systeem zoals de riolering en elektriciteit. De elektriciteit wordt lokaal opgewekt, leest de groep.

Voorbeelden dat het opwekken van voldoende elektriciteit onvoldoende zal zijn, aanleg septic tanks niet toegestaan, hemelwater niet de kwaliteit van drinkwater kan krijgen, worden door de bewonersgroep aangehaald. Het "innovatief concept" blijkt dus enkel op papier te bestaan maar zal in de praktijk geenszins waarborgen dat....de gebruikers op een ecologisch verantwoorde manier van de dagelijkse gemakken worden voorzien, zoals gesteld wordt. Ook hierom is het plan niet inpasbaar binnen de provinciale regelgeving.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer(s) hebben diverse mogelijkheden aangegeven om de recreatiewoningen duurzaam en energieneutraal uit te voeren. Bovendien staat de techniek niet stil. Uiteraard zullen wij bij de vergunningverlening controleren of de recreatiewoningen en de voorzieningen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De doelgroep betreft ecologisch bewuste recreanten, die juist weg willen van de waan van de dag en waarbij de natuurbeleving voorop staat.

5. Maximale grootte van recreatiewoningen

In principe wordt de inhoud van een recreatiewoning gesteld op 250 m^2. Als uitzondering kan er ook 300 worden toegestaan, vermits er sprake is van een recreatiecomplex. In dit geval is er onzes inziens geen sprake van een recreatiecomplex zoals de regelgever heeft bedoeld en zelfs als dit wel het geval zou zijn, dan mag maar 15% van het aantal recreatiewoningen de inhoud van 300 m^2 krijgen. In het ontwerpplan wordt evenwel uitgegaan van de bouw van 5 woningen met een inhoud van 300 m^2. Ook wordt afgeweken van de maximale goot- en nokhoogte (resp. 3 m. en 4 m.) van de beoogde recreatiewoningen, door 5 m. en 7 m. toe te staan.

Reactie gemeente.

Het is ons onbekend op welk beleid de bewonersgroep deze maten baseert. In een ver verleden had de provincie in het toenmalige streekplan als eis opgenomen dat de inhoud van een recreatiewoning maximaal 250 m^3 mocht zijn. In onze brief van 11 juni 2002 (kenmerk SWA/2002/7139) was die inhoudsmaat opgenomen. Later is dit verruimd naar 300 m^3 om te kunnen voldoen aan onder andere de geldende eisen van het Bouwbesluit. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Almelo', vastgesteld op 29 maart 2011 en onherroepelijk geworden op 26 september 2012, is reeds de maximale inhoudsmaat van een recreatiewoning

op 300 m³ vastgesteld. Deze inhoudsmaat wordt ook voor dit plan aangehouden. Wel is vanwege het gewenste innovatieve karakter en om daarmee een afwijkend architectonisch ontwerp mogelijk te maken door ons meegewerkt aan een ruimere maximale goot- en nokhoogte, zoals door de bewonersgroep opgemerkt.

6. Recreatie versus permanente bewoning

De gemeente Almelo heeft een paar jaar geleden door het afgeven van wat in de volksmond heet "object gebonden gedoogvergunningen", een einde gemaakt aan de "illegale" bewoning van de recreatiewoningen aan het Tusveld. De objecten werden geen burgerwoningen in het buitengebied zoals werd gehoopt, maar kennelijk was dit volgens de gemeente Almelo de beste oplossing voor de situatie, die was ontstaan toen het gebied nog bij Borne hoorde.

Initiatiefnemer gaf onlangs (4-1-2022) aan om met zijn inwonend volwassen dochter op het Tusveld te willen blijven wonen, ook na verkoop van het bedrijf met de bovenwoning. De vraag bij de groep komt op ....waar? Omdat zoals hierboven gesteld de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen niet gewaarborgd is en er sprake is van meerdere eigenaren van het perceel, ligt het in de lijn der verwachting dat ook deze 5 recreatiewoningen mettertijd permanent bewoond gaan worden.

Reactie gemeente.

Voor de nieuw te realiseren recreatiewoningen is in voorliggend bestemmingsplan de plicht tot bedrijfsmatige exploitatie opgenomen. Bovendien volgt uit de begripsbepalingen van ‘recreatiewoning’ en ‘permanente bewoning’ dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Indien in strijd met deze bepalingen wordt gehandeld, zullen wij handhavend optreden.

In het geval initiatiefnemer zijn horecagelegenheid inclusief inpandige bedrijfswoning aan derden verkoopt, zal hij inderdaad op zoek moeten naar woonruimte elders. Daarbij kan en mag hij de wens uitspreken om op het Tusveld of omgeving te willen blijven wonen. Hij is daarbij echter afhankelijk van de mogelijkheden die zich op de woningmarkt voordoen.

7. Uitgangspunten inrichtingsplan en beeldkwaliteit

De zgn. lodges worden langs de doodlopende weg 't Maatveld onttrokken aan het oog door de aanplant van groenzones, terwijl aan de zuidoostzijde het meest belangrijke "selling point" is, dat 3 lodges het uitzicht krijgen op de Doorbraak. Daarom worden er ook 3 recreatiewoningen dichter bij de Doorbraak gesitueerd. Deze lodges krijgen "de nadrukkelijk vormgegeven 7 meter hoge voorgevels die de lodges juist extra zichtbaar moeten maken". Om de zichtbaarheid te vergroten wordt er ook gekozen voor kleuren die het effect versterken. Aan de zijde van de Doorbraak zullen de lodges dus als het ware 'uit het bos knallen' en dus juist niet "opgaan in het bos", zoals wordt gesteld en al helemaal niet zullen "bijdragen aan de kwaliteit van de plek".

Bovendien leidt de bouw van 5 lodges direct tot planschade van omliggende woningen! Het uitzicht op de bosrand, zoals bijvoorbeeld gezien vanaf Tusveld 19, is daarna totaal verpest, waardoor het leefgenot meteen zal verminderen en de waarde van de woning(en) zal dalen.

Bovendien treedt een ernstige verstoring op van al het aanwezige wild (reeën, hazen, konijnen, eenden, fazanten en ganzen). Er wordt gesteld dat met de realisering van het plan "de

ecologische waarde van het bos wordt verbeterd door nieuwe aanplant". Om die waarde toe te voegen kan er altijd nieuw aangeplant worden. De bouw van 5 lodges met bijgebouwen werkt toch echt niet waarde vermeerderend.

Overigens komen de aangegeven kaders voor beplanting in het Beplantingsplan en de groenbuffers in de Uitgangspunten Inrichtingsplan niet overeen. Dient een 80 jaar oude boom die gekapt wordt niet vervangen te worden door een boomvormer die al het formaat, zuiverende werking en uitstraling heeft van een echte boom?

Reactie gemeente.

De bedoeling is dat de lodges zelf niet opvallen, waarbij in zijn algemeenheid in het Beeldkwaliteitsplan wordt opgemerkt dat zij opgaan in het bosperceel en bijdragen aan de kwaliteit van deze plek. Vanuit de lodges wordt een optimale beleefbaarheid van de omgeving gecreëerd. Indien de recreatiewoningen wel gezien worden, dienen deze een hoogstaande kwaliteit met natuurlijke materialen en afwerking te hebben.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de lodges bij de Doorbraak wordt gesteld: “Een uitzondering op het meer ingetogen karakter vormen de gevels die zijn georiënteerd op de Doorbraak. Deze gevels zijn nadrukkelijker vormgegeven en maken de lodges zichtbaar vanuit dit gebied. Deze vormgeving komt bijvoorbeeld tot uiting in een meer nadrukkelijk ontworpen aan- of uitbouw, een duidelijke omkadering van de contouren van het gebouw of afwijkend kleur- of materiaalgebruik.”

De intentie van bovenstaande alinea met betrekking tot de beeldkwaliteit is nogmaals door de stedenbouwkundige van de gemeente beoordeeld. Het ingetogen, natuurlijke en duurzame karakter blijft centraal staan, maar de recreatiewoningen mogen wel zichtbaar zijn en met een onderscheidend afwijkend kleur- of materiaalgebruik geaccentueerd worden. Dit blijft op ingetogen wijze vormgegeven. Dus er kan geen sprake zijn van ‘uit het bos knallen’, zoals appellanten in de zienswijze stellen. Te zijner tijd zal bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor de lodges nadrukkelijk getoetst worden aan deze intentie van de beschreven beeldkwaliteit.

8. Recreatieve verscheidenheid

In de directe omgeving van het bosperceel is al een ruim aanbod van recreatieve overnachtings- en verblijfsruimtes dat niet volledig wordt benut. De groep noemt onder andere: -de 10 nieuwe bed & breakfast kamers, -mini-campingplekken en een -verblijf tussen natuurvrienden in de 50 bedden van het Krikkenhaar. In ruimere omgeving ook nog: -camping het Grasbroek en -camping 't Oelenreef.

Restaurant ’t Maatveld staat al jaren te koop, omdat er geen opvolger is voor de 73-jarige uitbater. Dus de kinderen van de initiatiefnemer gaan het bedrijf zeker niet overnemen. Dit in weerwil van de te lezen aanname van B&W. De vraag kwam bij enkele leden van de groep op of het project wel succesvol kan worden volbracht. Temeer initiatiefnemer in de buurt sprak over een gefaseerde bouw. Een situatie op het Tusveld als bij het Zwanenhof in Borne zit niemand op te wachten.

Reactie gemeente.

De door de bewonersgroep genoemde verblijfsrecreatieve accommodaties hebben een ander karakter dan voorgenomen ontwikkeling. Dit varieert van kamperen, een groepsaccommodatie in een natuurlijke omgeving of de combinatie bed & breakfast op een agrarisch bedrijf met de teelt van streekproducten en workshops. Bij dit initiatief gaat het om luxe lodges met natuurlijke vormen en duurzame materialen en een natuurlijk ingericht terras in het bos, waar de beleving van de natuur centraal staat. Door een combinatie van ligging in het bos en nabij de Doorbraak, het luxueuze en duurzame ontwerp van het kleine aantal recreatiewoningen met toch de nabijheid van faciliteiten ontstaat een uniek, duurzaam en innovatief concept. Er zijn geen vergelijkbare of soortgelijke recreatiewoningen binnen de gemeente of de regio aanwezig, zodat dit initiatief bijdraagt aan de verbreding van het verblijfsrecreatieve aanbod. Bovendien zijn vanuit de andere recreatie-ondernemers geen zienswijzen met bezwaren tegen dit initiatief ontvangen.

9. Paddentrek en verdere fauna

Het bosperceel dat recreatieve bestemming moet krijgen speelt een grote rol in de zogenaamde paddentrek. De gemeente gaf hiermee aan doordrongen te zijn van de waarde van het bosperceel als verblijfplaats voor padden, salamanders, kikkers.

De initiatiefnemer liet 2 tot 3 jaar geleden aan nagenoeg iedere boom op het perceel nestkastjes hangen. Deze activiteit heeft zijn uitwerking, ook t.a.v. de vogels, niet gemist. Er vliegt een grote verscheidenheid aan vogels in het bos. De groene, bonte en zwarte spechten, de uilen en alle andere vogels zullen een nieuwe plek moeten gaan vinden. Dat zal waarschijnlijk wel lukken, maar vanuit ecologisch oogpunt/faunabeheer lijkt dit ongewenst. De vogels werden uitgenodigd te komen en nu ze zich genesteld hebben in het bos moeten ze weer wijken voor een klein economisch privébelang van de 4 eigenaren.

Reactie gemeente.

Als gemeente onderschrijven wij de initiatieven van de Paddengroep Nijreesbos/Tusveld, terwijl ook de initiatiefnemer(s) medewerking verlenen aan de maatregelen die de Paddengroep neemt om de paddentrek met oversteek over de weg Tusveld succesvol te laten verlopen. Het bosperceel is en blijft van waarde als verblijfplaats voor padden, salamanders en kikkers.

Dat initiatiefnemer in het bosperceel nestkastjes heeft opgehangen, geeft aan dat hij de natuur een warm hart toedicht. Zijn inspanningen dragen tevens bij aan de natuurlijke beleving van het bosperceel door de toekomstige gasten en geven aan dat het bosperceel zoveel mogelijk behouden zal worden.

Tevens verwijzen wij naar onze reactie op punt 2 van de zienswijze van appellanten 1.

