

Raad van de gemeente Twenterand
Postbus 67
7670 AB VRIEZENVEEN

GEMEENTE TWENTERAND

D.D. 07 FEB. 2019

NR.;

Datum
6 februari 2019

Ons nummer
201804389/1/R3

Uw kenmerk
Z000012333 (t.a.v. dhr J. van Beesten)

Inlichtingen
A.J. Blom
070-4264346

Onderwerp
Twenterand
Bp Buitengebied Twenterand

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u - ter informatie - stukken die betrekking hebben op de bovenvermelde procedure.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

RAAD VAN STATE INGEKOMEN	
06 FEB. 2019	
ZAAKNR.	
AAN	
BEHANDELD D.D.	PAR ☒

Robers
advocaten

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Datum : Hengelo, 5 februari 2019
Betreft : De Lourenshoeve / bestemmingsplan
Onze ref.: D100133/JB/MK
Uw ref. : 201804389/1/R3
Email : j.bosma@robbersadvocaten.nl

Edelachtbaar College,

Op 4 juli 2018 heeft Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer L.P. Brinkman, Manege De Lourenshoeve B.V. en De Lourenshoeve Vakantieparken B.V. (hierna gezamenlijk te noemen: 'Brinkman') beroep ingesteld tegen het besluit van de raad van de gemeente Twenterand van 13 maart 2018, inhoudende de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" (NL.IMRO.1700.201520BPBGMP-vas1). Hierbij bericht ik u dat ik inmiddels de behandeling van deze zaak van Stichting Achmea Rechtsbijstand heb overgenomen. Ik verzoek u vriendelijk de vervolgcorrespondentie in deze zaak in de toekomst aan mij te richten.

Inmiddels heb (ook) ik het bestemmingsplan bestudeerd en de jarenlange voorgeschiedenis met Brinkman besproken. In aanvulling op het reeds ingestelde beroep breng ik hierbij aanvullend het volgende naar voren, waarbij ik zo mogelijk tevens in ga op het op 14 september 2018 ingediende verweerschrift van de gemeente.

Samengevat verzet Brinkman zich tegen de uitbreiding van de recreatieve activiteiten en de uitbreiding naar volwaardige horeca op het perceel aan de Flierdijk 4, direct aan de overzijde van zijn manege, zijn bungalowpark en zijn bedrijfswoning. Daarnaast kan hij zich niet vinden in de huidige bestemming die is gegeven aan de bestaande manege aan het Ruiterspad 3 aan de oostzijde grenzend aan zijn bungalowpark.

www.robbersadvocaten.nl

Hengelo:
Enschedestraat 123 - 125,
Postbus 630, 7550 AP Hengelo
T 074 290 91 99 F 074 291 62 52

Groenlo:
Buitenschans 45,
7141 EK Groenlo
T 0544 47 50 70 F 074 291 62 52

Robers Advocaten aanvaardt geen aansprakelijkheid, behoudens voor zover de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op een uitkering geeft.
KvK nr. 08188758

Hieronder zal puntsgewijs een aanvullende reactie worden gegeven voor zover het gaat over de Flierdijk 4; de aanvullende reactie over het Ruiterpad 3 volgt op korte termijn in een afzonderlijk schrijven.

Flierdijk 4

Artikel 6 Bosbestemming

Recreatieve voorzieningen?

1. De gronden binnen de bosbestemming zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen, zonder overnachtingsgelegenheid, ten behoeve van een klimbos, outdoor lasergamen en archerytag (artikel 6, aanhef en onder d, planregels). Of dit nu een limitatieve opsomming betreft wordt niet meteen duidelijk. Blijkens pagina 8 van bijlage 8 bij de plantoelichting (ruimtelijke onderbouwing Flierdijk 4) zal het bosperceel aangewend worden ten behoeve van recreatieve spelen, zoals outdoor lasergamen en archerytag. Hierin worden de activiteiten als voorbeelden genoemd en niet als uitputtende activiteiten. De (juridisch bindende) planregels en de plantoelichting lijken op dit punt niet geheel eenduidig.

Klimbos?

2. Verder is niet helemaal duidelijk wat nu precies onder een 'klimbos' moet worden verstaan. Dit begrip is in de planregels niet nader gedefinieerd. In de ruimtelijke onderbouwing staat op pagina 8 dat het klimbos zal bestaan uit kabels, touwen, ladders en houten platforms, waarbij de bevestigingssystemen voor de hindernissen, houten platforms en het lifeline systeem op een boomvriendelijke manier zal worden aangebracht. In het kader van de rechtzekerheid is het wenselijk in de planregels op te nemen wat onder het klimbos dient te worden verstaan. Op die manier is in de toekomst geen discussie mogelijk over wat al dan niet zou zijn toegestaan.

Gebruiksmogelijkheden naburige perceel

3. Zoals gezegd is binnen de bosbestemming onder andere archerytag mogelijk gemaakt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van pijl en boog waarmee de speldeelnemers elkaar proberen te raken. Deze pijlen belanden met enige regelmaat op het naast gelegen weiland van Brinkman, dat direct grenst aan het bosperceel aan de westelijke zijde (**productie 1**). Dit weiland gebruikt Brinkman voor de weidegang van paarden en is gelegen recht tegenover zijn manege. Met het toestaan van de recreatieve activiteiten direct grenzend aan dit weiland wordt onevenredig afbreuk gedaan aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Het komt met

regelmaat voor dat pijlen in het weiland belanden en dus ook de paarden zouden kunnen raken. Dat lijkt Brinkman niet de bedoeling. Om dat laatste te voorkomen is er ten onrechte geen voorziening aangebracht die moet voorkomen dat pijlen op het weiland van Brinkman terecht kunnen komen. Mocht dit al worden overwogen, dan dient deze voorziening ook op een goede landschappelijke manier te worden ingepast. Verder wijst Brinkman er op dat paarden vluchtdieren zijn. Het geluid van speldeelnemers in het direct naastgelegen bos tijdens de vele activiteiten verhoudt zich daarmee slecht. Daaraan is ten onrechte geen aandacht besteed bij de ruimtelijke afweging om de activiteiten in de bosbestemming toe te staan.

Productie 1: foto van het naastgelegen weiland afkomstig van Google Street View en aanduiding kadastrale perceel.

Klimtoren

4. Ook wordt binnen de bestemming de mogelijkheid gecreëerd om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwhoogte tot maximaal 12 meter ten behoeve van bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals een klimtoren. Op basis van de planregels en de planverbeelding zou die ook direct aan de wegzijde gerealiseerd kunnen worden. Daarmee zou een onevenredige inbreuk worden gemaakt op de privacy van Brinkman. Zijn gronden, waaronder zijn bedrijfswoning met tuin, liggen nagenoeg direct aan de overzijde van de weg (de Flierdijk). Het had dan ook voor de hand gelegen dat deze afwijkingsmogelijkheid alleen mogelijk wordt gemaakt op "het achterste deel" (in zuidelijke richting) van het bosperceel en daartoe een beperking op te nemen op de verbeelding en in de planregels.

Parkeren

5. Tot slot zijn de gronden binnen de bosbestemming ook bestemd voor (onder meer) de daarbij behorende ontsluitings- en parkeervoorzieningen. Brinkman verzoekt om deze mogelijkheden uit het bestemmingsplan te halen. Immers, het bestaande bos zal blijkens de plantoelichting worden gehandhaafd en intact gelaten. Het is dan ook niet de bedoeling om daar het bos, althans een deel daarvan, te rooien voor ontsluiting en parkeren. Het naastgelegen recreatieterrein dient mede als parkeerterrein. Om het bestaande bos in voldoende mate te kunnen beschermen en bovendien gelet op de bedoeling van de initiatiefnemer dient artikel 6.1 van de planregels te worden aangepast.

Artikel 11 Recreatiebestemming

Wat is actieve dagrecreatie?

6. Ter plaatse van het perceel Flierdijk 4 is ter plaatse van de aanduiding "pitch & putt" actieve dagrecreatie en pitch & putt toegestaan. Bij pitch & putt kan Brinkman zich wel wat voorstellen. Dat heeft zich namelijk op kleine schaal in het verleden voorgedaan. Wat onder "actieve dagrecreatie" dient te worden verstaan is een stuk minder duidelijk.
7. De praktijk leert dat dit een veelvoud aan activiteiten is die qua aard ook erg van elkaar kunnen verschillen. Brinkman ondervindt dat dagelijks aan den lijve. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om bedrijfsuitjes, familiefestjes, schoolactiviteiten, het vieren van een jubileum, vriendenweekenden en vrijgezellenfeesten. Deze activiteiten worden veelal aangeboden met een lunch, lopende buffetten, en barbecue- en drankpakketten. Voorbeelden van activiteiten die op de website van Adventure Point (www.adventurepoint.nl), de huidige horeca-exploitant, worden genoemd zijn: midgetgolf, jeu des boules, happy hockey, blaasbal, catapult bouwen, maar ook handboogschieten, blaaspijp, bijwerpen en schieten met een luchtbuks en luchtdrukpistool. Als het gaat om vrijgezellenfeesten voor mannen zijn specifieke programma's vastgesteld, vaak met activiteiten als archery tag, bierpulschuifen, dronkemansestafette, bumperball en schieten met een luchtbuks of luchtdrukpistool (**productie 2**).

Productie 2: diverse schermafbeeldingen afkomstig van de website van exploitant.

