Gemeente Almelo

MEMO

Aan	de Gemeenteraad
CC	wethouder Van Rees
Betreft	Beantwoording toezeggingen inzake relatie Omgevingsvisie respectievelijk Didam-arrest en bestemmingsplan Recreatiewoningen ‘t Maatveld.
Datum	27 oktober 2022
Van	L.E. Brouwer en K. Potze

Tijdens het afgelopen dinsdag gehouden Politiek Beraad Oordeelsvormend zijn er toezeggingen gedaan ter voorbereiding op de behandeling van het raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Recreatiewoningen ’t Maatveld in de raad van 1 november 2022. Het gaat daarbij om:

1. Een toelichting op de relatie van het bestemmingplan met de Omgevingsvisie Almelo.
2. Een toelichting op de relatie van de ontwikkeling met het Didamarrest.

In deze memo wordt onderstaand een nadere toelichting gegeven op beide onderwerpen.

Ad 1. Relatie van het bestemmingsplan Recreatiewoningen ’t Maatveld met de Omgevingsvisie Almelo

In paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is door het stedenbouwkundig bureau inderdaad wat summier toegelicht dat deze kleinschalige ontwikkeling passend bij de doelstellingen van de 'Omgevingsvisie Mijn Almelo Onze Omgeving' is. Daarom volgt hier een nadere toelichting op de vragen over de relatie van dit bestemmingsplan met de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie ‘Mijn Almelo Onze Omgeving’ (vastgesteld 29 september 2020) geeft onder de kop ‘Dit is onze visie’ een algemeen afwegingskader wat we wel en niet doen. Wat we willen behouden en versterken, zoals ons enorme groene buitengebied, waar volop wordt geboerd en gerecreëerd. In dit algemene deel van de visie komen onderwerpen aan bod die voor alle deelgebieden gelden. Van belang voor dit bestemmingsplan zijn vooral de volgende algemene onderwerpen:

- Blauwgroen netwerk: Het initiatief voor de 5 recreatiewoningen ’t Maatveld is gelegen binnen de zuidelijke groene long van Almelo en grenst aan De Doorbraak, onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. In de Omgevingsvisie worden duurzaam ruimtegebruik, circulaire economie en een klimaatbestendige inrichting als belangrijke thema’s benoemd. In het bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven door in het ontwerp van de recreatiewoningen aspecten als daglichttoetreding, het gebruik van natuurlijke materialen en een duurzame bouw leidend te laten zijn. De lodges krijgen geen tuin met verharding, maar

een natuurlijk ingericht terras. Ook de paden in het bosperceel zijn onverhard, zodat van een klimaatbestendige inrichting sprake is.

- Functionele natuur: De bestaande natuur willen we behouden, nieuwe ontwikkelingen ten spijt. Waar mogelijk investeren we zelfs in nog méér, bijvoorbeeld door daken groen te maken en verhardingen te vermijden (nature based solutions). Bovendien zorgen we dat water en natuur samen een ononderbroken netwerk gaan vormen. … Waar mogelijk maken we de natuur onderdeel van elk project dat we uitvoeren, op de best passende manier, zo staat in de Omgevingsvisie. Zoals bij het voorgaande punt al benoemd, worden verhardingen bij dit plan zoveel mogelijk vermeden. Met de boscompensatie en de landschapsmaatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt niet alleen extra natuur gerealiseerd, maar ontstaat tevens een ecologische verbinding tussen het Nijreesbos enerzijds en het bosperceel van initiatiefnemers en de Doorbraak anderzijds. De verplichting tot het uitvoeren en in stand houden van het Beplantingsplan worden in artikel 4.3 en bijlage 2 van de regels met een voorwaardelijke verplichting opgenomen. , Deze verplichting betreft het versterken van 3 delen binnen het bosperceel met struiken als ondergroei op een oppervlakte van ca. 3.200 m^2 en de aanplant van een houtsingel van ca. 1.855 m^2 aan de zuidzijde van de sportvelden. Deze maatregelen dragen juist bij aan het behouden en versterken van het groene, natuurlijke gebied wat het Tusveld is.
- Genieten van de natuur: In de Omgevingsvisie staat: “De natuur in onze gemeente is weids en groots, vol gebieden waar je als mens voelt dat je te gast bent. Even geen auto’s, drukte of lawaai; het is een toevluchtsoord vlak naast onze dorpen en stad. Die luxe, op een steenworp afstand van het soms hectische dagelijkse leven, willen we niet kwijt.” Met dit bestemmingsplan wordt extra natuur aangelegd, waar onze inwoners eveneens van kunnen genieten. Maar bovenal bieden de recreatiewoningen in het bosperceel een unieke beleving voor de verblijfsrecreanten, een gelegenheid om even te onthaasten.
- Biodiversiteit: In de Omgevingsvisie wordt het herstellen van soortenrijkdom, onder meer door al het groen op elkaar te laten aansluiten als een samenhangend netwerk. Ook willen we meer (streekeigen) soorten aanplanten. Zoals hierboven reeds benoemd, zorgt de uitvoering van het Beplantingsplan voor een extra ecologische verbinding en derhalve voor een meer samenhangend netwerk. De aanplant betreft streekeigen soorten, namelijk als boomvormers zwarte els, zomereik en zachte berk, en als struiken gelderse roos, vuilboom, hulst, hazelaar en lijsterbes.
- Dorpen, stad en ommeland zijn ons podium en decor: Naast activiteiten en evenementen op het gebied van sport, kunst en cultuur, die voor iedereen toegankelijk zijn, wordt bij dit onderwerp in de Omgevingsvisie geconstateerd dat de beeldvorming rond Almelo niet altijd klopt met de werkelijkheid. Dat beeld kan positief kantelen door het toerisme een impuls te geven en het echte Almelo aan onze bezoekers te laten zien. In de visie staat dan ook dat om dit te bereiken gestuurd wordt op bijvoorbeeld meer toerisme en verblijfsrecreatie. Met dit kleinschalige initiatief voor de realisatie van 5 recreatiewoningen krijgen meer verblijfsrecreanten de mogelijkheid om het echte Almelo te ontdekken.