10. Buurtschap Tusveld/Maatveld

In genoemde buurtschappen mogen en mochten eigenlijk nooit huizen bijgebouwd worden, waardoor de jongeren, die opgroeiden in 1 van de ongeveer 50 woonhuizen gedwongen waren/zijn om hun vertrouwde omgeving te verlaten. Hierdoor vergrijst de buurt. Het is slecht te verteren dat de omwonenden nu geconfronteerd worden met bouwplannen voor recreatiewoningen, die aan de gemeenschap niets toe zullen voegen, maar deze slechts belasten. Een steeds wisselend recreatief gebruiker van een lodge is geen noaber en zal dus

nooit een bijdrage leveren aan de hechte gemeenschap van het Tusveld, maar wel zorgen voor meer verkeersbewegingen, een onveiliger situatie voor kinderen en onrust voor mens en dier.

Reactie gemeente.

Dit initiatief draagt bij aan een verbreding van het recreatieve aanbod in een gebied wat mede is aangewezen als recreatief-toeristisch uitloopgebied. Voor de leefbaarheid in een buurt zijn ook economische activiteiten nodig, waaraan dit initiatief een beperkte bijdrage levert.

De zienswijzen van appellanten 2 zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot een aanpassing van de regels of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. Wel wordt in paragraaf 9.1 van de toelichting de provinciale vooroverlegreactie alsnog tekstueel opgenomen. De toelichting van een bestemmingsplan is echter niet juridisch bindend, zodat dit niet tot een gewijzigde vaststelling leidt.

Samenvatting zienswijze appellanten 3.

1. Natuur

Het betreffende perceel heeft nu de bestemming bos, en maakt daarbij deel uit van een groter geheel, beginnend vanaf de Maatkampsweg, en doorlopend aan de overkant van de weg Tusveld tot aan het spoor. Aan de zuidzijde wordt dit gebied geflankeerd door de Doorbraak, waardoor een gebied is ontstaan met 2 verschillende habitats, die juist in combinatie een waardevol geheel vormen. Kijkend op de topografische kaart is te zien, dat het onderhavige perceel juist een soort flessenhals vormt in dit lint. In de quickscan flora en fauna inclusief het aanvullend soortenonderzoek is relatief veel aandacht besteed aan marterachtigen, maar het gaat natuurlijk om veel meer. Denk aan allerlei insecten etc. Ook voor de flora is een ecologische verbinding natuurlijk van belang. En met name in dit gebied is de paddentrek bekend. Diverse vrijwilligers zijn elk voorjaar in touw om overstekende padden te beschermen tegen het verkeer. Als op die 0,9 ha 5 recreatiewoningen verschijnen en bewoond worden, wordt het perceel een no-go area voor een groot deel van onze flora en fauna. Het is een sprookje om te denken dit te compenseren met een stukje te ontwikkelen bos elders.

Reactie gemeente.

Met het Beplantingsplan wordt het bosperceel waarin de lodges komen (deelgebied 1, kadastraal Ambt-Almelo, sectie P, nummer 109) juist opgewaardeerd als basisinspanning volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Wij delen de mening van appellanten 3 daarom niet dat dit bosperceel een no go-area wordt voor de flora en fauna.

Daarnaast vinden in deelgebied 2 (de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie P, nummers 1248 en 1249) extra investeringen plaats als boscompensatie en aanvullende KGO-maatregelen met een totale oppervlakte van 1.885 m^2. Hierdoor ontstaat een ecologische verbinding tussen De Doorbraak en het naastgelegen bos met het Nijreesbos. De aanleg van deze houtsingel is strategisch gekozen en biedt wel degelijk een goede compensatie.

Voor onze reactie verwijzen wij tevens naar de beantwoording van de punten 2 en 3 van de zienswijze van appellanten 1, en punt 9 van de zienswijze van appellanten 2.

2. Bomeninventarisatie.

In de uitgevoerde bomeninventarisatie wordt aangegeven, dat er nogal wat bomen zijn met matige kwaliteit en vervangbaar zijn, ook een paar met onhoudbare kwaliteit. Ik hecht eraan te melden, dat dit een aanvechtbare kwalificatie is. Er was een tijd, waarin elke mindere boom werd afgevoerd, men ziet nu in, dat ook juist dit halfdode of dode hout een voedingsbodem vormt voor veel natuur. Heel essentieel op deze significante plek (flessehals) in deze ecologische verbindingszone.

Reactie gemeente.

De in 2015 uitgevoerde bomeninventarisatie geeft een kwaliteitsbeeld van de aanwezige bomen binnen het perceel. Het is goed om de bomen met een onhoudbare kwaliteit en een matige kwaliteit in beeld te hebben, zodat gevaarlijke situaties voorkomen worden. Het kappen van een dergelijke boom zorgt ervoor dat schade of zelfs gewonden door omvallende bomen worden vermeden. Dat zegt echter niet dat al het hout van deze bomen afgevoerd moet worden. We zijn het met u eens dat dit hout een voedingsbodem vormt voor veel natuur en zo bijdraagt aan een versterking van de biodiversiteit.

Het bosperceel waarin de lodges worden voorzien is geen onderdeel van een ecologische verbindingszone dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). De Doorbraak zelf is overigens wel als NNN c.q. ecologische verbindingszone aangewezen in de Omgevingsverordening Overijssel.

3. Verkeer.

De afgelopen jaren is verkeersdrukte op Tusveld regelmatig op de agenda geweest als probleem. Er is zelfs overleg geweest met de gemeente om de Grote Bavenkelsweg af te sluiten voor niet aanwonenden, eventueel bepaalde dagdelen. Op een discussie-avond hierover bij Maatveld is dit idee serieus besproken. Ook is genoemd om een maximum snelheid in te voeren, of zelfs éénrichtingverkeer. Er is verkeersdruk o.a. door de transportbedrijven aan de Grote Bavenkelsweg, de plannen met de Vloedbeld, en mogelijk in de toekomst door de nieuwe rondweg Borne. Ook de gemeente Almelo is al bevreesd voor meer verkeer. Kortom, het is onbegrijpelijk om in dit klimaat nog een project te starten met een verkeer aanzuigende werking.

Reactie gemeente.

De toename van het verkeer als gevolg van deze ontwikkeling is beperkt en zal voor de huidige infrastructuur, met name de weg Tusveld, geen problemen opleveren. Volgens het Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo mag uitgegaan worden van een verkeersgeneratie van 2,6 tot 2,8 autobewegingen per bungalow/recreatiewoning per etmaal, wat realistisch is indien de bezoekers zich inderdaad terugtrekken in de lodge om van de natuur te genieten. In de door GRAS Advies uitgevoerde Aerius-berekening tijdens de gebruiksfase is een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 per recreatiewoning aangehouden (sterk stedelijk, buitengebied), overeenkomstig een CROW-publicatie. Met 5 recreatiewoningen komt dit neer op een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 41 verkeersbewegingen per etmaal extra. De verkeer aanzuigende werking is zelfs in het laatste geval met de hoge aannames beperkt te noemen.

4. Recreatief uitloopgebied.

In de onderliggende stukken wordt besproken, dat het gebied Tusveld-Maatveld zich heeft ontwikkeld tot een soort recreatief uitloopgebied voor inwoners van Almelo. Heel begrijpelijk met het aangrenzende Nijreesbos-Dikkersbos. Maar dit kan toch geen argument zijn om toerisme van elders aan te trekken, wat toch het doel is van de geplande recreatiewoningen? Er is ook al een bed- en breakfast op Tusveld, en camping Henderiks Hoeve. Zitten die al vol?

Reactie gemeente.

Voor onze reactie verwijzen wij naar de beantwoording van de punt 3 van de zienswijze van appellanten 1, en punt 8 van de zienswijze van appellanten 2.

5. Parkeergelegenheid.

In de toelichting wordt gesteld, dat er voldoende parkeergelegenheid is geregeld. Maar het naastgelegen parkeerterrein is eigendom van de gemeente Almelo, evenals de grond waarop het compenserende bosperceel is gepland. Hoe kan dit? Ligt hier een (geheime?) overeenkomst met de gemeente aan ten grondslag? Of is het nu ingediende plan de opmaat voor een nog groter geheel?

Reactie gemeente.

Het parkeerterrein tussen de horecagelegenheid, de (bestemde) sportvelden en deelgebied 1 van het plangebied is inderdaad eigendom van de gemeente Almelo. Dit betreft een openbaar parkeerterrein en is bestemd als ‘Horeca’. Binnen deze bestemmingsomschrijving van ‘Horeca’ zijn parkeervoorzieningen nadrukkelijk als toegestaan gebruik benoemd. Omdat dit parkeerterrein eigendom is van de gemeente Almelo is een ander gebruik dan parkeren uitgesloten.

In het kader van de overleggen tussen provincie, gemeente en initiatiefnemer over de boscompensatie en de maatregelen Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, is door de provincie aangegeven dat zij de (toen nog in gebruik zijnde) sportvelden graag beter ziet ingepast en tevens een ecologische verbinding tussen De Doorbraak/het bosperceel met de beoogde recreatiewoningen en het Nijreesbos waardevol acht. De verkoop door de gemeente Almelo aan initiatiefnemer van de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie P, nummers 1248 en 1249 ten behoeve van de boscompensatie en KGO-maatregelen is in een openbaar collegebesluit van 30 november 2021 bekrachtigd. Daar is niets geheims aan. Zie hiervoor tevens de beantwoording van punt 6 bij de zienswijze van appellanten 1.

6. Sportvelden bestemmen voor recreatie.

Indien de gemeente veel belang hecht aan meer recreatiemogelijkheden, dan zou het meer voor de hand liggen om een deel van de nu ongebruikte sportvelden hiervoor te bestemmen in plaats van het opofferen van dit specifieke bosperceel. Dat zou voor de natuur een verademing zijn, en de overlast voor de buren zou ook veel geringer zijn.

Reactie gemeente.

Voor de beantwoording verwijzen wij u naar het antwoord bij punt 6 van de zienswijze van appellanten 1.

7. ***Watertoets.***

De bijgevoegde bijlage 2, Watertoets, is 1 jaar geldig, gerekend vanaf de in de verklaring genoemde datum. Volgens de bijgevoegde mailwisseling is de verklaring opgesteld in augustus 2017, dus niet meer geldig. Ik weet niet of het veel uitmaakt, maar zorgvuldig is het niet.

Reactie gemeente.

Uw constatering is in principe juist, maar het Waterschap heeft aangegeven dat een hernieuwde watertoets alleen benodigd is indien het plan inhoudelijk gewijzigd zou worden. Aangezien dit niet het geval is, hebben wij geen nieuwe Watertoets gevraagd. Overigens heeft het Waterschap op de kennisgeving van de terinzagelegging per mail op 3 januari 2022 als volgt gereageerd: *"Ik heb het plan Recreatiewoningen 't Maatveld gemeente Almelo doorgenomen. Voor mogelijke wateroverlast op de bouwlocatie heb ik met behulp van de klimaatatlas nog een (laatste) controle gedaan, echter op deze locatie is niet of nauwelijks kans op wateroverlast. https://twn.klimaatatlas.net; Indien de adviezen van het waterschap (hoofdstuk 5 waterparagraaf van de toelichting en bijlage 2 Watertoets van de toelichting) opgevolgd worden bij de realisatie van het plan dan is het waterschap akkoord met dit plan."*

8. ***Communicatie.***

In het hoofdstuk communicatie wordt aangegeven, dat er in het verleden met omwonenden ruimschoots gecommuniceerd is, en dat er geen bezwaren gebleken zijn. Onze informatie is anders, vooral wat de bezwaren betreft. En het past al helemaal niet om te dreigen met repercussies als men met bezwaren zou komen.

Reactie gemeente.

Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij de punt 4 van appellanten 1 en punt 1 van de bewonersgroep.

De zienswijzen van appellanten 3 zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot een aanpassing van de regels, verbeelding of toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze appellanten 4.

1. Inleiding.

Al sinds de jaren '70 van de vorige eeuw ben ik vaste bezoeker en inmiddels vele jaren bewoner van het Tusveld 27. Wij hebben het Nijreesbos en het Tusveld leren waarderen als een gebied met landschappelijke waarde en als oase van rust onder de rook van Almelo alwaar een goede balans heerst tussen natuur en (dag)recreatie. Met dit uitgangspunt als doel zijn wij dan ook principieel tegen ontwikkelingen die dit evenwicht negatief beïnvloeden en wij zullen ons daarom inzetten tegen verstoring van de rust en ons inzetten vóór behoud en herstel van natuurwaarden in deze buurt.