8. Brinkman heeft er niet zoveel problemen mee als op kleine schaal aan de overzijde van zijn manege en zijn bungalowpark, waar mensen komen om van de rust en stilte in het buitengebied te genieten, recreatie plaatsvindt, zoals bijvoorbeeld pitch & putt en kleinschalige teambuilding activiteiten. Het wordt anders als, zoals nu planologisch mogelijk wordt gemaakt en ook feitelijk plaatsvindt, op grote schaal voor een groot publiek activiteiten te organiseren. Activiteiten die bovendien veel lawaai veroorzaken, zoals de genoemde schietactiviteiten in combinatie met de af te nemen eet- en drankpakketten, die tot in de late uurtjes doorgaan.
9. Om die reden dient volgens Brinkman in de planregels nader te worden bepaald (en beperkt) wat in de planregels zoal onder actieve dagrecreatie dient te worden verstaan. Wanneer nog gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het perceel van Brinkman wordt immers mede bepaald door de

aard van de activiteiten die ter plaatse worden toegestaan. Het behoeft geen betoog dat teambuilding activiteit op beperkte schaal en overdag een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan het schieten met een luchtbuks of luchtdrukpistool, evenals de omvang en de schaal van het publiek dat door de initiatiefnemer wordt voorgestaan. Blijkens zijn website kunnen ter plaatse vele honderden personen worden ontvangen (zie hierna en productie 4). Dit is een heel ander beeld dan het verleden, waar kleine groepen pitch & putt speelden om daarna hun frisdrankje te nuttigen en vervolgens huiswaarts te keren.

Noodzaak opslaggebouw niet aangetoond

10. Binnen de bouwregels is in artikel 11.2.1 in aanhef onder d mogelijk gemaakt dat binnen de aanduiding "pitch & putt" gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvak met een maximale oppervlakte van 480 m². Dit is 200 m² meer dan het vorige bestemmingsplan bij recht toeliet. Volgens initiatiefnemer is het noodzakelijk om een opslagbouw van 200 m² te hebben. Enige onderbouwing van die stelling wordt in de ruimtelijke onderbouwing niet gegeven. Dit klemmt meer nu blijkens de ruimtelijke onderbouwing een bedrijfswoning op het perceel noodzakelijk is voor het op een goede wijze exploiteren van het bedrijf en het begeleiden van activiteiten.
11. Op pagina 9 van de ruimtelijke onderbouwing staat onder het kopje 'bedrijfswoning' duidelijk dat de permanente aanwezigheid van initiatiefnemer noodzakelijk is. De toekomstige (dus nu al huidige) bedrijfsactiviteiten zijn erg intensief, gevarieerd en soms onvoorspelbaar en spelen zich op vrijwel alle dagdelen (vroeg ochtend tot late avond), aldus de ruimtelijke onderbouwing. Inmiddels is al duidelijk geworden dat de activiteiten doorgaan tot diep in de nacht, namelijk 03.00 's nachts. Op basis van de planregels is een bedrijfswoning ter plaatse van het perceel aan de Flierdijk 4 echter niet mogelijk gemaakt. Dit terwijl de bedrijfswoning blijkens de ruimtelijke onderbouwing dus wel noodzakelijk is. Niet alleen voor de activiteiten ter plaatse, maar dus ook daarmee voor het opslaggebouw van 200 m². De noodzaak van het opslaggebouw staat dan ook ter discussie en is niet aangetoond.

Overkappingen

12. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing (p. 4, 8 en 9) worden op het recreatieterrein overkappingen ten behoeve van de recreatieve activiteiten geplaatst, evenals een ingangspoort. De initiatiefnemer wil het groots aanpakken. Op grond van de planregels mogen binnen de gehele aanduiding 'pitch & putt' (artikel 11.2.4 onder g) bouwwerken, geen gebouwen, worden opgericht van maximaal 10 meter hoogte, zonder enige nadere

beperking, zoals een maximale oppervlakte of nadere aanduiding op de kaart. Voor de goede orde: overkappingen kunnen ook buiten het bouwvlak worden opgericht.

13. Op grond van artikel 1.76 van de regels wordt onder 'overkapping' verstaan: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slechts met één wand is omgeven. Dit betekent dat rondom het hoofgebouw een enorme overkapping kan worden gerealiseerd, zonder enige beperking. Dat betekent dat het horecabedrijf in feite in omvang kan worden verdubbeld (of wellicht nog groter kan worden) en nog veel meer personen kan huisvesten dan nu al het geval is. Dat lijkt Brinkman niet de bedoeling. Bovendien zal dit het woon- en leefklimaat nog verder verslechteren (zie ook hierna), waaronder bijvoorbeeld toename van stemgeluid.

Volwaardige horeca niet passend en woon- en leefklimaat onevenredig nadelig beïnvloed

14. Met het voorgaande raken wij aan het kernpunt. Binnen de recreatiebestemming aan de Flierdijk 4 is namelijk volwaardige horeca toegestaan met bijbehorend terras van maximaal 150 m². Het gaat om horecabedrijven in de categorie 1 en 2 zoals genoemd in bijlage 10 bij de planregels. Categorie 1 betreft lichte horeca, categorie 2 ziet op middelzware horeca. Onder middelzware horeca worden horeca activiteiten verstaan die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn, met een hogere geluidsbelasting en het accent op het schenken van alcohol, aldus bijlage 10. In de categorie 2a dient, voor zover hier van belang, te worden verstaan: bar, café of ondergeschikte commerciële zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).
15. Allereerst is planologisch niet goed geborgd dat dit terras van maximaal 150 m² (artikel 11, eerste lid, onder e, planregels) niet aan de zijde van de Flierdijk kan worden gesitueerd, waar het veel overlast kan geven. Dit dient enkel aan de 'achterzijde' van het bestaande gebouw mogelijk te worden gemaakt, zodat het gebouw voor een afschermende werking van geluid heeft.
16. Verder staat uitdrukkelijk bij de toelichting van categorie 2 middelzware horeca:

"Bedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden door enerzijds de openingstijden (ook 's nachts) en/of de grote verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven: [...]"

En,

[...] "Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals centrumgebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. [...]"

17. Welnu, zoals de toelichting stelt gaat het om bedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. De praktijk wijst dit helaas ook uit. Dergelijke bedrijven passen niet in het bosrijke stille buitengebied (niet zijnde een weinig gevoelig gebied). Waarden als rust, ruimte, natuur en landschap staan daarbij voorop. Het gaat niet om een centrumgebied, met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. Er is dan ook geen sprake van het 'in geringe mate' storend kunnen werken op de bestaande functies in de omgeving. Dergelijke horecabedrijven zijn alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, niet op deze locatie.
18. Daar komt nog bij dat de bedrijven onder b (toelichting horeca categorie 2) bij recht zijn toegestaan en vooral toelaatbaar zijn langs grotere verkeerswegen. De locatie aan de Flierdijk 4 is gelegen aan de Flierdijk. Deze weg kan niet worden aangemerkt als een grotere verkeersweg. Ook om die reden is horeca categorie 2 op de huidige locatie absoluut niet passend.
19. In dat kader wijst Brinkman er op dat op 23 augustus 2018 zowel een drank- en horecawetvergunning als een exploitatievergunning aan het bedrijf Outdoor Unlimited is verleend (huidige uitbater) voor de horeca-inrichting aan de Flierdijk 4. Op basis van die exploitatievergunning is het toegestaan om tot 03.00 uur (!) midden in de nacht de horeca-gelegenheid geopend te hebben. Omdat dit naar de mening van het college van B en W op basis van het onderhavige bestemmingsplan zou zijn toegestaan (Brinkman is een andere mening toegedaan) wordt toegestaan, is de exploitatievergunning momenteel verleend. Brinkman heeft tegen zowel de DHW- als de exploitatievergunning bezwaar gemaakt. Deze procedure is voor het inperken van de verleende en in werking zijnde exploitatievergunning dan ook van groot belang
20. Zoals ook in de bezwaarprocedures tegen de verleende drank- en horecavergunning en exploitatievergunning is aangevoerd, kunnen blijkens de website van vergunninghouder op locatie in beide zalen met bijbehorende terrassen gemakkelijk 250 mensen tegelijkertijd worden opgevangen (**productie 3**). Op diezelfde website staat verder dat op het terrein meer

dan 35 losse indoor en outdoor activiteiten zijn te boeken op de 2,5 ha recreatiegrond en uitjes worden georganiseerd vanaf 10 tot 1.000 (!) personen (**productie 4**).

Productie 3: diverse schermafbeeldingen afkomstig van de website van exploitant.

Productie 4: diverse schermafbeeldingen afkomstig van de website van exploitant.