Naast het algemene afwegingskader wordt in de Omgevingsvisie aandacht besteed aan 4 deelgebieden, waaronder het buitengebied. Voor dit deelgebied is de favoriete kleur blauwgroen: water en natuur. Daarom juichen we elk idee toe dat meer water en/of natuur oplevert. Ontwikkelingen dienen te passen bij de Almelose maat en schaal. Enerzijds is rust een belangrijke pijler voor het buitengebied. Tegelijkertijd is dit het ideale decor voor allerlei activiteiten. Zoals verblijfsrecreatie voor dagjesmensen en vakantiegangers.

Dit initiatief voor de 5 lodges inclusief de boscompensatie en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene raken de volgende nader benoemde onderwerpen in de Omgevingsvisie met betrekking tot het buitengebied:

- Krachtig, maar kwetsbaar: In de visie staat dat de kracht van de natuur volledig tot onze beschikking staat, maar dat we dit wel met beleid moeten doen. Door het buitengebied te

versterken, met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit. Door het Beeldkwaliteitsplan worden de recreatiewoningen op zorgvuldige wijze ingepast, waarbij tevens invulling gegeven wordt aan de versterking van de natuurwaarden door middel van het Beplantingsplan. Omdat zowel het Beeldkwaliteitsplan als het Beplantingsplan in het bestemmingsplan met voorwaardelijke verplichtingen zijn vastgelegd, wordt de uitvoering hiervan gegarandeerd.

- Duurzame doelen (en bewust boeren): Om klimaatdoelen te bereiken sturen we bijvoorbeeld op het zo duurzaam mogelijk uitvoeren van elke ontwikkeling, volgens de nieuwste inzichten op het gebied van energiebesparing en -opwekking, circulair materiaal- en afvalgebruik en emissiearme mobiliteit. De recreatiewoningen worden met duurzame, natuurlijke materialen en energiezuinig of zelfs energieneutraal uitgevoerd, waarbij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het met een voorwaardelijke verplichting opgenomen Beeldkwaliteitsplan een hard toetsingskader zal vormen bij de vergunningverlening. Uiteraard zal het hemelwater van de recreatiewoningen daarbij worden geïnfiltreerd in de bodem van het bosperceel.
- Buitenaf wonen, huren en verblijven: Om het Twentse noaberschap te koesteren, gebeurt het toevoegen van woningen of verblijfsrecreatie alleen als het echt nodig is en meerwaarde heeft. Te veel bewoning zet het buitengebied op slot voor agrariërs en te veel recreatie brengt ongewenste drukte met zich mee. Als voorbeeld van ontwikkelingen die wel in ons buitengebied passen, worden onder andere bijzondere woonvormen genoemd in de Omgevingsvisie. 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 van horecagelegenheid ’t Maatveld ontstaat een uniek, duurzaam en innovatief concept. Dit is te zien als een bijzondere recreatieve woonvorm. Er zijn geen vergelijkbare of soortgelijke recreatiewoningen binnen de gemeente of de regio aanwezig, zodat dit initiatief een meerwaarde heeft voor het verblijfsrecreatieve aanbod.
- Walhalla voor langzaam verkeer: Het buitengebied is onweerstaanbaar voor wie er graag op uit trekt en is voorzien van goede paden en bewegwijzering. Volgens de Omgevingsvisie is kan dit gebied met een aantal strategisch geplaatste voorzieningen een (nog) groter publiek bedienen. Niet alleen om toerisme te stimuleren, maar ook voor de inwoners van Almelo en omliggende gemeenten. Zodat mensen uit de buurt kunnen ontdekken wat er in de natuur allemaal te beleven en genieten valt. Met alle gezondheidsvoordelen van dien. Bij horecagelegenheid ’t Maatveld is een toeristisch informatiepunt, waardoor diverse (lange afstands)wandelroutes en het fietsknooppuntennetwerk van Twente hier langsloopt. De gasten van de recreatiewoningen zullen deze voorzieningen ook gebruiken, waardoor zowel de padenstructuur als onder andere de horecagelegenheid beter benut worden.