Bovenstaande houdt in dat wij tegen de realisatie van vakantiewoningen in het bosperceel 't Maatveld zijn alsook tegen de mogelijke realisatie van Tiny Houses op het sportterrein van het Maatveld alsook tegen de A35 variant van de ringweg rondom Zenderen die over het Tusveld gepland Is. Dit zijn stuk voor stuk verstorende factoren die het rustieke en natuurwaardige karakter van ons unieke stukje Twente verstoren.

Reactie gemeente.

Deze mening nemen wij voor kennisgeving aan. De overige ontwikkelingen die genoemd worden staan los van het voorliggende bestemmingsplan 'Recreatiewoningen 't Maatveld'.

2. Onze zienswijze.

In het betrokken bosperceel waar de recreatiewoningen gepland zijn stonden zo'n 50 jaar geleden een tweetal kleine huisjes. In één ervan woonde een zekere heer Pauwels die in de buurt bekend stond als het ijscomannetje omdat hij vanuit zijn vrieskist, die te groot was om binnen in zijn huisje te passen, Caraco ijs verkocht aan voorbijgangers en gasten van het aangrenzende sportcomplex 't Maatveld. Na het overlijden van de heer Pauwels is het bosperceel in het bezit gekomen van de huidige eigenaar van Café restaurant 't Maatveld, dhr. B. Wispels.

Op voor ons onverklaarbare wijze heeft de heer Wispels het voor elkaar gekregen om medewerking te bemachtigen van de gemeente Borne voor de realisatie van zes recreatiewoningen op zijn bosperceel. Dit alles vond plaats in 1999, enkele dagen vóór de gemeentelijke herindeling tussen de gemeentes Borne en Almelo. Vervolgens is in de tussenliggende decennia gewerkt aan het plan dat onlangs via de krant naar buiten is gekomen waaruit blijkt dat er na aanpassing van het nieuwste bestemmingsplan 5 recreatiewoningen op het bosperceel gebouwd mogen worden.

Reactie gemeente.

Het gebruik van het perceel in een ver verleden is niet relevant voor het al dan niet meewerken aan een initiatief, al is het wel interessant om de voorgeschiedenis te kennen. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie op punt 5 van appellanten 1.

3. Bezwaar bestemmingsplan

Met de kennis van nu is het begrijpelijk dat deze woningen een sta-in-de-weg vormden voor de plannen voor vijf of zes recreatiewoningen en dus moesten deze woningen dan ook van de plankaart verdwijnen. In het opvolgende bestemmingsplan zijn deze woningen dan ook niet meer terug te vinden en kon worden gewerkt aan een nieuwe invulling van het bosperceel zonder erfenis uit het verleden.

De gemeente Almelo was al in 2002 op de hoogte van de bouwplannen voor zes recreatiewoningen en heeft er destijds terecht op gewezen dat de heer Wispels, net als andere buurtgenoten op het Tusveld, slechts recht had op verbouw van de aanwezige recreatiewoningen. Door de bestaande bebouwing uit de bestemmingsplannen te laten 'verdwijnen' is de heer Wispels in de gelegenheid gesteld om, met een schone lij, meer

recreatiewoningen te realiseren. Deze schoonmaakactie is niet te verkopen en vraagt om nadere toelichting.

Reactie gemeente.

De redenatie van appellanten 4 is onjuist. Met een brief van 11 juni 2002 (kenmerk SWA/2002/7139) heeft de gemeente Almelo de principemedewerking die was uitgesproken door de gemeente Borne opnieuw afgewogen en bekrachtigd met dien verstande dat geen 6 maar 5 recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden, teneinde zoveel mogelijk bos te behouden. Uit die brief (bijgevoegd in de bijlage) blijkt dat er op dat moment geen bebouwing in het bosperceel meer aanwezig was. Wij hebben de principemedewerking uit deze brief en de opvolgende brieven van 1 augustus 2003 (kenmerk 2003/19042) en 1 oktober 2009 (kenmerk 2009/28280) gestand gelaten, al zijn de voorwaarden en procedures aangepast aan de huidige kaders. Met voorliggend plan wordt voldaan aan de intenties van de principemedewerking en voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

4. Bedrijfsmatige exploitatie

Door de heer Wispels wordt een koppeling gelegd tussen de exploitatie van de nieuw te bouwen huisjes en het Restaurant 't Maatveld dat thans door hem gerund wordt. Omdat restaurant 't Maatveld al geruime tijd te koop staat maken wij ons zorgen in hoeverre de bedrijfsmatige exploitatie op deze wijze gewaarborgd gaat worden. Ons is daarnaast ter ore gekomen dat het eigendom van het bouwplan verdeeld is onder zijn kinderen. In de plannen is daarover niets terug te vinden.

Met het in de verkoop staan van Restaurant 't Maatveld en de onduidelijkheid over de toekomstige bedrijfsvoering binnen de familie Wispels is er onvoldoende vertrouwen dat de recreatiewoningen en het onderliggende plan bedrijfsmatig in goede handen is.

Reactie gemeente.

Het bosperceel, kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie P, nummer 109 is inderdaad in gezamenlijk eigendom van 4 personen. Voor de planvorming maakt het geen verschil of er 1 of 4 eigenaren zijn. Deze eigenaren zijn gezamenlijk initiatiefnemer(s) om uitvoering te geven aan dit plan. Voor een nadere reactie verwijzen wij naar onze antwoord bij punt 3 van de zienswijze van de bewonersgroep.

5. Innovatief concept

In het ruimtelijke kwaliteitsplan van augustus 2021 wordt lovend gesproken over lodges met architectonische vormgeving; het gebruik van natuurlijke materialen; ecologisch verantwoord materiaalgebruik; kleurgebruik en het gebruik van ledverlichting. Ook de ramen en raamdecoratie worden aangehaald als meerwaarde van het innovatieve concept. De bijbehorende plaatjes in het ruimtelijke kwaliteitsplan laten een aantal 'leuke' creaties zien waarbij vermeld is dat het hier referenties betreft. Anno 2022 mag gesteld worden dat dit concept niet meer innovatief te noemen is en zeker niet uniek is in de regio.

Wij maken bezwaar tegen het ruimtelijke kwaliteitsplan dat van onvoldoende niveau is. Het is zodanig opgesteld om de verhuur van recreatiewoningen mogelijk te maken, maar heeft niet

het vereiste niveau zoals bedoelt in de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) van de provincie Overijssel. De gemeente laat zich in deze te snel overtuigen met mooie woorden en leuke plaatjes.

Reactie gemeente.

Aan het innovatieve concept wordt naast de aangehaalde punten door appellanten 4 ook invulling gegeven door de ligging van de lodges in het bosperceel en deels met uitzicht op de Doorbraak. Door deze setting in een natuurlijke omgeving is sprake van een unieke beleving met een innovatief concept, wat nog niet in de regio aanwezig is.

De uitgangspunten en de referentiebeelden van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan vormen een duidelijk toetsingskader bij de vergunningverlening van de te bouwen recreatiewoningen. De te nemen maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving evenals de boscompensatie zijn uitgewerkt in het Beplantingsplan. Door de voorwaardelijke verplichting kunnen de recreatiewoningen niet in gebruik genomen worden als de beplanting niet aangelegd en in stand gehouden wordt.

Aanvullend verwijzen wij naar de beantwoording bij punt 4 van de zienswijze van appellanten 2.

6. Ruimtelijke kwaliteit

Het bestaande bosperceel van 8.940 m^2 komt geheel ten goede aan, en wordt verstoord door, verblijfsrecreatie. Met het sec compenseren van een aantal bomen (1.250 m^2) wordt het woningoppervlak gecompenseerd maar wordt onvoldoende ecologische compensatie gerealiseerd. In deze wordt in het geheel niet voldaan aan het 'voor-wat-hoort-wat' principe.

Met de transformatie van een bestaand bosperceel, dat thans ongebruikt wordt, naar een bungalowpark zijn de meerwaarde voor plant en dier in het geheel niet gediend. Ook de gedeeltelijke compensatie aan groen doet daar niets aan af.

Reactie gemeente.

Opgemerkt wordt dat appellanten 4 naast de boscompensatie van 1.250 m^2 de maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vergeten of in elk geval niet meewegen in hun beoordeling. Met de boscompensatie in combinatie met de KGO-maatregelen wordt naar onze mening wel voldaan aan het ‘voor-wat-hoort-wat’ principe en is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de beantwoording verwijzen wij tevens naar de beantwoording van de punten 2 en 3 van de zienswijze van appellanten 1.

7. Quickscan flora en fauna

In de rapportage QuickScan flora & fauna wordt gesteld dat nader onderzoek naar beschermde vogels en/of een ontheffingsaanvraag niet benodigd is. Er wordt in deze rapportage echter geen melding gemaakt van spechten, waaronder de groene en ook de zeldzame zwarte specht, die zich in dit gebied ophouden. Ons is bekend dat zich in het bosperceel van de heer Wispels een Amerikaanse eik bevind die voor het rooien gespaard is gebleven omdat zich daarin het nest

van en zwarte specht bevond. Het valt ons op dat hiervan geen enkele melding gemaakt is in de QuickScan.

De ecologische waarde van het bosperceel wordt onterecht klein gehouden om de realisatie van de recreatiewoningen mogelijk te maken.

Reactie gemeente.

Naast de quickscan is tevens een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de reactie van de gemeente bij punt 2 van appellanten 1.

8. Omgevingsdialoog

In hetzelfde verslag stelt de heer Wispels dat omwonenden van het plangebied schriftelijk geïnformeerd zijn en dat van deze omwonenden geen reacties zijn ontvangen. Dat laatste kan kloppen omdat wij in het geheel niet geïnformeerd zijn. Alles wat wij tot op heden van de plannen weten hebben wij uit de krant moeten vernemen.

Wij vinden het erg bezwaarlijk dat de gemeente onjuist geïnformeerd wordt over de omgevingsdialoog. Deze manier van onjuiste informatieverstrekking bevestigd ons vermoeden dat de heer Wispels niet gebaad is bij enig overleg en bemoeienis vanuit de buurt. Op zich is dat geen bezwaar. Wel toont de heer Wispels hiermee aan een onbetrouwbare partner te zijn. Iets waar wij, maar ook de gemeente, rekening mee moeten houden.

Reactie gemeente.

Dat u niet schriftelijk bent geïnformeerd, is gebleken. Tijdens een telefoongesprek op 21 juni 2021 over een ander initiatief met de behandelend ambtenaar is mede gesproken over de plannen voor de recreatiewoningen en de hiervoor geplande bosstrook/houtsingel als compensatie, waarbij appellant 4 te kennen gaf van dit plan op de hoogte te zijn. Indien initiatiefnemer de buurt bewust onwetend had willen laten, dan had hij kort vóór de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan niet de publiciteit opgezocht. Appellant 4 heeft zelf het krantenartikel gepubliceerd in Tubantia op 8 december 2021 toegestuurd aan de Gemeente Almelo.

Voor de verdere beantwoording verwijzen wij naar onze reactie bij de punt 4 van appellanten 1 en punt 1 van de bewonersgroep.

9. Planschade

Het plangebied beslaat 20% van een bosperceel dat ca. 4,5 ha groot is en waarin een viertal huisjes zijn gevestigd (Tusveld 23, 25, 27 en 29). Als bewoner van het Tusveld 27 zien wij door de meer dan verdubbeling van het aantal huisjes in dit bosperceel het aanzicht, de rust en daarmee het woongenot bedreigd worden. De unieke waarde van onze locatie zal afkalven.

Als de voorgenomen plannen doorgaan voorzien wij een afname van ons woongenot en een afname van de waarde van onze bezittingen. Wij zullen een eventuele claim met betrekking tot planschade gaan verhalen op de gemeente Almelo.

Reactie gemeente.

De risico's op planschade achten wij zeer klein, gezien de behoorlijke afstand van uw perceel tot het plangebied en meer specifiek de te realiseren recreatiewoningen binnen het bosperceel, het vanuit uw recreatiewoning met objectgebonden gedoogbeschikking geen direct zicht hebben op de te realiseren recreatiewoningen en vooral de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Mocht u toch een planschadeverzoek willen indienen, dan kan dit pas nadat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dan zal de daarvoor geëigende procedure worden opgestart.