21. De praktijk wijst inmiddels ook uit dat vaak grote groepen ter plaatse aanwezig zijn. Het kan daarbij gaan om personeelsfeestjes, teamtrainingen, bedrijfsuitjes, maar ook vriendenuitjes, familiedagen, kinderfeestjes en vrijgezellenfeesten. Het terrein beschikt over een zeer groot parkeerterrein langs de oprit naar de horeca-inrichting. Hier kunnen met gemak tientallen auto's worden gestald. Dit brengt automatisch ook een zeer hoog aantal verkeersbewegingen met zich. Ook de toelichting (bijlage 10 planregels) stelt dat bij deze horeca-categorie sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking. Van een beperkt aantal verkeersbewegingen, zoals in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld, is geen sprake. Ditzelfde geldt voor ondergeschikte commerciële zalenverhuur, feitelijk is daar geen sprake van. De zalen worden, met name in het weekend, door derden gebruikt ten behoeve van feestjes met muziek.
22. Brinkman ondervindt dan ook regelmatig veel overlast van de bestaande horeca-activiteiten aan de Flierdijk 4. De planologische basis daarvoor wordt geboden door onderhavig plan. De bezwaren van Brinkman concentreren zich op de (voornamelijk) nachtelijke geluidsoverlast, in combinatie met de verkeersaantrekkende werking, met name in de avond- en nachtperiode.
23. Niet alleen de heer Brinkman zelf, die zoals gezegd woonachtig is direct aan de overzijde van de ingang richting de horeca inrichting, maar ook huurders van zijn bungalowpark die veel geld hebben betaald om ter plaatse te kunnen recreëren en genieten van de rust in het buitengebied, ervaren geluidsoverlast. De combinatie van alcohol en feestjes zorgt vaak voor luidruchtige feestgangers. Het gaat dan om grote groepen in de vorm van bedrijfsuitjes of vrijgezellenavonden die ter plaatse van de horecagelegenheid gebruik maken. Wanneer de jolige feestgangers midden in de nacht, zo rond 03.00 uur (exploitatievergunning) huiswaarts keren behoeft het geen betoog dat zij niet stil als een muis zullen vertrekken. Brinkman heeft in het verleden al meerdere milieuklachten ingediend bij de provincie, waarvan er ter illustratie 1 wordt overgelegd (**productie 5**). Ook is vaak de politie gebeld. Bij de gemeente vindt hij geen gehoor, dus daar heeft hij ook geen schriftelijke klachten ingediend. Het is

nagenoeg elke weekend wel raak. Brinkman en de bungalowbewoners komen niet aan hun nachtrust toe.

Productie 5: kopie van ingediende klacht op 18 november 2018.

24. Volgens Brinkman worden de feestgangers soms opgehaald door een feestbus (met draaiende zware motoren en soms ook muziek), dan wel taxi's met ronkende motoren. Tot die tijd staan grote groepen te wachten aan de ingang van de zijde Flierdijk 4. Er wordt nagepraat en met luide stem al uitgebreid afscheid van elkaar genomen. Vervolgens stappen deze aangeschoten/dronken personen in (met open- en dichtslaande portieren) en trekken de bussen en taxi's precies voor de ingang van Brinkman op. Dit is letterlijk enkele meters bij het woonhuis van de heer Brinkman vandaan en ook enkele meters van zijn bungalowpark en manege. Brinkman overlegt een schermafbeelding van Google review en een luchtfoto afkomstig van ruimtelijkplannen.nl om aan te geven hoe dicht die activiteiten bij Brinkman plaatsvinden (**productie 6**). In een stil buitengebied en bovendien midden in de nacht kan men daar een speld horen vallen. Het geluid van de feestgangers gaat alle kanten op.

Productie 6: foto's van de omgeving ter plaatse van de ingang Flierdijk 4 en Brinkman.

25. Helaas heeft de heer Brinkman dan ook regelmatig klagende bungalowbezoekers aan zijn adres (wat op zich al vervelend genoeg is), maar dit betekent ook dat zij een volgende keer niet weer voor zijn bungalowpark zullen kiezen. Dit is ook zeer begrijpelijk. Brinkman lijdt hierdoor al enige tijd behoorlijke omzetschade. Daarnaast ondervinden ook de paarden in de manege overlast van het nachtelijk geluid. Zij ervaren daarvan veel stress. De paarden dienen net als mensen voldoende nachtrust te krijgen.
26. Op basis van het bestemmingsplan wordt volwaardige horeca toegestaan die delen van de nacht geopend mogen zijn. Brinkman vindt het op zijn zachtst gezegd merkwaardig dat midden in het stille buitengebied de exploitatie van een volwaardig commerciële horeca inrichting wordt toegestaan waarbij grote groepen mensen van wel een paar honderd personen tot diep midden in de nacht kunnen verblijven en daarna vertrekken met alle rumoer van dien. Eigenlijk begrijpt hij hier niets van. Sluitingstijden behorend bij ondergeschikte horeca (categorie 1), ondersteund aan de recreatieve activiteiten ter plaatse, bijvoorbeeld tot 23.00 uur 's avonds, daar had Brinkman nog wel mee kunnen leven. Daarmee eindigt ook de avondperiode als men aansluit bij het Activiteitenbesluit milieubeheer. De huidige sluitingstijden komen daar niets eens bij in de buurt. Volwaardige

horeca, planologisch mogelijk gemaakt tot delen van de nacht (exploitatievergunning gaat uit van 03.00 uur) op deze plek acht hij absoluut niet passend en niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

27. Het woon- en leefklimaat van Brinkman zelf, maar ook ter plaatse van de manege en ook de bezoekers van zijn bungalowpark (de bedrijfsbelangen) worden onevenredig aangetast. Nogmaals: Brinkman vindt het prima als recreatieactiviteiten op kleine schaal plaats blijven vinden in de vorm van pitch & putt en in combinatie daarmee een lunch wordt genuttigd en een drankje wordt gedaan. Het houdt echter op wanneer grote groepen ter plaatse verblijven tot in de late nachtelijke uurtjes. De ruimtelijke onderbouwing gaat niet in op dit punt en houdt onvoldoende mate rekening met de belangen van de omgeving in relatie tot het aanvaarbare woon- en leefklimaat.

Partycentrum?

28. Volgens Brinkman is in de praktijk eerder sprake van een partycentrum (categorie 3 'zware horeca'). Wat onder een partycentrum moet worden verstaan, is in de planregels niet omschreven. Het ligt in de rede dit wel alsnog te doen om voor de toekomst discussies op dit punt te kunnen voorkomen en te kunnen handhaven waar het nodig wordt geacht. Temeer daar Brinkman een discussie voorziet in de nu lopende bezwaarprocedure tegen de exploitatievergunning. Niet in de laatste plaats, omdat de huidige exploitant de horeca-inrichting aan de Flierdijk 4 in onder meer de Toeristische Gids Twenterand 2018 als volgt aanprijst (onderstreping advocaat): "Feesten, genieten en beleven in Den Ham. Het recreatie- en partycentrum van Oost Nederland" (**productie 7**).

Productie 7: kopie voor- en achterkant Toeristische Gids Twenterand 2018.

29. Uit het normale spraakgebruik volgt in ieder geval dat het moet gaan om een gebouw waar meestal vrij grote feesten en party's kunnen worden gegeven en de horecagelegenheid daarop is ingericht. Welnu, dit is precies van toepassing op de locatie aan de Flierdijk 4. Het gaat om, meestal (niet uitsluitend) vrij grote feesten en party's (tot 250 man), waarbij het gebouw ook volledig daarop is ingericht, met afzonderlijk verhuurbare zalen: de kleine zaal van 60 m² en de grote zaal met 100 m², beide met een eigen bar, en mogelijkheid tot catering en met muziekinstallaties en mogelijkheid van een dj of entertainer (**productie 8**). De kleine zaal bevat een professionele horecakeuken. Kortom: één groot feest waarbij van alles mogelijk is.

Productie 8: kopie plattegrond van de horeca-inrichting en schermafbeeldingen afkomstig van haar website.

30. Wat Brinkman betreft is er maar één 'echte' manier om de angel er uit te halen, de overlast een halt toe te roepen en te zorgen dat de recreatieve activiteiten op een goede manier worden ingepast in het groene stille buitengebied: op de locatie aan de Flierdijk enkel en alleen horeca van categorie 1 toestaan.

Milieuzonering

31. Op pagina 27 van de ruimtelijke onderbouwing wordt bij de gebiedstypen (paragraaf 4.5.2) bij de milieuzonering gesteld dat sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied". Aangezien het recreatieterrein naast een bungalowpark en een manege is gelegen is volgens de ruimtelijke onderbouwing sprake van een gemengd gebied. De enkele omstandigheid dat in de buurt ook een manege en bungalowpark is gelegen is onvoldoende voor het innemen van die stelling. Er is meer nodig. Om die reden gaat Brinkman nog steeds uit van de richtafstanden rustige woonwijk. Voor hem is dit ook nooit een discussie geweest, hij gaat uit van een stil buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Dit wordt ook bevestigd door de namens hem ingediende notitie van ingenieurs- en adviesbureau DGMR.

Afspraken uit het verleden en belangenafweging

32. Tot slot wijst Brinkman op afspraken die met de gemeente in het verleden zijn gemaakt en bij de gemeente ook bekend zijn. De locatie Flierdijk 4 was ooit eigendom van Brinkman. Hij heeft de locatie toen verkocht aan de rechtsvoorganger van de huidige exploitant. Ook had Brinkman in het verre verleden op zijn huidige locatie een pluimveebedrijf. Na een grote brand op het bedrijf in 1999 heeft hij na heel veel overleg, op initiatief van en na overeenstemming met de gemeente ervoor gekozen om zijn volledige kapitaal te steken in het opzetten van een bungalowpark. Na goedkeuring van de provincie is Brinkman begin 2002 begonnen met de bouw. Toentertijd is daar dus heel bewust door alle betrokken partijen voor gekozen. De basis voor de afspraken en een gezonde toekomst van het bungalowpark was dat gebied werd aangemerkt als stiltegebied. Dit is later vastgelegd in de "Structuurvisie Flierdijk" uit 2005, waarbij rust, ruimte, natuur en landschap voorop stonden (**productie 9**; relevante passages gemarkeerd). Er was sprake van een stil buitengebied dat als zodanig aantrekkelijk was voor recreatie met een stil karakter (p. 13). Er heerste overdag een achtergrondgeluidniveau van 40 dB (A). In de Structuurvisie staat ook (p. 37):

"De gemeente Twenterand richt zich met deze Structuurvisie op een duurzame en onderling samenhangende ontwikkeling van het plangebied. De gemeente wil daarbij in recreatief opzicht ruimte bieden voor doelgroepen die aansluiten bij het profiel van de gemeente, waarbij waarden als rust, ruimte, natuur en landschap voorop staan".