Samenvattend zijn wij van mening dat deze kleinschalige ontwikkeling van 5 duurzame recreatiewoningen passend is bij de maat en schaal van het Almelose buitengebied. Met de voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren van het beplantingsplan en onderhouden van de landschapsmaatregelen, wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied versterkt. De voorgestane ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan “Recreatiewoningen ’t Maatveld” achten wij passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie, zoals hierboven puntsgewijs is toegelicht.

Ad 2. Relatie van de ontwikkeling/verkoopovereenkomst met het Didam-arrest

Deze memo geeft informatie over de relatie tussen het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 in de zaak Didam, de uitspraak van de Rechtbank Midden Nederland d.d. 18 maart 2022 en de voorgenomen verkoop van twee percelen grond aan Maatveld Holding B.V. ten behoeve van de boscompensatie.

Wat heeft de Hoge Raad geoordeeld in het Didam-arrest?

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een gemeente die een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat de gemeente de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen. Een gemeente dient dit beginsel in acht te nemen bij een beslissing met wie en onder welke voorwaarden zij een overeenkomst sluit tot verkoop van een aan haar toebehorende onroerende zaak. Op dit punt verschilt de positie van een gemeente met die van een private partij.

Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat de gemeente, teneinde gelijke kansen te creëren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot:

- de beschikbaarheid van de onroerende zaak,
- de selectieprocedure,
- het tijdschema en
- de toe te passen selectiecriteria. De gemeente moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken en wel op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Aanvankelijk gold deze verplichting niet voor reeds gesloten koopovereenkomsten. Op 18 maart 2022 volgde echter een uitspraak van de Rechtbank Midden Nederland (casus Nieuwegein) waarbij de gemeente bij reeds gesloten overeenkomsten alsnog werd gehouden aan een motivatie op basis van het Didam-arrest en daaraan volgend een publicatie. Na ommekeer van een wachttijd (in de praktijk 20 dagen) kon/kan de gemeente dan, indien er zich geen andere gegadigde meldt doorgaan met de beoogde transactie.

Op basis van bovenvermelde uitspraak is het dat ten aanzien van ook reeds gesloten overeenkomsten er een plicht tot publicatie van de voorgenomen verkoop ligt. De reeds met Maatveld Holding B.V. op 28 oktober 2021 respectievelijk 30 november 2021 gesloten overeenkomst dient daarom alsnog te worden gepubliceerd.

Wat is de vervolgprocedure?

Binnen 1 tot 2 weken wordt een publicatie gedaan in het Gemeenteblad waarin het voornemen tot verkoop zal worden gemeld. Er zal worden gewezen op de procedure indien men zich niet kan verenigen met de voorgenomen verkoop.

Indien een mogelijke belanghebbende meent zelf als gegadigde in aanmerking te komen, dan moet hij/zij binnen een termijn van 20 (twintig) kalenderdagen na de publicatiedatum van de bekendmaking een kort geding starten tegen de gemeente Almelo bij de rechtbank Overijssel. Genoemde termijn wordt aangemerkt als een vervaltermijn. Dit betekent dat als binnen de opgegeven termijn geen kort geding tegen de gemeente is gestart, de gemeente vrij is om over te gaan tot verkoop.

Wanneer een kort geding wordt gestart tegen de gemeente moet de gemeente hiervan direct op de hoogte worden gebracht. Dit kan door de dagvaarding op het adres van de gemeente te laten overhandigen (betekenen): Haven Zuidzijde 30, 7607 EW te Almelo. Als dit niet tijdig plaatsvindt, vervalt het recht om een procedure te starten tegen de voorgenomen verkoop.

Bij een eventueel kort geding verwachten wij een goede kans van slagen te hebben. De verkoop van de percelen grond is immers onlosmakelijk verbonden aan de ontwikkeling van de 5 recreatiewoningen, waarvoor de boscompensatie op deze percelen overeenkomstig het in het bestemmingsplan opgenomen beplantingsplan benodigd is. De gemeente meent daarom op goede jurisidische gronden te kunnen verkopen aan Maatveld Holding B.V.