10. Suggestie

Ondanks dat wij elke vorm van verstoring van de rust in onze buurt willen voorkomen wil ik desondanks een suggestie doen: Is het mogelijk om de voorgenomen recreatiewoningen te plaatsen op het vrijgekomen honkbalveld zodat er geen bos verloren hoeft te gaan?

Reactie gemeente.

Deze suggestie komt qua gedachte overeen met de oplossing, die zowel appellanten 1 en 3 hebben gedaan beiden onder punt 6 van hun zienswijze. Wij verwijzen naar onze reactie bij deze punten.

De zienswijzen van appellanten 4 zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot een aanpassing van de regels, verbeelding of toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Bijlage 1:

Het besluit van burgemeester en wethouders van Borne d.d. 19 december 2000, waarin in principe is ingestemd met het verzoek voor het realiseren van 6 recreatiewoningen en het uitbreiden van het bedrijfspand tot 1500 m^2.
Brieven van gemeente Almelo met bevestiging principemedewerking en voorwaarden van 11 juni 2002 (kenmerk SWA/2002/7139), 1 augustus 2003 (kenmerk 2003/19042) en 1 oktober 2009 (kenmerk 2009/28280).

Gemeente Almelo

2.1

ADVIES

onderwerp	:	Verzoek [redacted] voor het realiseren van 6 recreatiewoningen en het uitbreiden van horeca bedrijfspand op het perceel Tusveld 31-33 te Bornerbroek
n.a.v. brief van	:	d.d. 29 november 1999
Samenvattend voorstel	:	- In principe akkoord gaan met het verzoek tot het realiseren van 6 recreatiewoningen; - instemmen met het uitbreiden van het bedrijfspand; - Het verzoek ter afhandeling overdragen aan de gemeente Almelo.
Datum	:	13 november 2000
Opgesteld door	:	[redacted]
Afdeling/sector	:	VROG
paraaf afd. chef	:	G.A.
paraaf sect. dir.	:	[redacted]
kenmerk	:	7651
advies m.t.	:	
Medeparaaf van afd./sector	:	Bouwkunde en Milieu
Portefeuillehouder	:	[redacted]

COMMUNICATIE

openbaar/niet openbaar	:	Openbaar
Belanghebbenden informeren	:	Ja
derden informeren	:	n.v.t.
voorstel in raad d.d.	:	
afstemming met Hengelo/ Enschede of Almelo i.v.m. Herindeling	:	n.v.t.
Resultaat	:	

B&W BESLUIT

aantekening van de secretaris :

	akk.	bespr.	afwijzen	vka
Burgemeester	[redacted]			
weth. Workel		[redacted]		
weth. Kotteman				
weth. Donkers				

datum besluit: 19-12-2000
besluit: accoord met voorstel
AM.

BIJ RAADS- OF COMMISSIE-AANGELEGENHEDEN OOK DEZE PAGINA INVULLEN

COMMISSIE(S)

Commissie	:	ROV c.a.	Datum	:
Advies	:			
Commissievergadering d.d.	:		Datum	:
Advies	:			

B&W BESLUIT

aantekening van de secretaris :

	akk.	bespr.	afwijzen	vka
Burgemeester				
weth. Workel				
weth. Kotteman				
weth. Donkers				

datum besluit:

GEMEENTERAAD

Datum :

Agendapunt :

Voorstelnummer :

Besluit :

- **PROBLEEMSTELLING/TOELICHTING**

Op 29 november 1999 heeft [redacted] een verzoek ingediend voor het realiseren van 6 recreatiewoningen en het uitbreiden van zijn horeca bedrijfspand ('t Maatveld) op het perceel Tusveld 31-33 te Bornerbroek.

- **JURIDISCH KADER EN BELEIDSINHOUDELIJK KADER**

Realisatie 6 recreatiewoningen
Het plan ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1984" en heeft de bestemming 'bos'. In dit bosperceel staan geen recreatiewoningen. Het onderhavige bosperceel is eigendom van de heer [redacted], die het nabij gelegen restaurant exploiteert.

Voorgeschiedenis
De heer [redacted] heeft in 1990 ook al een soortgelijk verzoek ingediend. Het betrof in dit geval het realiseren van 8 recreatiewoningen. Na veelvuldig overleg, onder meer met de gemeente Almelo en de provincie Overijssel, heeft uw college ingestemd met het realiseren van 8 recreatiewoningen, zie bijgevoegd besluit van 22 maart 1994.
Hierna is het één en ander niet voortgezet.

De heer [redacted] verzoekt thans medewerking voor het realiseren van 6 recreatiewoningen.

Een beperkte recreatieve ontwikkeling in dit bos wordt planologisch inpasbaar geacht gelet op de reeds aanwezige bebouwing (restaurant, aanwezige recreatiewoningen en burgerwoning). Via het Maatveld en het Tusveld bestaat er een goede ontsluiting en zijn de recreatiewoningen goed bereikbaar.
Verder sluit deze ontwikkeling goed aan op de recreatieve functie die het Nijreesbos heeft zowel op grondgebied van de gemeente Almelo als Borne.
Daarbij is in de "Evaluatie, Nota Recreatie en Toerisme" van de gemeente Borne als één van de speerpunten opgenomen de uitbreiding van de verblijfsrecreatie. Het verzoek van de heer [redacted] voor het realiseren van recreatiewoningen is hierin tevens opgenomen met als doel verder uit te werken.

Gezien het besluit van 22 maart 1994 en bovenstaande motivering stellen wij voor in principe in te stemmen met het realiseren van 6 recreatiewoningen op het perceel, kadastraal bekend sectie G, nummer 2518.

Uitbreiding bedrijfspand tot 1500m².
Tevens heeft de heer [redacted] een verzoek ingediend tot uitbreiding van het bestaande bedrijfspand tot 1500 m².

Het huidige bedrijfspand heeft thans een oppervlakte van 905m².
Conform het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1984" mag het bedrijfspand uitgebreid worden tot 1000m².

De heer [redacted] is voornemens om de kegelbaan uit te breiden. Daarnaast is hij in verband met een betere bedrijfsvoering voornemens om de huidige bergingen naar achteren te verplaatsen waardoor de hierdoor vrijgekomen ruimte bij de huidige zaal kan worden betrokken waardoor deze vergroot wordt. In totaal zou er ± 475m² extra aan oppervlakte nodig zijn.

Wij zijn van mening dat deze uitbreiding mogelijk geacht moet worden vooral omdat het bedrijfspand in een gebied ligt welke hoofdzakelijk een recreatieve functie heeft.

Gezien de bovenstaande motivering stellen wij voor in principe in te stemmen met het verzoek van de heer [redacted] voor het realiseren van 6 recreatiewoningen en uitbreiding van het huidige bedrijfspand tot een oppervlakte van 1500m². In verband met de grenscorrectie per 1 januari 2001 waaronder ook onderhavig perceel valt, stellen wij voor dat dit besluit ter afhandeling aan de gemeente Almelo wordt overgedragen.

- **FINANCIEEL KADER**

  n.v.t.

- **PERSONEELKADER**

  Overdracht aan gemeente Almelo

- **COMMUNICATIE**

  - Belanghebbende conform besluit informeren.

- **ALTERNATIEVEN**

  n.v.t.

- **MOTIVERING/ADVIES**

- In principe instemmen met het verzoek van de heer [redacted], voor het realiseren van 6 recreatiewoningen en het uitbreiden van het bedrijfspand tot 1500m².
- Overdracht van verzoek aan de gemeente Almelo.

Gemeente Almelo

Gemeente Almelo

Ligger; SO/bt; SO/bjz; SO/bjz [redacted]
SO/sb [redacted]

Postadres:
Stadswerk Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo
fax [redacted]

Bezoekadres:
Stadswerk Almelo
[redacted]
telefoon (0546) 54 11 11

Aan [redacted] Juridisch Advies
t.a.v. de heer mr. ing. [redacted]
Postbus 3637
[redacted]

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
27 februari 2002	MAA01-B020227-I	SWA/2002/7139	11 juni 2002

[redacted] Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door
1	[redacted]	[redacted]

Onderwerp
bouw recreatiewoningen nabij
't Maatveld Bornerbroek

VERZONDEN 17 JUNI 2002

Geachte heer [redacted],

In reactie op uw bovengenoemde brief, waarin u namens de heer [redacted], [redacted] te Bornerbroek, ons verzoekt medewerking te bevorderen aan de bouw van recreatiewoningen in een bosperceel nabij horecagelegenheid 't Maatveld en als beschreven in uw verzoek.

De bouw van recreatiewoningen is, voordat de grenscorrectie van 1 januari 2001 een feit was, ook onderwerp van bespreking geweest in het college van burgemeester en wethouders van de Borne. Op 19 december 1999 heeft voornoemd college uitgesproken in beginsel medewerking te willen bevorderen aan de bouw van zes recreatiewoningen. Deze uitspraak is voor ons de basis geweest te onderzoeken welke mogelijkheden en/of knelpunten dienaangaande aanwezig zijn. Hieronder zal ingegaan worden op het bestemmingsplan en het provinciale beleid ten aanzien van recreatiewoningen. Vervolgens zullen het compensatiebeginsel en het afwentelen van planschadeclaims aangehaald worden. Tot slot zal ons standpunt verwoord worden.

Het bestemmingsplan
Het betreffende bosperceel is binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1984' gesitueerd en heeft daarin de bestemming 'Bos'. Onder de bestemming 'Bos' worden de zogenaamde productiebossen verstaan, zoals Dikkersbos, Tusveld en Vloedbelt. Tevens vervullen deze bossen een recreatiefunctie.
De bouw van zes recreatiewoningen binnen die bestemming is niet (zonder meer) toegestaan.

Provinciaal beleid (inzake recreatiewoningen)
Streekplan
Voor nieuwe complexen dient te worden aangetoond dat de huurdersmarkt het nieuwe aanbod kan opnemen. Realisering van tweede woningen zal worden voorkomen (aldus de tekst van het streekplan blz. 89). Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

-Handreiking en-

Bank
BNG Bank, Den Haag
rek.nr. [redacted]

t.n.v. Gemeente Almelo,
Stadswerk Almelo

Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen (ontwerp maart 2002)
Hierin wordt hetzelfde aangegeven als in het streekplan is verwoord. Voor nieuwe recreatie-complexen moet aan de hand van een door de provincie opgesteld toetsingskader worden aangetoond dat de markt het extra aanbod verdraagt. Aan de realisering van alleenstaande of losse plukjes recreatiewoningen wordt geen medewerking verleend.
Losse groepjes van recreatiewoningen *kunnen* bij wijze van uitzondering worden toegestaan als binnen een bestaan recreatieterrein stacaravanplaatsen worden omgezet in recreatiewoningen. De inhoud van de recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 250 m^3.

Handleiding en beleidsregels inzake toepassing Wet en Besluit op de Ruimtelijke Ordening (december 1997)
In dit stuk wordt aangegeven dat permanente bewoning van recreatiewoningen tegengegaan moet worden. Ook wordt opgemerkt dat de bouw van individuele recreatiewoningen en de bouw van tweede woningcomplexen niet aanvaardbaar wordt geacht.

Uit het provinciale beleid kan afgeleid worden dat alleenstaande ontwikkelingen op het gebied van recreatiewoningen naar verwachting niet gehonoreerd zullen worden.
Indien medewerking wordt bevorderd, dan zal in ieder geval rekening gehouden moeten worden met het provinciale beleid dienaangaande. In een ruimtelijke onderbouwing zal in ieder geval ingegaan moeten worden op het provinciale beleid.

Enkele opmerkingen ten aanzien van het verzoek
In het verzoek wordt een belangrijke overweging verwoord die bij de besluitvorming in Borne een rol heeft gespeeld. Deze wordt hieronder ingelast.
'Een beperkte recreatieve ontwikkeling in dit bos wordt planologisch inpasbaar geacht gelet op de reeds aanwezig bebouwing (restaurant, aanwezige recreatiewoningen en burgerwoning). Via het Maatveld en het Tusveld bestaat er een goede ontsluiting en zijn de recreatiewoningen goed bereikbaar.
Verder sluit deze ontwikkeling goed aan op de recreatieve functie die het Nijreesbos heeft zowel op grondgebied van de gemeente Almelo als Borne. Daarbij is in de 'Evaluatie, Nota Recreatie en Toerisme' van de gemeente Borne als één van de speerpunten opgenomen de uitbreiding van verblijfsrecreatie. Het verzoek van de heer [redacted] voor het realiseren van recreatiewoningen is hierin tevens opgenomen met als doel verder uit te werken.'