Productie 9: diverse pagina's uit de Structuurvisie 2005.

33. Rust en ruimte waren derhalve dé kernwaarden van het gebied en mochten niet worden aangetast. Het ging om een gebied met weinig omgevingsgeluid en overlast. Juist om die reden heeft Brinkman zijn hele hebben en houden in de aanleg van een nieuw bungalowpark gestopt. Dit waren cruciale voorwaarden voor zijn bedrijfsvoering. Voor zijn locatie is in 2011 een postzegelplan vastgesteld, waarbij de structuurvisie uit 2005 ook als basis diende. Volgens Brinkman diende deze visie ook in het onderhavig plan als uitgangspunt te worden genomen.
34. De onderhavige ontwikkeling – met een volwaardige horecafunctie aan de Flierdijk 4 en alle (geluids)overlast en verkeersaantrekkende werking – staat daar haaks op. In de belangenafweging is hier ten onrechte op geen enkele manier aandacht aan besteed. Bovendien werkt deze onevenredig uit voor Brinkman. Het getuigt niet van een goede belangenafweging om het omgevingsklimaat nu zodanig te veranderen dat zijn bedrijfsvoering – die uitdrukkelijk is gericht op rust- en stiltezoekers, kwaliteit en comfort – feitelijk de nek wordt omgedraaid.

Verzoek

Hierbij verzoek ik uw College om deze aanvullende reactie te betrekken in uw beoordeling van het beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



J. Bosma

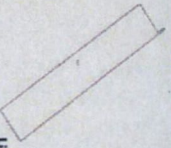


Zoeken op de kaart...

🔍 | ✕

Perceel: HAM00 N 00944

✕



Link & Delen 📄

📏 Perceeloppervlakte:
4990 m²

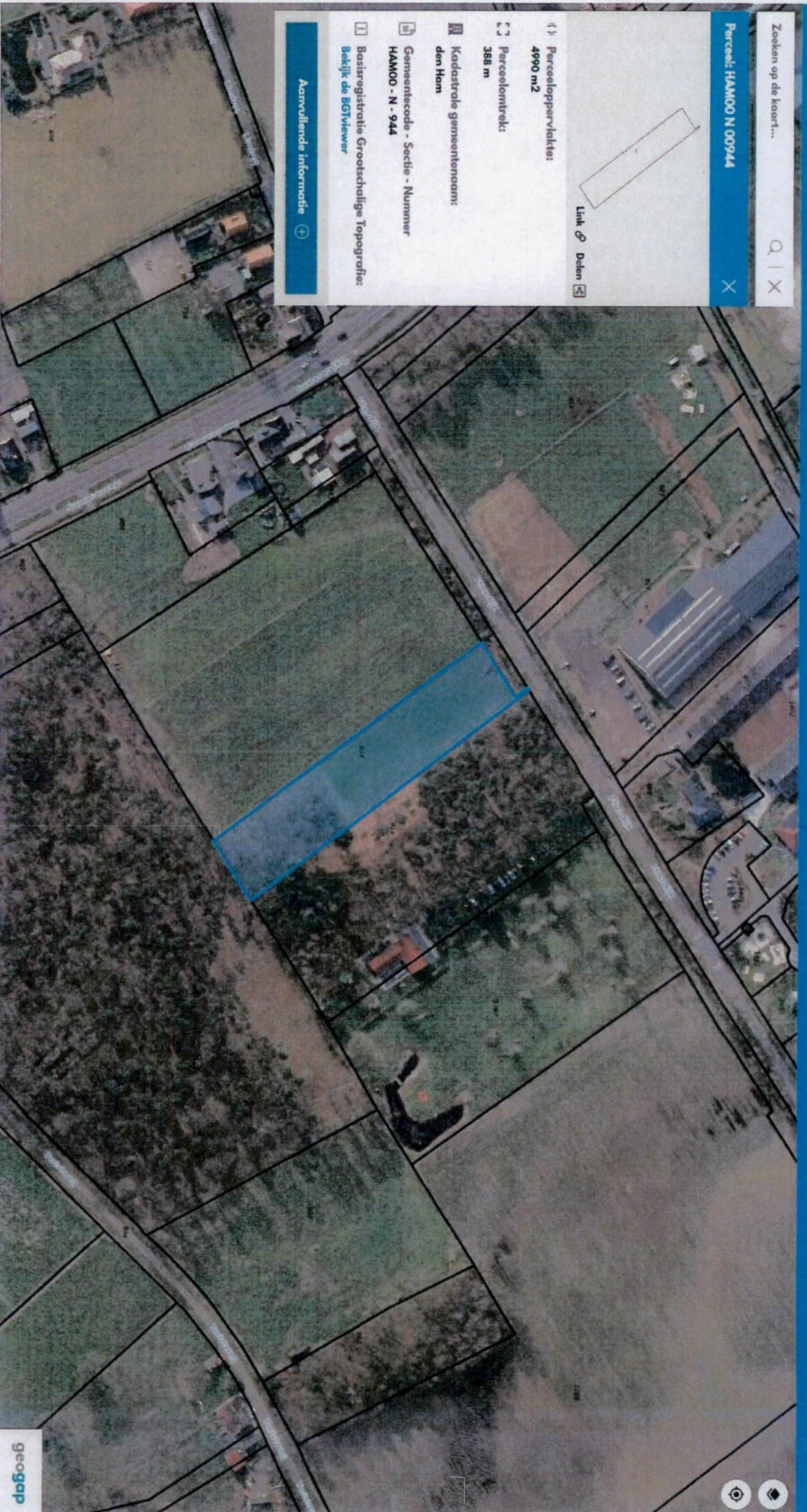
📏 Perceelomtrek:
386 m

📍 Kadastrale gemeentenaam:
den Ham

📄 Gemeentecode - Sectie - Nummer
HAM00 - N - 944

📄 Basisregistratie Grootschalige Topografie:
Bekijk de BGT-viewer

Aanvullende informatie ➕



SCHIETCOMBI

Uitdagende competitie met 4 schietactiviteiten, wij bieden:

- Unieke buitensportaccommodatie met veel ruimte
- Ongedwongen sfeer, mooie overdekte terrassen
- Professionele begeleiding & grote variatie aan activiteiten
- Goed eten & drinken, netjes en verzorgd



Brons

Programma – total tijdsduur 2,5 uren (starttijd indicatief)

Zilver

14.00 uur – 14.30 uur Ontvangst met koffie of thee en cake
14.30 uur – 16.30 uur Schietactiviteiten

Goud

Activiteiten – 4 uitdagende schietactiviteiten

1. **Blaaspijp schieten**
2. **Luchtbuks schieten**
3. **Handboogschieten**
4. **Luchtpistool schieten**

Vanaf 20 personen – prijs € 20,00 euro per persoon

VRAAG HIER UW GEMEEL VRIJBLIJVENDE OFFERTE AAN

OFFERTE AANVRAAG

AANVRAGEN

2

NEW KIDS

✦ Een vrijgezellenfeest speciaal voor mannen

- Uniek vrijgezellenfeest ontwikkeld voor heren
- Bij ons staat de vrijgezel wel centraal!
- Professionele begeleiding geheel in stijl
- Geheel naar eigen wens aan te kleden
- Inclusief leuk aandenken voor de vrijgezel!

⚙ Brons

⚙ Zilver

⚙ Goud



Programma – totale tijdsduur 2,5 uren (starttijd indicatief)

14.00 uur – 14.30 uur - Ontvangst met 1 consumptie en bierworst
14.30 uur – 16.30 uur - 5 uitdagende activiteiten in thema



Activiteiten – 5 uitdagende activiteiten

1. Shultenbrau schieten
2. Dronkenmansestefette
3. Touwtrekken
4. Handboogschieten
5. Bierpulschuiven



Vanaf 10 personen – prijs € 25,00 euro per persoon

VRAAG HIER UW GEHEEL VRIJBLIJVENDE OFFERTE AAN

OFFERTE AANVRAAG

AANVRAGEN



ONZE ORGANISATIE

DE ORGANISATIE

UNIEKE LOCATIE



Adventure Point beschikt over een ruim opgezette en sfeervolle **blokhut waar groepen vanaf 10 tot ruim 250 personen ontvangen kunnen worden**. Met een eigen bosgebied en een eigen erg groot grasveld is er bij ons meer dan voldoende te beleven. Daarnaast zitten wij precies tussen de mooi meanderende beneden Regge en het authentieke bosgebied aan de rand van de Lemelerberg.

ALTIJD GEOPEND

SNEL NAAR

- Informatie aanvraag
- Offerte aanvraag
- Onze locatie
- Veelgestelde Vragen

VERJAARDAGSFEEST OF JUBILEUM

ALGEMENE INFORMATIE

PROGRAMMA

ACTIVITEITEN

DOELGROEP

LOCATIE

- Een arrangement voor jong tot oud.
- Vanaf 25 tot 250 personen.

ARRANGEMENTSVORMEN

BRONS

Horeca

- Ontvangst met koffie of thee en cake.
- Drankarrangement (bier / fris / wijn) – 4 uren
- Wij komen 3 x langs met schalen warme & koude hapjes.

Tijdsduur

- Circa 4 uur.

Kosten

- Van 25 tot 75 personen voor de prijs voor €25,00 euro per persoon.
- Vanaf 75 personen kunnen wij een scherpe korting geven, bel of mail!

+

ZILVER

VERJAARDAGSFEEST OF JUBILEUM

ALGEMENE INFORMATIE

[PROGRAMMA](#)[ACTIVITEITEN](#)[DOELGROEP](#)[LOCATIE](#)

- Gewoon een erg gezellig All-in avondfeest op een erg mooie locatie!
- Wij hanteren alleen maar all-in prijzen, dus absoluut geen verassingen achteraf!
- Wij hanteren erg gunstige prijzen en werken samen met een erg goed cateringbedrijf.
- Wilt u een DJ of entertainer? Ook dat is bij ons mogelijk! Vraag gerust naar de mogelijkheden.

ARRANGEMENTSVORMEN

+ BRONS

+ ZILVER

– GOUD

Horeca

- Ontvangst met koffie of thee en gebak
- Drankarrangement (buitenlands gedestilleerd) – 5 uren
- Uitgebreid hapjes buffet (warm en koud)
- Afsluiting met broodjes beenham.

Tijdsduur

- Circa 5 uur.

Kosten

- Van 25 tot 75 personen voor de prijs voor €45,00 euro per persoon.
- Vanaf 75 personen kunnen wij een scherpe korting geven, bel of mail!



OPENINGSAANBIEDING! – Verjaardagsfeest of Jubileum Goud nu voor slechts €40,00 euro!

Vraag hieronder een vrijblijvende offerte aan.

INFORMATIE AANVRAAG

VRAAG HIER UW GEHEEL VRIJBLIJVENDE OFFERTE AAN!

AANVRAGEN

SNEL NAAR

- Informatie aanvraag
- Offerte aanvraag
- Onze locatie
- Veelgestelde Vragen

4

UNIEKE LOCATIE

ADVENTURE POINT

BUITENSPORTLOCATIE



Wij beschikken over ruim **25.000 vierkante meter** aan recreatiegrond waarvan de helft grasland en de andere helft bosgebied. Naast familiedagen / bedrijfsuitjes en vrijgezellenfeesten kunt u bij ons ook terecht voor een geslaagde verjaardag of een sfeervol avondfeest! Op ons terrein zijn op dit moment over de **35 losse indoor & outdoor activiteiten** te boeken!



Met maar liefst **2,5 hectare** aan recreatiegrond is er bij ons voldoende te beleven! Wij organiseren uitjes vanaf **10 tot 1000 personen**. Mail of bel gerust voor de mogelijkheden!



Wij zitten midden in een erg mooi natuur / recreatiegebied. Ook **tochten** op bijvoorbeeld de **mountainbike of kickbike** zijn erg aan te raden!



Onze **kleine zaal** beschikt over een eigen bar / geluidsinstallatie en eigen toiletten. Deze kleine zaal is ideaal voor kleine groepen van **10 tot 30 personen**! Deze zaal beschikt tevens over een eigen **privé terras** met ook weer **30 zitplaatsen**.



Onze **grote zaal** beschikt over een eigen bar, een grote buffettafel, een **indoor barbecue**, voldoende audiovisuele apparatuur en eigen toiletten. Deze grote zaal is ideaal voor grote groepen **vanaf 30 personen**.



Tijdens of na uw activiteitenprogramma even tot rust komen op ons terras? Geen probleem! Wij hebben een **erg mooi terras** waar u onder het genot van een wijntje of biertje volledig tot rust kunt komen.

SNEL NAAR

- Informatie aanvraag
- Offerte aanvraag
- Onze locatie
- Veelgestelde Vragen

VRIENDEN

Vrijgezellenfeest mannen Overijssel
Vrijgezellenfeest Vrouwen Overijssel
Vriendendag Overijssel
Vriendenweekend Overijssel
Themafeest Overijssel

BEDRIJVEN

Bedrijfsuitje Overijssel
Personeelsfeest Overijssel
Themafeest Overijssel
Teamtraining Overijssel

SCHOLEN

Basisonderwijs Overijssel
Middelbaar onderwijs
Beroepsonderwijs

FAMILIE

Familiedag Overijssel
Kinderfeestje Overijssel
Themafeest Overijssel
Verhuur Overijssel

ADRES & ROUTE



Adventure Point

Flierdijk 4

7683 RA DEN HAM

Tel: 06-43766658

Email: info@adventurepoint.nl



Adventure Point © 2018 All Rights Reserved [Algemene voorwaarden](#) en
[Veelgestelde vragen](#)



ONZE ORGANISATIE

DE ORGANISATIE

UNIEKE LOCATIE

ALTIJD GEOPEND



Adventure Point is op reserveringsbasis 365 dagen op jaarbasis geopend! Bij ons kunt u terecht voor een leuk en uitdagende uitje vanaf 10 tot 1000 personen. Ook in de winter hebben wij erg leuke programma's. Denk bijvoorbeeld aan onze uitdagende GPS Spooktocht of GPS Dropping. Dit in combinatie met een winter (indoor) barbecue maakt uw uitje helemaal compleet!

SNEL NAAR

- Informatie aanvraag
- Offerte aanvraag
- Onze locatie
- Veelgestelde Vragen

Milieuklacht

Inleiding

Anoniem melden?

Wilt u anoniem blijven? ☐ ja
☒ nee

Soort melding

Melding

Is het de eerste keer dat u hierover meldt? ☐ Ja
☒ Nee

Wilt u dat wij contact met u opnemen over deze melding? ☒ ja
☐ nee

Mijn melding gaat over: ☒ Een milieumelding.
☐ Een onveilige situatie in uw omgeving.
☐ Onveilige situatie zwembaden of -water.
☐ Anders, namelijk:

Gegevens melding

Wanneerervaarde u deze situatie?

Wanneer begon de situatie?	Datum (dd-mm-jjjj) 18-11-2018	Tijdstip (hh:mm) 00:15
Wanneer eindigde de situatie?	Datum (dd-mm-jjjj) 18-11-2018	Tijdstip (hh:mm) 01:30

Windrichting en windkracht

Windrichting 0
 Windkracht in Beaufortsschaal 1

De (vermoedelijke) veroorzaker:

Naam bedrijf of persoon	Adventure Point	
Adres	Flierdijk 4	
Postcode en plaats	Postcode 7683RA	Plaats Den Ham

Omschrijving

Beschrijf de situatie zo compleet en concreet mogelijk.

verjaardagspartij 50 jaar en omstreeks 00:17 was het zeer lawaaiig en muziek was goed waarneembaar in mijn woning lierdijk 1 . Heb politie geïnformeerd die vertelde dat ik de eigenaar eerst moest bellen dat heb ik dus om 00:30 gedaan , hierna ging de muziek zachter maar omstreeks 01:00 tot 01:30 was het weer lawaaiig bij vertrekkende mensen masse met auto`s en fietsers , die erg luidruchtig waren .

Gegevens melder

Naam	Voorletters	Tussenvoegsel	Naam
	L		Brinkman
Adres	Straatnaam	Huisnummer	Toevoeging
	Flierdijk	1	
Postcode en plaats	Postcode	Plaats	Huisletter
	7683RA	Den Ham	
Telefoon en e-mail	Telefoonnummer	E-mailadres	
	0653661517	l.brinkman@lourenshoeve.nl	

Afronding

Bijlage(n) uploaden

Er zijn geen bestanden gekozen.

Eventuele opmerkingen en/of aanvullende informatie

vakantie park flierdijk 3 hebben de gasten tevens geklaagd over het lawaai.

Klanttevredenheidsonderzoek

Zou u eventueel mee willen

☒ ja

doen met een

☐ nee

klanttevredenheidsonderzoek?

Locatie Naam ID Criteria

Zoek op locatie

Flierdijk 4, 7663RA Den Ham

Wissen

Huidige selectie:

Flierdijk 4

7663RA Den Ham

Gemeente Twenterand

Provincie Overijssel

Zoeken

Planfilter

☒ Geconsolideerde plannen

☒ Concept- en (voor)ontwerpplannen

Bestemmingsplannen

Bestemmingsplanner

[dossier NL IMRO.9923.vbb2018001](#)

[dossier NL IMRO.1700.2018028PTRPP](#)

[dossier NL IMRO.1700.2015208PPBGMF](#)

Status van dit dossier: **geheel onherroep**

Plannen in dit dossier:

Buitengebied Twenterand I

planstatus vastgesteld 2018-03

identificatie NL IMRO.1700.201520

type plan bestemmingsplan

naam overheid Gemeente Twenterand

Zoom naar het hele plan

Detailinformatie locatie:

Eekelbestemming Sport

Bestemd voor **sport**

Dubbelbestemming Waarde

Bestemd voor **waarde**

Bouwvlak bouwvlak

Functionaanduiding specifiek

Buitengebied Twenterand I

[dossier NL IMRO.1700.BPBG2012PH00](#)

[dossier NL IMRO.1700.BPBG2011PH00](#)

overige plannen op deze locatie

→ manege activiteiten

→ ophaalplaats

→ bungalow park

10

Flierdijk
Den Ham, Overijssel
Google, Inc.
Street View - sep. 2015



Google

Opmerkingen afbeelding: sep. 2016 © 2016 Google Nederland Voorwaarden Een probleem melden

7.