Onder punt 3.1 'Locatiekeuze recreatiewoningen' wordt opgemerkt dat de heer [redacted] zoveel mogelijk de Amerikaanse Eiken wenst te handhaven. Hij is bereid één recreatiewoning daarvoor te schrappen.
Onder punt 3.5 'Uitwerking van het initiatief binnen het bestaande beleid' (blz. 7) wordt evenwel opgemerkt dat het bosperceel vanwege de omgeving en de beperkte omvang weinig potentie heeft om tot een echt natuurgebied door te groeien. Recreatiewoningen op deze locatie tasten derhalve geenszins de natuurwaarden aan. In relatie tot hetgeen vermeld is onder 3.1 komt dit enigszins vreemd over.
Onder punt 3.3 'Gemeentelijk beleid' wordt opgemerkt dat volgens de vigerende bestemmings-plankaart gebouwen aanwezig zijn in het gebied. In het nieuwe plan komen die niet meer terug. De bouw van zes recreatiewoning levert naar onze mening echter meer bebouwing op dan wan-neer vastgehouden wordt aan het vigerende bestemmingsplan.
Op de plankaart is bebouwing aangegeven met de nadere aanduiding 'Recreatiewoning over-gangsrecht van toepassing'. Op grond van deze bepaling is een gedeeltelijke vernieuwing en verandering toegestaan, met dien verstande, dat een uitbreiding noch wat betreft de inhoud, noch wat betreft de oppervlakte is toegestaan. De gedeeltelijke vernieuwingen en veranderingen dienen tevens gering van betekenis te zijn. Nieuwbouw is niet toegestaan.
Op dit moment is op het betreffende perceel ter hoogte van de op de plankaart aangegeven locatie geen bebouwing meer aanwezig, waardoor het bosperceel in principe onbebouwd moet en kan blijven.

-Stedenbouwkundige-

Stedenbouwkundige reactie op het verzoek
Gelet op het provinciale beleid betreffende recreatiewoningen, hebben wij getracht een mogelijkheid te vinden op basis waarvan medewerking zou kunnen worden bevorderd. Wij hebben dat gevonden in een rechtstreekse relatie met het horecabedrijf. Het begrip 'hoteleenheden' is daarbij geïntroduceerd. In die eenheden zijn dan de hotelkamers gesitueerd. Met deze unieke vormgeving, ook in het hogere segment, wordt het mogelijke probleem van permanente bewoning van de recreatiewoningen ondervangen. Dit sluit onzes inziens meer aan bij het provinciale beleid. Tevens sluit dit aan bij de provinciale doelstelling om de kwaliteit te verhogen door het stimuleren van de ontwikkeling van een gedifferentieerd en innovatief aanbod.
Wij zijn ons echter ook bewust dat ongeacht of gesproken wordt van 'hoteleenheden' of recreatiewoningen het gebied beïnvloed wordt. Voorts is duidelijk geworden dat in het gebied een grote variatie aan functies aanwezig is. Deze gemêleerdheid aan functies zouden de bouw van recreatiewoningen kunnen rechtvaardigen (een goede ruimtelijke onderbouwing blijft noodzakelijk). In dat verband zou ook geredeneerd kunnen worden dat het gebied met de bouw van de recreatiewoningen mogelijk een extra recreatieve impuls krijgt. Daarbij komt dat u op 24 mei 2002 telefonisch te kennen heeft gegeven dat de heer [redacted] voornemens is de recreatiewoningen te verhuren. Wij gaan er daarbij van uit dat sprake is van verhuur aan steeds nieuwe huurders en dat er geen huurcontracten voor onbepaalde tijd gesloten worden, waardoor sprake zou kunnen zijn van permanente bewoning.

Indien op basis hiervan medewerking kan worden bevorderd, dan dienen de recreatiewoningen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden te voldoen.
1. bos blijft dominant; de huisjes zijn zeer terughoudend in hun verschijningsvorm;
2. passende architectonische vormgeving, gebruik van natuurlijke materialen: hout, riet, gebakken dakpannen, misschien een dak met beplanting;
3. geen inrichting van de rondom het huisje gelegen gronden, geen siertuinen, afscheidingen etc.;
4. toegankelijkheid van het bosperceel alleen te voet of per fiets;
5. bouwvolume is beperkt, maximaal 250 m^3, goothoogte maximaal 3 meter.

Vanwege het bouwplan zal voorts een deel bos verwijderd worden. Hiervoor geldt in beginsel een compensatiebeginsel.

Compensatiebeginsel
Ingevolge het provinciale beleid (Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen (ontwerp maart 2002)) dient het verlies aan bos gecompenseerd te worden. Dit is ook in het streekplan vastgelegd. Deze compensatie dient ook gewaarborgd te zijn op het moment dat de verklaring van geen bezwaar wordt verzocht. De compensatie dient bij voorkeur plaats te vinden in het hetzelfde bestemmingsplan. Ook zullen harde garanties moeten worden gegeven voor het daadwerkelijk compenseren, bijvoorbeeld door een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente of een bankgarantie.

Ten aanzien van dit aspect zal nader overleg gevoerd moeten worden met de afdeling Stedenbouw (landschap).

Planschade
Gelet op het particuliere initiatief, lijkt het niet redelijk eventuele planschadeclaims af te wentelen op de maatschappij. Het algemene belang is met de bouw en de verhuur van de recreatiewoningen naar ons oordeel niet gediend. Het is hierom dat wij u verzoeken de heer [redacted] naast het vorenstaande ook te berichten dat wij niet voornemens zijn eventuele planschadeverzoeken voor onze rekening te nemen. Hiertoe kan een bijgevoegde verklaring worden ondertekend, waaruit blijkt dat de heer [redacted] bereid is eventuele planschadeclaims voor zijn rekening te nemen. Hiermee wordt overigens ook aangegeven dat het plan, ondanks eventuele planschadeclaims, economisch uitvoerbaar blijft.

-Samenvatting-

Samenvatting

Het verzoek, dat u namens de heer [redacted] heeft ingediend, is gericht op de bouw van zes zeer luxe vrijstaande recreatiewoningen. Los van de technische gegevens, zou op grond van het vorenstaande geconcludeerd kunnen worden dat dit bebouwingsvoorstel niet door de provincie gehonoreerd zal worden. Dit neemt niet weg dat er tevens een uitspraak is gedaan teneinde medewerking te bevorderen aan de bouw van zes recreatiewoningen. Ook kan geredeneerd worden dat de bouw van recreatiewoningen een recreatieve impuls aan het gebied kan geven. Een gebied waarin verscheidene (elkaar aanvullende) functies zijn terug te vinden.
Op basis hiervan is een positieve grondhouding aangenomen. Ook de mededeling dat de recreatiewoningen verhuurd worden, heeft hieraan bijgedragen. Naar onze mening kan er echter alleen sprake zijn van verhuur aan steeds nieuwe huurders.
Het hiervoor beschreven spanningsveld kan doorbroken worden mits een goede ruimtelijke onderbouwing overgelegd kan worden. Daarbij zal ondermeer ingegaan moeten worden op het provinciale beleid ten aanzien van recreatiewoningen, het compensatiebeginsel en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ook zal ingestemd moeten worden met de afwenteling van planschadeclaims, teneinde de economische uitvoerbaarheid te waarborgen. Tevens zal voldaan moeten worden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals hiervoor verwoord. Ten aanzien van de situering van de recreatiewoningen en het compensatiebeginsel zal nader overleg gevoerd moeten worden met stedenbouw.
Om zoveel mogelijk bos te behouden, wordt voorgesteld in te stemmen met vijf recreatiewoningen.

Besluit

Gelet op het vorenstaande, zijn wij bereid met toepassing van artikel 19 I id 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking te bevorderen aan de bouw van vijf recreatiewoningen in het bosperceel nabij horecabedrijf ' 't Maatveld ', plaatselijk bekend nabij Tusveld 33.
Deze medewerking wordt toegezegd onder voorbehoud van instemming van de raad en de provincie. Daarnaast dient voldaan te worden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarbij de inhoud van de recreatiewoning maximaal 250 m^3 mag bedragen. Voorts zal duidelijkheid verstrekt dienen te worden omtrent het compensatiebeginsel en de afwenteling van planschadeclaims.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

w.g. [redacted]

wg. [redacted]

Gemeente Almelo

[redacted] suela 31-33

Afschrift aan: [redacted] te Bornerbroek;
ligger:ROM [redacted] VB/E.[redacted]

Gemeente Almelo

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Postadres:
Gemeente Almelo
ROM/RO
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Stadhuisplein 1
7607 EK Almelo

telefoon: **(0546) 54 11 11**
e-mail:: **gemeente@almelo.nl**
internet: **www.almelo.nl**

[redacted] Juridisch Advies
t.a.v. de heer [redacted]

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		2003/19042 [redacted]	1 augustus 2003
Bijlage(n)	**Doorkiesnummer**	**Behandeld door**	
1	[redacted]	[redacted]	VERZONDEN 05. 08. 03

Onderwerp
Recreatiewoningen 't Maatveld

Geachte heer [redacted],

In aanvulling op onze brief d.d. 11 juni 2002, kenmerk SWA/2002/7139 en verzonden op 17 juni 2002 (kopie is bijgevoegd), en als reactie op uw e-mail betreffende "aanvulling verzoek tot planologische medewerking van de heer [redacted] ten behoeve van de bouw van recreatiewoningen nabij restaurant 't Maatveld" d.d. 21 mei 2003 (kenmerk MAA01-N030521), delen wij u het volgende mee.

Zoals u al eerder is meegedeeld heeft ons College, in navolging van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Borne (waartoe het betreffende perceel eerst behoorde), een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het voornemen van de heer [redacted] te komen tot de bouw van een aantal recreatiewoningen op de locatie 't Maatveld te Almelo. Echter, er dienen hierbij nog wel de nodige opmerkingen te worden gemaakt en randvoorwaarden te worden gesteld c.q. vastgelegd, waarop hieronder zal worden ingegaan.

a) Alle kosten van en voortvoeiend uit het doorlopen van de benodigde artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure (ten behoeve van de bouw van de recreatiewoningen) komen voor rekening van [redacted]. [redacted] te voorkómen dat eventuele planschadeclaims voor de gemeente Almelo een negatieve doorwerking hebben op de economische uitvoerbaarheid van het project dient er, wederom op kosten van [redacted], een planschaderisico-analyse te worden verricht en opgesteld die akkoord wordt bevonden door ons College. Mocht uit deze analyse naar voren komen dat er een zeker risico op planschadeverzoeken bestaat, dan dient [redacted] over de hoogte van de door hem uit te keren planschadevergoeding(en) schriftelijk overeenstemming te bereiken met diegene(n) die volgens deze analyse hiervoor in aanmerking zou(den) kunnen komen, alvorens de gemeente Almelo de benodigde artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure in gang zet.

b) Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan vijf. De zesde woning (= "Recreatiewoning F", zoals opgenomen in de rapportage d.d. 20 december 2002 van Buro Hollema en het daarbij gevoegde inrichtingsplan met tekeningnummer 02-051-01) komt te vervallen.