Toeristische Gids Twenterand 2018



Twenterand
'n Plezierige ontdekking

Den Ham
Vriezenveen
Vroomshoop
Westerhaar

Tourist info
Twenterand



www.puurtwenterand.nl



ADVENTURE POINT

FEESTEN, GENIETEN EN BELEVEN IN DEN HAM!
HET RECREATIE- EN PARTYCENTRUM VAN OOST NEDERLAND

**“RECREATIEVE
ACTIVITEITEN GESCHIKT
VOOR ALLE LEEFTIJDEN”**

**STEP INTO ADVENTURE
WIJ ORGANISEREN UW:**

- Familiedag
- Vrijgezellenfeest
- Buurtfeest
- Bedrijfsuitje
- Personeelsfeest
- Verjaardag / jubileum
- Kinderfeestje

**ADVENTURE POINT
FLIERDIJK 4
7683 RA DEN HAM**



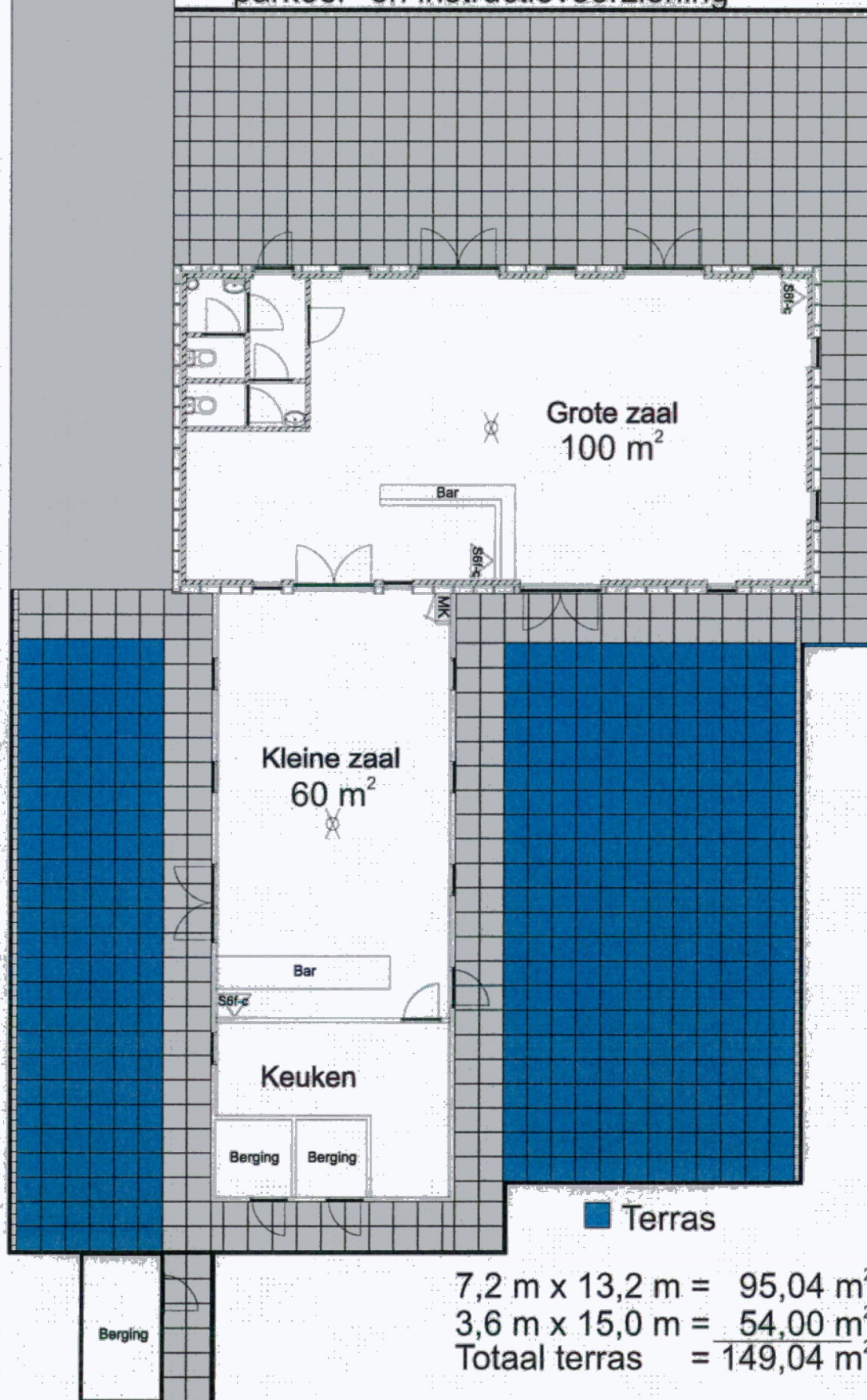
WWW.ADVENTUREPOINT.NL

Adventure
Point
Flierdijk 4
Dem Ham

Situatieschets van het terras en plattegrond van de inrichting

Schaal 1:100

■ Erfverharding i.v.m. ontsluitings-, toegangs-,
parkeer- en instructievoorziening



VERJAARDAGSFEEST OF JUBILEUM

ALGEMENE INFORMATIE

[PROGRAMMA](#)[ACTIVITEITEN](#)[DOELGROEP](#)[LOCATIE](#)

- Gewoon een erg gezellig All-in avondfeest op een erg mooie locatie!
- Wij hanteren alleen maar all-in prijzen, dus absoluut geen verassingen achteraf!
- Wij hanteren erg gunstige prijzen en werken samen met een erg goed cateringbedrijf.
- **Wilt u een DJ of entertainer?** Ook dat is bij ons mogelijk! Vraag gerust naar de mogelijkheden.

ARRANGEMENTSVORMEN

+ BRONS

+ ZILVER

– GOUD

Horeca

- Ontvangst met koffie of thee en gebak
- Drankarrangement (buitenlands gedestilleerd) – 5 uren
- Uitgebreid hapjes buffet (warm en koud)
- Afsluiting met broodjes beenham.

Tijdsduur

- Circa 5 uur.

Kosten

- Van 25 tot 75 personen voor de prijs voor €45,00 euro per persoon.
- Vanaf 75 personen kunnen wij een scherpe korting geven, bel of mail!



OPENINGSAANBIEDING! – Verjaardagsfeest of Jubileum Goud nu voor slechts €40,00 euro!

Vraag hieronder een vrijblijvende offerte aan.

INFORMATIE AANVRAAG

VRAAG HIER UW GEHEEL VRIJBLIJVENDE OFFERTE AAN!

AANVRAGEN

SNEL NAAR

- Informatie aanvraag
- Offerte aanvraag
- Onze locatie
- Veelgestelde Vragen

VERJAARDAGSFEEST OF JUBILEUM

ALGEMENE INFORMATIE

[PROGRAMMA](#)[ACTIVITEITEN](#)[DOELGROEP](#)[LOCATIE](#)

- Een arrangement voor jong tot oud.
- Vanaf 25 tot 250 personen.

ARRANGEMENTSVORMEN

+ BRONS

+ ZILVER

— GOUD

Horeca

- Ontvangst met koffie of thee en gebak
- Drankarrangement (buitenlands gedestilleerd) – 5 uren
- Uitgebreid hapjes buffet (warm en koud)
- Afsluiting met broodjes beenham.

Tijdsduur

- Circa 5 uur.

Kosten

- Van 25 tot 75 personen voor de prijs voor €45,00 euro per persoon.
- Vanaf 75 personen kunnen wij een scherpe korting geven, bel of mail!



OPENINGSAANBIEDING! – Verjaardagsfeest of Jubileum Goud nu voor slechts €40,00 euro!

Vraag hieronder een vrijblijvende offerte aan.

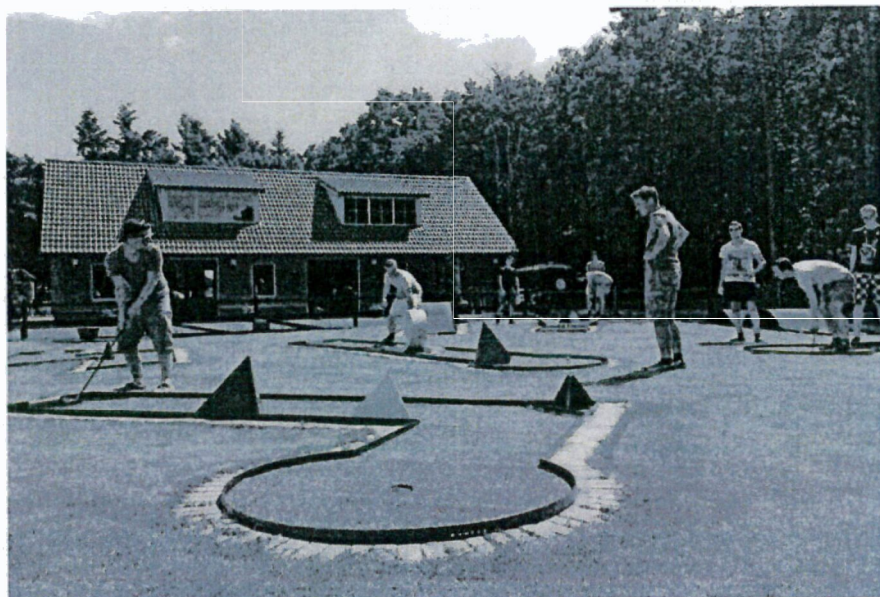
INFORMATIE AANVRAAG

VRAAG HIER UW GEHEEL VRIJBLIJVENDE OFFERTE AAN!

AANVRAGEN

SNEL NAAR

- › Informatie aanvraag
- › Offerte aanvraag
- › Onze locatie
- › Veelgestelde Vragen



BUITEN SPORT SEIZOEN 2018

Wij hebben voor het seizoen 2018 ook weer grootse plannen. Wij zijn op dit moment bezig met de ontwikkeling van een Wipe-out vijver, een overdekte schietcombi en een geheel VERNIEUWD Jackass arrangement met wel hele ruige activiteiten 😊 Daarnaast willen wij onze keuken omtoveren tot een professionele horecakeuken en krijgt in het voorjaar van 2018 ons terras een grondige 'make over!'

Ontwikkelingen volgen

SNEL NAAR

- Informatie aanvraag
- Offerte aanvraag
- Onze locatie
- Veelgestelde Vragen

VRIENDEN

Vrijgezellenfeest mannen Overijssel
Vrijgezellenfeest Vrouwen Overijssel
Vriendendag Overijssel
Vriendenweekend Overijssel
Themafeest Overijssel

BEDRIJVEN

Bedrijfsuitje Overijssel
Personeelsfeest Overijssel
Themafeest Overijssel
Teamtraining Overijssel

SCHOLEN

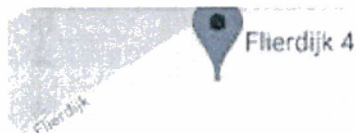
Basisonderwijs Overijssel
Middelbaar onderwijs
Beroepsonderwijs

FAMILIE

Familiedag Overijssel
Kinderfeestje Overijssel
Themafeest Overijssel
Verhuur Overijssel

ADRES & ROUTE

Grotere kaart weergeven



Google

Kaartgegevens ©2018 Google

Adventure Point
Flierdijk 4
7683 RA DEN HAM
Tel: 06-43766658
Email: info@adventurepoint.nl



Adventure Point © 2018 All Rights Reserved Algemene voorwaarden en
Veelgestelde vragen

g.



Structuurvisie Flierdijk

Inhoud:

Rapport en bijlagen

BügelHajema
ADVISEURS

Behoort bij raadsbesluit
d.d. 27 MEI 2004 no. 04.035.0050
van de gemeente Twenterand
De Griffier,

Vriezenveen/Assen
Projectnummer: 255.00.04.31.00
24 december 2003

1.9 Overige functies in het plangebied en milieuhinder

Het grootste deel van het gebied ten zuiden van de Zandstuve heeft een agrarische functie. In het bestemmingsplan buitengebied is aan 4 percelen, waaronder dat van de Lourenshoeve, een agrarisch bouwperceel toegekend (zie ook paragraaf 4.3). Verder bevinden zich in het plangebied een rietdekkersbedrijf en diverse woningen.

De omgeving van de Flierdijk valt te karakteriseren als een stil landbouwgebied, gelegen tegen het bosgebied de Zandstuve. Metingen van het achtergrondgeluid, uitgevoerd in 1995, hebben uitgewezen dat ter plaatse van de Flierdijk overdag een achtergrondgeluidniveau heerst van 40 dB(A). Er is derhalve sprake van een stil buitengebied, als zodanig aantrekkelijk voor recreatie met een stil karakter.

Een overzicht van verleende milieuvergunningen in en nabij het plangebied is opgenomen in bijlage 2. De bijbehorende milieucirkels zijn weergegeven op kaart 5.

De weergegeven "milieucirkels" zijn gebaseerd op verleende vergunningen of geaccepteerde meldingen op grond van de Wet milieubeheer en geven de "milieuruimte" van de betreffende bedrijven weer. Nieuwe milieugevoelige objecten, zoals recreatiewoningen, mogen niet binnen de aangegeven milieucirkels worden gerealiseerd. Het rapport "Bedrijven en milieuzonering" geeft eveneens, zij het indicatief, afstanden die vanuit een goede ruimtelijke ordening bij voorkeur in acht genomen zouden moeten worden om wederzijdse hinder tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen te voorkomen. Deels komen in dat rapport dezelfde afstanden naar voren, zoals bij maneges (50 meter, geur maatgevend) en bij sportvelden (50 meter, geluid maatgevend). Voor een modelvliegclub geeft dit rapport een hinderzone van minimaal 300 meter.

In de 60-er jaren zijn in het bos de Zandstuve door de gemeente enkele plaatsen ingericht voor begraven van huisvuil. Die zijn in de 80-er jaren gemeld bij de provincie Overijssel, die primair verantwoordelijk is ten aanzien van toezicht, controle en beheer van de daaraan verbonden milieuaspecten. Uit de van de provincie ontvangen informatie blijkt dat zowel bodem en grondwater zijn onderzocht en dat dit proces nog doorgaat. In de bovengrond zijn op deze locatie licht verhoogde gehalten aan koper, zink, minerale olie en Pak's aangetoond. In het grondwater worden lichte gehalten aan metalen aangetoond. In één peilbuis is het gehalte aan zink matig verhoogd. De provincie heeft laten weten dat zijn in de voortliggende gegevens geen aanleiding ziet maatregelen te nemen in de sfeer van sanering. Ook deze stortplaatsen zijn door de provincie opgenomen in haar integrale, dus op alle in Overijssel gelegen voormalige

Bestaande plannen voor (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van thans bekende initiatieven voor het plangebied. Om deze ontwikkelingen in een breder kader te kunnen plaatsen volgt eerst een samenvattende beschrijving van de recreatief-toeristische markt in Overijssel.

2.1 Onderzoek bungalowmarkt Overijssel

In opdracht van de provincie Overijssel is door het bureau Hopman Andres Consultants in 1998 een onderzoek verricht naar de markt voor bungalows in Overijssel.

Een algemene conclusie is dat de ontwikkeling van de bungalowmarkt in de voorbije periode (gematigd) positief is te noemen in relatie tot landelijke ontwikkelingen. Dit succes kan mede worden verklaard doordat de bungalowsector in Overijssel kan inspelen op belangrijke vraagfactoren, zoals:

- de kwaliteit van de verblijfsomgeving (natuur, rust, ruimte);
- de prijs/kwaliteit verhouding;
- de vraag naar actieve vakanties;
- de belangstelling voor kleinschalige bedrijven;

Juist het kleinschalige, streekeigen karakter van Overijssel is een succesfactor. De consument ervaart dit in onder meer de sfeer en het gastheerschap.

Op basis hiervan concludeert het rapport dat de bungalowsector in Overijssel nog beperkt kan groeien. Een geleidelijke, gecontroleerde ontwikkeling van de bungalowsector heeft daarom de voorkeur. De beperkte groeimogelijkheden gelden zowel voor de specifieke verhuurbungalows als voor de categorie tweede woningen met semi-permanente bewoning.

Om de aanvaardbaarheid van een aanvraag voor de bouw van nieuwe bungalows te toetsen zijn in het rapport de volgende primaire criteria ontwikkeld:

- locatie: de locatie dient een weerspiegeling te zijn van het landelijke karakter van Overijssel (natuur, rust en ruimte);
- prijs/kwaliteitverhouding: de bungalow moet een voldoende hoog kwaliteitsniveau uitstralen, omdat het gemak en comfort van een bungalow een belangrijke reden vormen om juist voor deze logiesvorm te kiezen;

- toegevoegde waarde van een complex: de uitbreiding moet iets nieuws bieden, waardoor het bedrijf zich onderscheidt ten opzichte van het bestaande aanbod⁴.

Nieuwe initiatieven moeten, aldus het onderzoeksrapport, aan alle 3 primaire criteria voldoen.

Daarnaast onderscheidt het rapport diverse secundaire en tertiaire criteria. Een nieuw initiatief dient bij voorkeur aan een of meerdere van deze criteria te voldoen.

2.2 Onderzoek TRO

Door TRO Advies is in mei 2002 de financieel-economische haalbaarheid onderzocht van een aantal voorgenomen initiatieven. De conclusies van dat onderzoek staan vermeld bij de hierna te noemen initiatieven.

2.3 Lourenshoeve

Huidige situatie

Het perceel Lourenshoeve aan de Flierdijk 1 (zie kaart 5) heeft een oppervlakte van ongeveer 3,5 ha. De eigenaar, de heer L.P. Brinkman, heeft gebruik gemaakt van een bedrijfsbeëindiging-regeling. Hij beschikt tevens over een ontheffing kleinschalig kamperen bij de boer en exploiteert op basis daarvan een minicamping.

Op dit terrein bevinden zich momenteel een manege en een gebouw met boerderijkamers. De manege is gebouwd op de bestemming agrarisch gebied. De boerderijkamers zijn gebouwd in een deel van een voormalige mestkuikenstal en zijn ingericht volgens provinciale richtlijnen.