Bank
BNG Bank, Den Haag
38 50 00 187

Gemeente Almelo

c) De verschijningsvorm van het beoogde type recreatiewoning "Boerderij 80" (wederom zoals genoemd in de bovengenoemde rapportage van Buro Hollema) is niet akkoord. In onze brief d.d. 11 juni 2002 is gesteld dat de woningen zeer terughoudend in hun verschijningsvorm dienen te zijn. Hiervan is bij dit type woning geen sprake. Overigens hadden wij sowieso onze twijfels of het door u beoogde type recreatiewoning qua inhoud wel onder de gestelde maximum inhoud van 250 m3 zou blijven. In dit verband is het nuttig om op te merken dat bij het berekenen van de inhoud van een woning naast het bovengrondse deel ook het ondergrondse deel ervan wordt meegerekend, waarbij de buitenwerkse maten als meetcriterium gelden.

d) De afstand van de te bouwen recreatiewoningen tot aan de wegen Tusveld en 't Maatveld dient minimaal 20 meter te bedragen. Uit het eerder genoemde inrichtingsplan met tekeningnummer 02-051-01 blijkt dit niet het geval te zijn: recreatiewoning A heeft een afstand tot het Tusveld van circa 12 meter en tot 't Maatveld van circa 17 meter, terwijl recreatiewoning D een afstand heeft tot 't Maatveld van circa 13 meter. Het plan dient in deze opzichten te worden aangepast.

e) De recreatiewoningen mogen vanaf 't Maatveld en het Tusveld niet zichtbaar zijn: er dient hiervoor gebruik te worden gemaakt van een natuurlijke afscherming.

f) De recreatiewoningen mogen geen eigen directe onstluitingsweg krijgen op 't Maatveld of het Tusveld. Voor wat betreft de ontsluiting van recreatiewoning D (zoals genoemd in het inrichtingsplan met tekeningnummer 02-051-01) dient het plan dus te worden aangepast.

g) De ontsluiting van het bosperceel waarop de vijf recreatiewoningen worden gesitueerd dient plaats te vinden door middel van een pad met donker gebakken klinkers met een breedte van maximaal twee meter. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen voor hulpdiensten mogen de zijkanten van dit pad worden verstevigd met grasbetonblokken. De totale breedte van het pad inclusief grasbetonblokken mag echter op geen enkel punt meer bedragen dan 2,5 meter. De kosten (inclusief alle bijbehorende kosten) van de aanleg van de ontsluitingsweg komen voor uw rekening.

h) Er mag niet worden geparkeerd bij de recreatiewoningen. Dit dient plaats te vinden op de parkeerplaats van restaurant 't Maatveld. Nabij de woningen mag slechts kortstondig worden gestopt door auto's/voertuigen ten behoeve van het laden en lossen. Eén en ander dient met een boetebepaling (van toepassing indien dit voorschrift overtreden wordt) via een kettingbeding te worden vastgelegd.

i) Er mogen geen (sier)tuinen, erfafscheidingen en/of verhardingen worden aangelegd c.q. aangebracht rondom de recreatiewoningen. Eén en ander dient met een boetebepaling (van toepassing indien dit voorschrift overtreden wordt) via een kettingbeding te worden vastgelegd.

j) Het verlies aan bomen en andere houtopstanden als gevolg van de realisatie van de vijf recreatiewoningen dient gecompenseerd te worden met inheemse houtsoorten middels een door of namens [redacted] op te stellen en door de gemeente Almelo akkoord te bevinden herplantingsplan. De herplant dient – op kosten van [redacted] – binnen een door de gemeente Almelo te bepalen termijn plaats te vinden op het bosperceel zelf en nabij de parkeerplaats van restaurant 't Maatveld. Op niet (volledige) uitvoering van het herplantingsplan binnen de gestelde termijn wordt een boetebeding gelegd, waarbij aan de gemeente Almelo tevens de bevoegdheid wordt toegekend om in dat geval zelf het herplantingsplan volledig uit te voeren op kosten van [redacted].

k) Permanente bewoning van de recreatiewoningen dient te worden uitgesloten. De heer [redacted] dient op zijn kosten een door de gemeente Almelo goed te keuren bedrijfsplan op te stellen, waarin wordt aangegeven op welke wijze de verhuur van de woningen wordt gerealiseerd en hoe permanente bewoning wordt tegengegaan. De mogelijke permanente bewoning van één of meer van de recreatiewoningen dient in elk geval met een boetebepaling (van toepassing indien dit voorschrift overtreden wordt), welke via een kettingbeding ook overgaat op mogelijke rechtsopvolgers, te worden tegengegaan. Daarnaast

Gemeente Almelo

wordt [redacted] verplicht (zo mogelijk overkoepelende instanties van) notarissen en makelaars van dit "verbod op permanente bewoning" te informeren.

l) De kosten van bouwrijp maken en van de aanleg van nutsvoorzieningen ten behoeve van de recreatiewoningen komen geheel voor rekening van [redacted]. Hierbij dient voldaan te worden aan de randvoorwaarden en eisen die de gemeente Almelo in deze stelt.

m) [redacted] dient een bijdrage te voldoen ten behoeve van de bovenwijkse voorzieningen ter grootte van [redacted]ouwterrein. De grootte van het bouwterrein wordt nog nader door de gemeente Almelo bepaald aan de hand van de nog op te stellen definitieve bouwtekening.

Deze bovengenoemde randvoorwaarden dienen deel uit te gaan maken van een door of namens u op te stellen projectontwikkelingsovereenkomst. Na akkoordbevinding door ons College van deze overeenkomst zijn wij in principe bereid medewerking te bevorderen aan de bouw van de vijf recreatiewoningen op het betreffende bosperceel middels een artikel 19, lid 1 WRO-vrijstellingsprocedure. Deze medewerking wordt toegezegd onder voorbehoud van instemming van de raad en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel.

Voor verder overleg over de exacte invulling van deze randvoorwaarden kunt u contact opnemen met de heren [redacted], stedenbouwkundige van de afdeling ROM en [redacted], juridisch medewerker van de afdeling ROM, bereikbaar onder de doorkiesnummers 541467 respectievelijk 541070.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
De Secretaris, de Burgemeester,
[redacted] H.F.X. Geerdink [redacted] Knip
w.g. Drs. [redacted]

Gemeente Almelo

Gemeente Almelo

Ligger/ROM/RO/SRO/[redacted] 2.16

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Stadhuisplein 1
7607 EK Almelo

telefoon: **(0546) 54 11 11**
e-mail: **gemeente@almelo.nl**
internet: **www.almelo.nl**

De heer [redacted]
Tusveld 31-33
7627 NX Bornerbroek

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		2009/28280	1 oktober 2009
Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door	
	[redacted]	[redacted], van	

VERZONDEN 0 2. 10. 09

Onderwerp
Recreatiewoningen

Geachte [redacted],

U heeft enige tijd geleden aangegeven dat u de toezegging van de gemeente Borne, van 19 december 1999, om medewerking te verlenen aan het realiseren van zes recreatiewoningen in een bosperceel nabij horecagelegenheid 't Maatveld gestand wilt doen. De gemeente Almelo heeft, na de herindeling in 2001, een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van uw voornemen om te komen tot bouw van een aantal recreatiewoningen. Wel heeft de gemeente Almelo destijds enkele voorwaarden opgesteld. Deze voorwaarden zijn verwoord in de brieven van 17 juni 2002 (2002/7139) en 5 augustus 2003 (2003/19042). Één van de voorwaarden die gesteld wordt is dat, om zoveel mogelijk bos te behouden, het aantal recreatiewoningen geen zes maar maximaal vijf mag bedragen.

Wij hebben u aangegeven dat wij voor u zouden uitzoeken wat benodigd is voor de realisatie van vijf recreatiewoningen. De voorwaarden zoals verwoord in de brieven van 17 juni 2002 en 5 augustus 2003 blijven gehandhaafd. Inmiddels zijn er enkele extra aandachtspunten naar voren gekomen en dienen er enkele onderzoeken uitgevoerd te worden zoals een bodemonderzoek in combinatie met een archeologisch onderzoek en een flora en faunaonderzoek.

Voor het realiseren van de vijf recreatiewoningen is medewerking van de provincie Overijssel een vereiste. Op 11 september hebben de heren [redacted] en [redacted] van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu van de gemeente Almelo gesproken met enkele ambtenaren van de provincie. In dit gesprek is ook het onderhavige plan besproken. De provincie heeft aangegeven niet onwelwillend tegenover de realisatie van vijf recreatiewoningen in een bosperceel aan 't Maatveld te staan. Wel geeft de provincie aan dat zij niet zondermeer de realisatie van nieuwe recreatiewoningen toestaat. Hieraan worden, conform de Omgevingsvisie, enkele strikte eisen gesteld:

- er moet sprake zijn van een bedrijfsmatige exploitatie
- er moet sprake zijn van een innovatief concept
- er moet sprake zijn van een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit

-Ons advies is-

Bank
BNG Bank, Den Haag
28 50 00 187

BTWnr.
NL [redacted] B 01

Gemeente Almelo

Ons advies is om in eerste instantie een concept (schets)plan op te stellen waarin de bovenstaande eisen goed verwoord en uitgewerkt zijn. Dit plan zal eerst intern beoordeeld worden door de gemeente. Bij de beoordeling van het plan zal ook de relatie gelegd worden met de toekomstige ontwikkelingen bij sportpark 't Maatveld. Indien het voorgenomen plan akkoord wordt bevonden door de gemeente zal de gemeente dit plan voorleggen aan de provincie. Wanneer de provincie akkoord gaat met het concept (schets) plan kan een definitief plan uitgewerkt worden en kunnen de benodigde procedures worden opgestart. Op deze manier wordt voorkomen dat er vooraf onnodige kosten worden gemaakt indien de provincie of de gemeente niet akkoord is met het voorgenomen plan. Bijkomend voordeel is dat het plan dan niet elke keer op andere punten aangepast dient te worden naar aanleiding van op- en aanmerkingen van de gemeente, dan wel de provincie.

Mocht u nog vragen hebben over de brief dan kunt u contact opnemen met de heer [redacted] van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, tel [redacted].

Hoogachtend,
teamleider van het team Ruimtelijke Ontwikkeling en Verkeer,

[redacted]

w.g. [redacted]

Bijlage 2: Verslag hoorzitting.

Datum: 28 februari 2022

Aanwezig:

- Raadsleden: mevrouw J. Buikema, de heer M. Hubers, de heer B. Hummels, mevrouw P. Pol, en mevrouw I. ten Seldam (voorzitter);
- beleidsadviseurs ruimtelijke ontwikkeling: mevrouw B. Kooistra en mevrouw L. Brouwer (verslag);
- indieners zienswijzen/insprekers: appellant namens appellanten 1, appellanten namens appellanten 2 evenals 1 mede-ondertekenaar als toehoorder, appellant namens appellanten 3 en appellant namens appellanten 4;
- initiatiefnemer en zijn adviseur als toehoorders;
- Afwezige raadsleden: de heer A. de Vries, mevrouw. Q. Munnich

Mevrouw Ten Seldam opent de hoorzitting en legt de procedure uit. De mogelijkheid wordt geboden om de zienswijze mondeling toe te lichten aan een hoorcommissie van de raadsleden. Dit omdat het geschreven woord toch anders overkomt dat het gesproken woord. Mevrouw Brouwer maakt een verslag (niet woordelijk, maar essentie), welke bij de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraadsvergadering ter hand wordt gesteld aan indieners en raadsleden. Drie van de 4 insprekers hebben hun mondelinge inbreng tijdens de hoorzitting ook schriftelijk aangeleverd, zodat deze inbreng onderstaand cursief en geanonimiseerd in het verslag is ingevoegd. De hoorcommissieleden nemen vanavond geen standpunt in en hebben al kennis genomen van de schriftelijk ingediende zienswijze.

Het echtpaar namens appellanten 2/de bewonersgroep lichten hun zienswijze nader toe:

Geachte commissieleden,

Hartelijk dank dat wij, (namen) namens meer dan de helft van de Tusvelders een korte mondelinge toelichting mogen geven op de ingediende zienswijze, waarin al zeer vele valide argumenten zijn gegeven, die gemeenteraad moet doen besluiten om het onderhavige ontwerpbestemmingsplan af te keuren.

We willen allereerst iets toevoegen over de gang van zaken met betrekking tot de Omgevingsdialoog.

Het is opmerkelijk dat de initiatiefnemer aan B en W heeft gezegd dat de aanwonende bewoners van Tusveld 19, 21 en 29 na een gesprek geen bezwaren hadden tegen de bouw van 5 recreatiewoningen, resp. voor, naast en achter de genoemde percelen. Er zou zelfs positief op gereageerd zijn, lezen we in de stukken van de gemeente. U kunt evenwel zien dat de bewoners van de 3 genoemde adressen de zienswijze gewoon mee ondertekend hebben. We merken hierbij op dat de heer en mevrouw (naam) van nummer 21 zelfs al in 2003 een bezwaar hebben ingediend bij de gemeente Almelo tegen het voorbereidingsbesluit. En nu, 19 jaar later, toont mevrouw (naam) aan, na het recent overlijden van haar echtgenoot, dat ze zich niet laat afschrikken/intimideren door de initiatiefnemer.

De omwonenden waren allemaal erg verbaasd te lezen in dagblad Tubantia dat zij kennelijk schriftelijk geïnformeerd zouden zijn. Ook was men verrast dat 1 van de telkens veranderende

plannetjes van de initiatiefnemer na meer dan 30 jaar toch nog gerealiseerd moest worden. Kennelijk lag er jaren een aanvraag bij de gemeente Almelo waarop geen besluit werd genomen. Dit gegeven was geen aanleiding voor de initiatiefnemer om de gemeente tot (enige) spoed te manen.