Het bedrijf mikt op verblijfsrecreanten die zelf de beschikking hebben over een of meer paarden. Zij kunnen gebruik maken van de manege en van de ruitervoorzieningen in de omgeving.

Project Lourenshoeve

Het project Lourenshoeve betreft de bouw van 49 recreatiewoningen op ruime kavels (overwegend circa 550 –600 m²) met bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groen en water. Het voornemen is om 20 recreatiewoningen in eigendom te houden en de overige 29 te verkopen aan particuliere beleggers. Uitgangspunt is dat alle woningen worden ingezet voor verhuur, waarbij particuliere eigenaren naar behoefte in staat worden gesteld tot eigen recreatief gebruik.

⁴ Niet te verwarren met onderscheid ten aanzien van andere, nieuwe initiatieven.

Het project richt zich qua doelgroep op verblijfsrecreatie in relatie tot paardensport. De projectontwikkeling berust bij Koppel Vastgoed BV in samenwerking met EBU-bouwbedrijf.

De bouw van deze woningen is inmiddels gedeeltelijk voltooid. De eigenaar van de Lourenshoeve heeft daarnaast bij de gemeente een verzoek ingediend om leegstaande, voormalige pluimveestallen in te richten voor recreatieve doeleinden (uitbreiding logiesverblijven en slechtweeraaccommodatie), een uitbreiding van de paardenstalling, een uitbreiding van de manege, de inrichting van een kampeerterrein voor maximaal 15 standplaatsen en de bouw van een dienstwoning voor de manege.

Conclusie TRO

Volgens het rapport zijn de doelgroep en het beoogde product sterk onderscheidend met voldoende marktruimte. TRO concludeert in haar rapport verder dat het project in principe financieel haalbaar is, mits de hoeveelheid vreemd vermogen wordt beperkt door de verkoop van een aantal recreatiewoningen (tenminste 29).

Planologische procedure

Voor de bouw van de recreatiewoningen is een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 WRO.

Inmiddels is voor dit gebied ook een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan omvat ook het terrein van de manege De Bosruiters. Het voorontwerp-bestemmingsplan "Flierdijk 1 e.o" is verschenen op 6 mei 2002. Dit plan is inmiddels ter inzage gelegd.

2.4 Melody Ranch

Het perceel van de Melody Ranch aan het Ruiterpad omvat circa 0,7 ha. De bedrijfsactiviteit van Melody Ranch richt zich op verblijfsrecreatie in een kleinschalige en landelijke sfeer, in de stijl van de tijd van de pioniers in Amerika. Eigenaar van het perceel en initiatiefnemer is de heer J. Entjes.

Het noordelijk deel, grenzend aan de Bosweg, bestaat uit een terrein voor het plaatsen van tenten. De bebouwing omvat een:

- gastenverblijf in de vorm van een groepsaccommodatie voor maximaal 20 personen;
- schuur annex appartement;
- douche en toiletruimte voor de gasten op het tentenkamp;
- blokhut;
- dienstwoning.

Planologische procedure

De bebouwing is gerealiseerd met behulp van de procedure ex artikel 19 WRO.

2.5 Hof van Den Ham

Het terrein van het recreatieplan Hof van Den Ham ligt ten oosten van het Ruiterspad, tussen de Flierdijk en de Bosweg, en grenst direct aan het perceel van de Melody Ranch. Het terrein heeft een oppervlakte van ruim 2,5 ha en wordt ontsloten vanaf het Ruiterspad.

Projectomschrijving

Voor dit gebied is een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 33 hoogwaardige recreatiewoningen, met een inhoud van gemiddeld maximaal 250 m³. Een klein deel kan tot maximaal 300 m³ worden gebouwd. Het plan voor dit gebied voorziet in ruime kavels (gemiddelde kavelgrootte 650 m²).

De woningen zullen worden verkocht aan particuliere beleggers.

De prijzen van de woningen zullen liggen in de orde van grootte van € 145.000 exclusief BTW, prijspeil 2002.

Ingezet wordt op verhuur aan derden, met een beperkte mogelijkheid tot eigen gebruik.

Tot de doelgroep behoren 55-plussers die rust, ruimte en natuur zoeken. Daarnaast mikt men op gezinnen met kinderen die willen paardrijden, gebruikmakend van maneges en andere ruitervoorzieningen in de omgeving.

Het beheer van dit terrein en de eventuele bemiddeling bij verhuur zal plaats vinden vanuit de Melody Ranch (sleutelafgifte, toezicht en dergelijke). Het is de bedoeling dat de kopers via een Vereniging van Eigenaren een overeenkomst inzake beheer en verhuur afsluiten met Melody Ranch.

Eigenaar van de grond is de heer J. Lem uit Stadskanaal. Het project zal worden ontwikkeld door en voor rekening van ESBI-huis.

Conclusie TRO

Uit de financiële en markttechnische analyse van TRO blijkt dat het project Hof van Dam als haalbaar moet worden aangemerkt. Met name de sfeer (landelijk en oorspronkelijk) en uitstraling (het goede landleven) zullen bepalend zijn voor het succes. De kleinschaligheid en de ligging zijn als duidelijke sterke punten te beoordelen.

Met de overeenkomsten met Melody Ranch inzake beheer en verhuur verkrijgt enerzijds Melody Ranch een substantiële toename van de omzet en het bedrijfsresultaat en anderzijds verkrijgen de eigenaren en huurders de nodige zekerheid op een duurzaam beheer en voldoende toezicht en controle, aldus TRO.

Planologische procedure

Voor dit project is nog geen planologische procedure gestart.

5.1 Recreatief profiel voor de gemeente als geheel

Als centraal beleidsthema geldt dat de gemeente Twenterand onder het stellen van voorwaarden een verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme stimuleert.

Algemene uitgangspunten

De gemeente deelt de opvatting van de provincie dat recreatie en toerisme in economische zin groeisectoren vormen en dat een aanzienlijk deel van de groei ten goede komt aan de plattelands-economie. De gemeente Twenterand is van mening dat een deel van deze groei ten goede dient te komen aan de eigen gemeente en ook ten goede kan komen. Binnen de gemeente zijn namelijk de voorwaarden aanwezig voor een verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling, te weten rust, ruimte, natuur en een aantrekkelijk landschap.

Met deze voorwaarden zijn gelijktijd ook de belangrijkste beperkende factoren genoemd. De recreatief-toeristische ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de aanwezige waarden in de vorm van rust, ruimte, natuur en een aantrekkelijk landschap. De gemeente kiest in dat opzicht voor een duurzaam beleid. De uitdaging daarbij is het gebruik maken van factoren als rust en ruimte zonder deze waarden daarmee wezenlijk aan te tasten. Voor zover een aantasting hiervan niet kan worden voorkomen, dient er voldoende compensatie te worden geboden.

Doelstelling van de ontwikkeling van de recreatief-toeristische sector is bevordering van de werkgelegenheid door tegemoet te komen aan bepaalde vragen uit de markt naar (verblijfs)recreatieve voorzieningen. Dat betekent ook, dat dergelijke ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van andere vormen van werkgelegenheid. In de eerste plaats betekent dit, dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur aanvullend zijn op bestaande voorzieningen in deze sector en niet concurrerend. In de tweede plaats mogen nieuwe ontwikkelingen niet belemmerend werken op andere vormen van werkgelegenheid, waaronder de landbouw.

Maar ook in ander opzicht gelden er beperkingen. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de identiteit van de gemeente. Verder onderschrijft de gemeente het standpunt van hogere overheden dat recreatiewoningen niet gebruikt mogen worden voor permanente bewoning.

Dit hoofdstuk geeft een concrete planbeschrijving. Het plangebied is daartoe van een zonering voorzien, die is aangegeven op de bijgevoegde plankaart. Per zone volgt een beschrijving van het te voeren beleid. Daarnaast krijgen verkeeraspecten en het thema wegverkeerslawaaï aandacht. Maar eerst komen enige algemene aspecten en concrete uitgangspunten aan bod.

6.1 Algemeen

De gemeente Twenterand richt zich met deze Structuurvisie op een duurzame en onderling samenhangende ontwikkeling van het plangebied. De gemeente wil daarbij in recreatief opzicht ruimte bieden voor doelgroepen die aansluiten bij het profiel van de gemeente, waarbij waarden als rust, ruimte, natuur en landschap voorop staan.

Landschappelijke en ecologische overwegingen zijn maatgevend voor de situering en omvang van nieuwe recreatiewoningen. Bepalend hierbij is de Zandstuve en de relatie tussen de Zandstuve en het open gebied ten zuiden hiervan. In samenhang hiermee wordt tevens het behoud en een versterking van natuurwaarden in het plangebied nagestreefd, alsmede een vergroting van uitloopmogelijkheden. Permanente bewoning van recreatiewoningen wordt uitgesloten.

Met de voorgestane ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de plattelandseconomie, waarvan de middenstand mede kan profiteren en waarbij tevens een zekere compensatie wordt geboden voor de terugloop van de werkgelegenheid in de agrarische sector.

6.2 Uitgangspunten voor het plangebied

Ten aanzien van het plangebied zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.

- De aanwezige ecologische relaties tussen het besloten bosgebied de Zandstuve en het open gebied ten zuiden daarvan dienen zo mogelijk gehandhaafd te blijven en mogen niet wezenlijk worden aangetast.
- De ontwikkelingen mogen niet leiden tot een te grote recreatieve druk op het natuurgebied de Zandstuve.