Middels de Tubantia informeerde de initiatiefnemer op 8 december 2021 de lezer dat er een perceel grond ter grootte van 2 hectare zou worden aangekocht van de gemeente, dat daarna beplant zou worden ter compensatie van de kap van 80 jaar oude bomen op het bestaande bosperceel, waarop de recreatiewoningen moeten komen.

Genoemde 20.000 m2 blijkt evenwel slechts 1885 m2 te zijn. Een significant verschil.

De informatie die initiatiefnemer heeft verstrekt aan zowel de pers als aan B en W is om het eufemistisch te noemen ….bezijden de waarheid.

Naar wij inmiddels weten, zijn tijdens de bijeenkomst van het college van B en W bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan, nadrukkelijk vragen gesteld over de omgevingsdialoog en of de aan- en omwonenden geen bezwaar hadden. Toen uit de stukken bleek dat dit niet het geval was, werd het gewraakte besluit snel genomen.

Het besluit van B en W werd dus op onjuiste gronden/met onjuiste informatie genomen!!!!

In het collegevoorstel lezen we dat het in de lijn der verwachting ligt dat de Maatveld Holding wordt overgenomen door 1 of meerdere kinderen van de initiatiefnemer. Hiermee lijkt de noodzakelijke bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen vanuit restaurant het Maatveld ook voor de toekomst verzekerd. Wederom hanteert de gemeente onjuiste informatie, die niet te rijmen is met het feit dat het bedrijf al een jaar of 10 te koop staat.

Omdat bedrijfsmatige exploitatie binnen de provinciale regelgeving voorwaarde is om buiten NW Overijssel recreatieprojecten te mogen ontwikkelen nam B en W ook op dit punt een besluit gebaseerd op onjuiste gegevens.

In de zienswijze hebben we uitvoerig stil gestaan bij het ontbreken van een waarlijk innovatief en energieneutraal concept. Het door een bureau ontwikkelde concept wat stamt uit 2009 was indertijd wellicht vernieuwend, maar is in 2022 ….zowel links als rechts ingehaald door de hedendaagse bouwpraktijk, die het aansluiten van woningen op het gasnet verbiedt en de verbinding met het elektriciteitsnet ontmoedigt. Inmiddels worden hele woonwijken energieneutraal en bovendien circulair gebouwd. De ambtenaren hadden ook wat dit betreft wel wat kritischer mogen kijken naar hetgeen hen zo mooi werd voorgeschoteld.

Het gedateerde project is dus niet innovatief en in het bos niet energieneutraal te realiseren. Hierdoor past het niet binnen de provinciale regelgeving.

Ten aanzien van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de compensatie merken we op dat het zeer bevreemdt dat er een compensatie wordt voorgesteld op 250 m afstand van het onderhavige bosperceel, terwijl er ook op 4 meter afstand van het plangebied gecompenseerd kan worden. Beide locaties maken deel uit van een braakliggend voormalig sportcomplex.

Overigens zijn wij als bewonersgroep van mening dat het ...niet kan... dat de gemeente een stuk grond verkoopt aan privépersonen om hen een gebied te verschaffen voor noodzakelijke compensatie, omdat deze op het eigen perceel niet mogelijk is.

Een aantal Tusvelders wil ...ieder ....ook wel een perceel van 1885m2 van de gemeente kopen, tegen dezelfde condities welke zijn overeengekomen met de initiatiefnemer. Verschil is dan wel dat deze mensen een echte kwaliteitsimpuls willen geven aan het gebied, door op eigen kosten bos aan te planten en dat alles zonder voorwaarden zoals die wel gesteld worden door de initiatiefnemer. Men hoeft er niets voor terug in de vorm van welke goedkeuring dan ook. Een heuse impuls dus.

We kunnen meevoelen met het college van B en W dat op grond van de aan hem ter beschikking gestelde informatie, positief heeft gereageerd op de ingediende plannen.

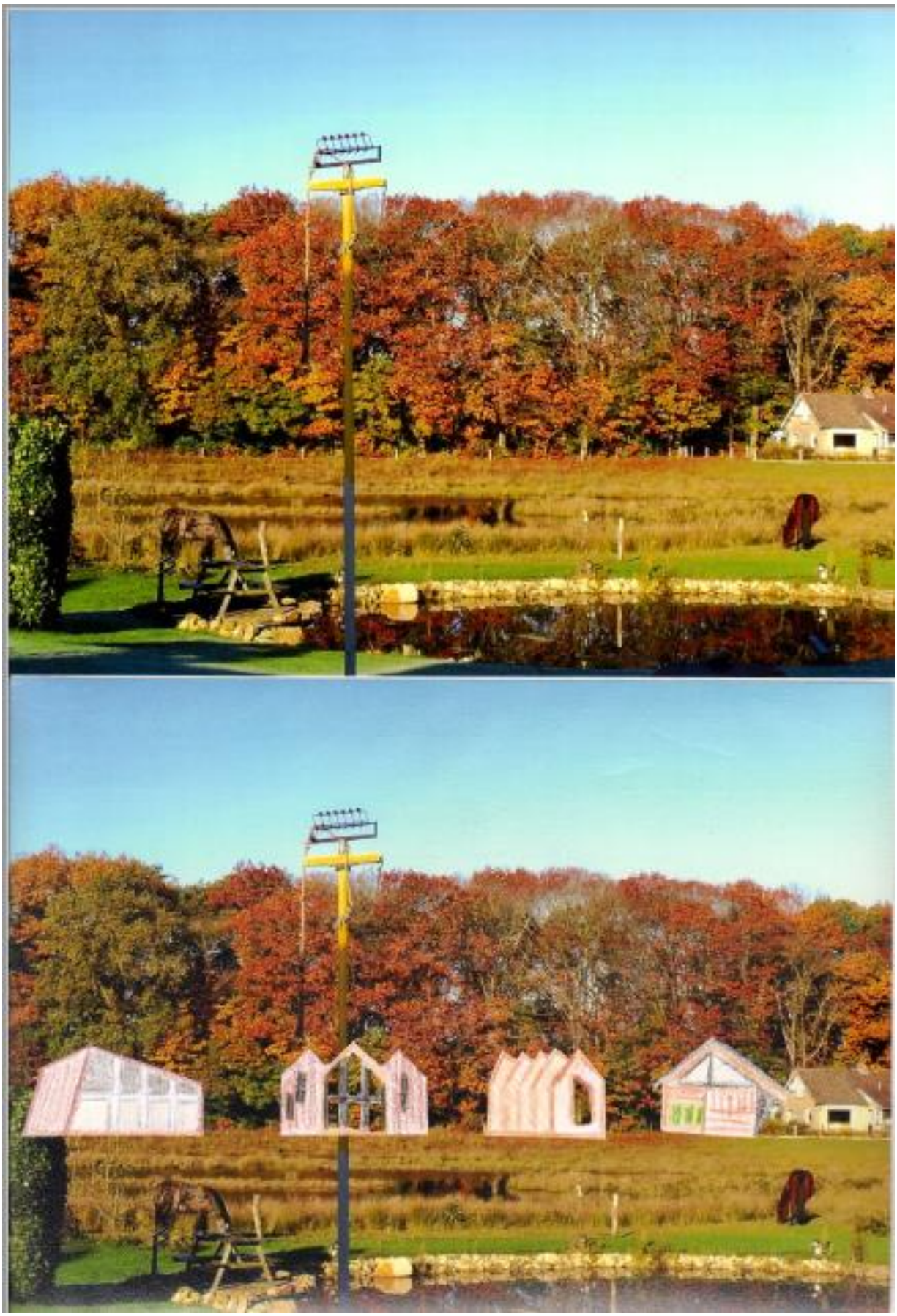
Nu de aan- en omwonenden middels zienswijzen en mondelinge toelichting met steekhoudende argumenten hebben aangetoond dat de stukken die door de ambtenaren werden aangeleverd niet kritisch genoeg en vanuit de initiatiefnemer om het zacht te stellen ....nogal misleidend waren, zijn we van mening dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan in het geheel van tafel moet.

Het mooie natuurgebied moet in stand blijven. Dit is beter voor Almelo, de Tusvelders, de wandelaars en het milieu. Het beleid is toch dat ....de verstening van het buitengebied/de natuur moet worden voorkomen!!! Er zouden 3000 huizen gebouwd moeten worden in Almelo, lazen we. Het is in het algemeen belang dat de verstening van de omgeving, door de bouw van die woningen op,.... een daartoe geëigende plek binnen de stikstofregels gaat plaatsvinden en niet midden in een prachtig natuurgebied.

We danken u nogmaals voor uw aandacht. Mocht u vragen hebben dan willen we deze graag beantwoorden.

Aanvullend heeft mevrouw een foto met zicht op De Doorbraak, rechts de woning nr. 21 en daarachter het betreffende bosperceel aan de commissieleden overhandigd. Na een spoedcursus 'fotoshoppen voor bejaarden' heeft zij de te realiseren recreatiewoningen in het bosperceel weergegeven: "Het valt nu juist op, terwijl het niet zou moeten opvallen."

Hieronder zijn beide situaties zonder en met de recreatiewoningen ingescand:



Als tweede inspreker komt de heer namens appellanten 3 aan het woord. Ook hij heeft zijn inspreektekst toegezonden:

Geachte leden van de commissie.

Voorgaande sprekers hebben in grote lijnen dezelfde bezwaren als wij.

Toch wil ik nog enkele extra accenten leggen.

1. *Aanleiding/procedure: verbazing, dat een vage, voor ons niet te traceren toezegging van ruim 20 jaar geleden zo omarmd wordt en dat via een volgens ons heel eenzijdige, weinig objectieve benadering een positieve beoordeling volgt. Een voorbereidingsbesluit in 2003, normaal bedoeld als aanloop naar art. 19 procedure of wijziging bestemmingsplan, nieuw bestemmingsplan buitengebied in 2012 zonder aandacht voor dit geval, maar nu toch wel nieuw ontwerp bestemmingsplan. Helaas zijn er nu provinciale regels, die nieuwe recreatiewoningen verbieden, tenzij innovatief etc. Dit is sluiproute. En er wordt geargumenteerd, dat het een versterking geeft van de recreatieve mogelijkheden. Alsof er nog niet genoeg zou zijn. Zie ook de zienswijze van de bewonersgroep.*
2. *Innovatief: verwijs naar zienswijze/verhaal (naam, namens de bewonersgroep). Dit innovatieve karakter is vereiste van de kant van de provincie. Ruimtelijk kwaliteitsplan stelt, dat er geen aansluiting zal komen met een extern systeem zoals riool en electra. Hemelwater wordt gezuiverd en stroom wordt lokaal opgewekt. Wat te doen in de zomer als het langdurig niet regent? Niet douchen? Geen toiletten doorspoelen? Of een flinke opslagtank, dus weer extra bouwwerk? Ook nog opslagtank voor rioolwater? En hoe verwarmen in de winter? Een warmtepomp vraagt ook stroom, en 's avonds/'s nachts werkt zonnepaneel niet. Of een windmolen op het sportveld? Ruimtelijk kwaliteitsplan is dus onuitvoerbaar. Of worden we voor de gek gehouden?*
3. *Voorbeeld: in onze zienswijze is al vermeld, dat de waterparagraaf niet meer actueel is. Vermelde datum: 3-8-2017. Vermelde houdbaarheid volgens document van het waterschap zelf is maximaal 1 jaar. Zie bijlage 2 van de toelichting. In de waterparagraaf zelf (hoofdstuk 5 van de toelichting) wordt gemeld, dat er geen wezenlijke veranderingen in het plan zijn doorgevoerd, daarom is deze toets niet meer opnieuw doorlopen. Echter: er staat, dat het afvalwater moet worden afgevoerd naar het riool! Dit is een eis van het waterschap. In het ruimtelijk kwaliteitsplan van augustus 2021 staat echter, dat er geen externe aansluitingen zijn, zoals riool en elektriciteit. Dit wordt juist genoemd als voorbeeld van het innovatieve karakter! Begrijpt u, dat er geen vertrouwen meer is? Wordt er nu al voorgesorteerd op de binnenplanse bevoegdheid van het gemeentebestuur om eventueel af te wijken van de regels van het bestemmingsplan?*
4. *Verkeer: er wordt alleen gesproken over de toegang tot het perceel. Dat er al zonder dit plan een verkeersproblematiek is op Tusveld, wordt geheel genegeerd. Zie mijn zienswijze.*
5. *Natuur: waarde van een bosperceel wordt niet alleen bepaald door aantal bomen! Lagere begroeiing zorgt juist voor een rijk bodemleven. Vogels en ook bijv. egels, muizen en veel insecten fourageren daar, de ene als prooi, en de ander als jager. Ook biedt juist de lagere begroeiing schuilmogelijkheden. Diversiteit aan planten en dieren. Compensatie van 250 m2 nieuw bos per woning is een aanfluiting. Op het hele perceel*

van 9000 m2 vinden natuur-onvriendelijke activiteiten plaats. Zoals ik het lees, mogen er nog "overige bouwwerken" worden gebouwd met max. hoogte van 3 meter. Zonnepanelen, antennes, speeltoestellen, spelende kinderen of volwassenen, geeft allemaal verstoring. Hier op Tusveld aan de Grote Bavenkelsweg is een zogenaamd bosperceel van een kwart ha, waar ook een soort recreatiewoning staat. Rij er eens langs. Uw voorzitter kan er waarschijnlijk met de ogen dicht naar toe rijden. Alle ondergroei weggesaneerd en altijd vol in het licht. De tranen springen je in de ogen. Ik noem dit puur als illustratie, kennelijk is er niets aan te doen, de procedures hebben al genoeg geld gekost. ***Is dit het voorland van het perceel waarover we spreken? Is er dan sprake van rentmeesterschap?*** *De compensatie is gewoon een lachertje! 50 mio uitgeven voor de Doorbraak en vervolgens vlak ernaast de natuur verminken!* ***En een grote neus naar al diegenen, die deels met subsidie, maar ook als particulier significante inspanningen doen tbv natuur en landschap****. Zie de zienswijze van (naam appellanten 1). Ook wijzelf hebben op ons bescheiden perceel van 1 ha een elzensingel van 100 meter lang en 3 meter breed met ook essen en eiken met ondergroei zoals hazelaar, krent, brem en framboos, daarnaast nog een strook van ruim 50 meter lang en 3 meter breed met struiken als vuilboom, Gelderse roos, kardinaalshoed, lijsterbes en krent aangelegd, en zijn hoogstamfruitbomen voor het huis geplant. Het resterende weiland, ongeveer driekwart hectare, wordt helemaal niet of laat in het seizoen gemaaid. Dit trekt natuurlijk heel veel vogels en andere dieren aan. Ook nestkastjes, uilenkast, vleermuiskast, insectenhotels zijn geplaatst. En dat zonder ook maar één cent subsidie!*

6. *We verzoeken u dus nogmaals dringend om af te zien van de plannen.*

De volgende inspreker, appellanten 1 bij de zienswijzen, geeft aan dat veel van wat hij wil vertellen door eerdere insprekers al is vermeld. Hoewel niet alles nogmaals genoemd is tijdens de hoorzitting, heeft deze inspreker zijn inspreektekst aangeleverd en wordt deze hierna opgenomen.

Ik onderschrijf hetgeen voorgaande indieners van de andere zienswijzen hebben gezegd, maar ik wil er toch iets aan toevoegen namelijk:

Je ziet vaak op televisie hele verhalen over het verdwijnen van natuurgebied in het Amazonegebied, maar dit blijft niet beperkt tot Zuid-Amerika maar vindt overal plaats, dus ook in Nederland en jammer genoeg eveneens in de omgeving en op het Tusveld.

We zien ook hier de natuur om ons heen verdwijnen.

Ik geef even een opsomming waar we rond het Tusveld mee te maken hebben: aan de ene kant hebben we de Noorse broeders, aan de andere kant de rondweg, die we hopelijk tegen kunnen houden, het XL-business park, de mogelijke komst van tiny houses, het plaatsen van het zonnepaneelpark, gigantische windmolens, het huisje in het voormalige bos aan de Bavenkelsweg en dan nu weer het plan van (naam initiatiefnemer).

Ik dacht altijd dat de gemeente Almelo heel erg trots was op hun groene long, ik denk dat de gemeente zijn geloofwaardigheid verliest, als er nu toch weer stukken van die groene long moeten verdwijnen.

Dan heb ik nog een opmerking over de zgn. principeovereenkomst, die kennelijk stamt uit de tijd dat Tusveld nog bij Borne hoorde. Kwam die van één wethouder of kwam deze van het voltallige college van B en W. Ik heb twijfels bij de rechtsgeldigheid ervan. In de stukken kan ik niets terugvinden hoe dat allemaal verlopen is en als bewoners van het Tusveld overwegen we een WOB-verzoek te doen om alles boven water te krijgen. Zodat het voor eens en altijd duidelijk wordt.

T.a.v. de omgevingsdialoog deel ik de mening van de vorige sprekers. We zijn onjuist of niet geïnformeerd.

Er zijn al een aantal recreatiewoningen op het Tusveld en ik denk dat als dit plan doorgaat, dat de bewoners daarvan bij de gemeente aan de bel zullen trekken.

Wat ik ook wil opmerken is, dat niemand vóór dit plan is, ook diegene die niet meegetekend hebben. Ik begrijp dat wel, want ondernemers willen elkaar niet dwarszitten.

We hadden onvoldoende tijd om met iedereen in gesprek te gaan op het Tusveld, want anders hadden we nog veel meer medestanders gekregen. Iedereen die ons benaderde of die wij hebben benaderd heeft ondertekend, niemand heeft geweigerd.

Ik behoor tot de groep van mensen die ook graag een stuk van de bestaande sportvelden wil kopen. En er zullen zich vast nog meer geïnteresseerden melden die natuur willen toevoegen in plaats van afbreken.

De aanplant waar de heer (naam appellant 3) vóór mij over sprak, dat doe ik ook. Ik ben bezig om in totaliteit 3300 boompjes en struiken aan te planten. En er zijn er nog veel meer die dat doen naast dhr. (naam appellant 3) en mij.

Het is een mooi natuurgebied en dat kalft steeds af. De gemeente zou daaraan zo snel mogelijk een halt toe moeten roepen. Ook doet de gemeente er goed aan om een keer voor het totale gebied een plan te ontwikkelen.

Dit was het wat mijn gezin betreft.

Tot slot geeft de vierde inspreker (namens appellanten 4) aan dat voor hem het uitgangspunt is het bewaren van landschappelijke waarden en de rust op het Tusveld.

Hoe komt het dat de 2 bestaande recreatiewoningen in 2002 geschrapt worden uit het bestemmingsplan, terwijl er al een plan was voor 6 recreatiewoningen. Welk spel wordt hier gespeeld?

Restaurant staat al jaren te koop. Hoe kan de bedrijfsvoering en exploitatie van de recreatiewoningen dan gegarandeerd worden?

Het huidige plan lijkt een mainstream bouwplan, er is niets innovatiefs aan.

Er gaat dik 8000 m^2 natuurgebied verloren, er wordt door bos gelopen en gestruind. Een klein strookje is compensatie, dit is jonge aanplant van bomen van ca 2000m^2. Dit lijkt weinig.

En die compensatie vindt plaats op grond van de gemeente. De gemeente is bereid om dure sportgrond af te waarderen naar natuur. Dan willen wij en veel andere mensen wel meehelpen om dit af te waarderen en meehelpen om natuur te ontwikkelen.

Quickscan flora en fauna zou ruim voldoende zijn. Maar over de aanwezige vogels is niets gezegd. Maar de groene specht en zelfs een nog veel zeldzamere zwarte specht huist in dat gebied. Er is ooit is een boom bewaard gebleven om een nest te behouden. Deze dode boom kan ik zo aanwijzen. En in de rapporten wordt daar niets over gezegd.

Omgevingsdialoog; ernstig om te constateren dat geen dialoog heeft plaatsgevonden. Jammer om te moeten stellen.

Planschade: Op 4,5 hectare bosperceel staan nu 4 huisjes. Met de nieuwe erbij wordt dit meer dan verdubbeld. De inspreker houdt de gemeente verantwoordelijk voor de waardevermindering, dus zal hij de planschade bij de gemeente claimen.

De voorzitter dankt de insprekers voor hun inbreng en vraagt aan de commissieleden of zij nog vragen hebben voor de insprekers.

De heer Hummels vraagt aan de insprekers namens de bewonersgroep: U geeft aan dat initiatiefnemer niet met u heeft gesproken. Heeft u hem zelf nog gesproken? Welke alternatieven zijn er te bedenken?
Antwoord van de inspreker namens de bewonersgroep: Naar aanleiding van het artikel in de Tubantia en de daardoor ontstane onrust zijn vader en zoon op bezoek geweest. Hier kwam niets concreets uit. Op onze herhaalde vragen hoe de recreatiewoningen gesitueerd worden, wat is de afstand? Daar kwam geen antwoord op. Om samen naar het bos te lopen en ter plekke de situering te bekijken, daarvoor was geen tijd. Er was geen ruzieachtige sfeer, maar er kwam geen antwoord. Uiteindelijk was initiatiefnemer een beetje nijdig, en gaf hij aan geen idee te hebben hoever en waar de lodges worden geplaatst.
Op uw vraag of er iets anders mogelijk is, gaf inspreker aan dat er veel gaande is. Zoals de tiny houses. Er is ruimte om te praten en mee te denken, iets uit te werken dat het minst slecht is voor iedereen. We wisten het uit de krant.

De initiatiefnemer wil hierop reageren, maar de voorzitter begrijpt dat hij wat wil zeggen maar meldt dat hij slechts aanwezig is als toehoorder.

Mevrouw Pol vraagt of er nog een bezwaarschrift is ingediend of dat iemand daar vanaf zou hebben gezien?
Antwoord van de inspreker namens de bewonersgroep: De bewoonster van nr. 21 heeft in het verleden wel contacten gehad met de initiatiefnemer. Ze had aanvankelijk een onprettig gevoel aan de contacten met hem.
De voorzitter constateert: U heeft dit van horen zeggen. De inspreker/appellant 3 bevestigt dat hij dit ook heeft vernomen.
Mevrouw Buikema vraagt of de initiatiefnemer de bewoners van nrs. 19 en 21 (Opmerking LB: bedoeld wordt de naastgelegen woningen nrs. 21 en 29) mondeling heeft gesproken? De inspreekster/appellanten 2 en bewoonster van nr. 29 antwoord: Nadat wij uit de krant vernamen van dit plan, hebben wij hem uitgenodigd.

De heer Hubers geeft aan dat hij een technische vraag heeft, die hij na de hoorzitting aan de behandelend ambtenaar zal stellen.

Mevrouw Ten Seldam merkt op dat het terugplanten verderop plaatsvindt. In het kader van de boscompensatie is er een terugplantplicht, maar dit hoeft niet op dezelfde locatie.
De inspreker/appellant 4 reageert hierop dat het bosperceel in zijn beleving erg wordt uitgedund en dat de compensatiestrook een verbinding zou moeten vormen tussen het Nijreesbos en de Doorbraak. Hij vraagt zich af waarom die strook niet vlakbij het bos geplant kan worden en wel de rand bij het sportveld.

Tot slot legt de voorzitter uit waar de rol van de raad ligt qua bestemmingsplan, dit is het aanduiden van een ‘vlekkenplan’ waarmee wordt aangegeven welke functies waar ontwikkeld mogen worden of mogen blijven. Na de procedure van het bestemmingsplan is het vervolg (uitvoering) niet aan de raad.
De voorzitter sluit hierna de hoorzitting en dankt de aanwezigen voor hun komst.

Na het vertrek van de insprekers en toehoorders, is de technische vraag van de heer Hubers behandeld. Dit betrof de vraag of de principemedewerking nog wel geldig was na zoveel jaren. Ambtelijk is geantwoord dat in de brieven met de bevestiging van de principemedewerking destijds geen geldigheidsduur aan de principemedewerking is verbonden. Indien het college de principemedewerking had willen intrekken dat had dit gekund door een brief met een aanvullende voorwaarde aan de principemedewerking toe te zenden aan de initiatiefnemer. Hierin had met een realistische termijn (bijvoorbeeld binnen 1 jaar na datum schrijven) de indiening van een ontwerpbestemmingsplan verplicht gesteld kunnen worden. Indien de stukken dan niet of onvolledig zouden zijn aangeleverd, had de principemedewerking alsdan kunnen vervallen. Een dergelijke brief is nimmer verzonden, zodat de principemedewerking ondanks de ruime tijd die is verstreken rechtsgeldig is gebleven.