

# Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplannen

Buitengebied Hof van Twente, herziening  
Almelosestraat 26 Ambt Delden.





# Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplannen Buitengebied Hof van Twente, herziening Almelosestraat 26 Ambt Delden

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzennotitie
- B. Ambtshalve wijzigingen

## A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Almelosestraat 26 Ambt Delden heeft met ingang van 12 oktober 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn is er één zienswijzen ingediend:

### **Reclamant, de stichting voor versterking en bescherming natuurwaarden in Groot Delden i.o.**

gedateerd op 21 november 2023, ingekomen op 22 november 2023, nummer 603544

Reclamant is op 5 december 2023 per mail (omdat er geen telefoonnummer bij de zienswijze staat) gevraagd om de ingekomen zienswijze mondeling te bespreken en toe te lichten. Op 7 december 2023 hebben we een reactie ontvangen. Ze maken geen gebruik van de mogelijkheid. Ze geven aan dat de zienswijze voldoende duidelijk is.

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop.

### **Reclamant**

#### **1. Weergave zienswijze reclamant**

Reclamant merkt in eerste instantie een aantal algemene zaken op die reclamant zorgen baart. Zo maakt reclamant zich zorgen over de clustering van stedelijke functies in de directe en indirecte natuuumgeving van Delden. Reclamant pleit ervoor om het buitengebied niet verder te verstedelijken maar te "ontstedelijken en te vernaturen" zoals zij dat noemen.

Ten aanzien van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente herziening Almelosestraat 26 Ambt Delden' merkt reclamant op dat dit een ongewenste functies is in de natuurlijke omgeving van het buitengebied. Reclamant is van mening dat 40 recreatiewoningen en een hotel en horecafunctie op dit perceel ongewenst is. Volgens reclamant is het beter om het recreatieterrein te verwijderen en hier natuur van te maken.

Voor reclamant is het niet duidelijk waar de functie Horeca is toegestaan en welke vorm horeca dit dan is. Wordt het een zelfstandige horeca of is het alleen gekoppeld aan de recreatiebestemming. Ook vraagt reclamant zich af in hoeverre horeca noodzakelijk is voor de economische haalbaarheid van het plan en waarop de meer dan 200 parkeerplaatsen gebaseerd zijn.

Volgens reclamant is het Flora en Fauna onderzoek uit 2019 onvoldoende basis. Ook merkt reclamant op dat in de AERIUS berekening onterecht de bouwphase niet is meegenomen.

Als laatste vraagt reclamant zich af hoe het kostenverhaal is geregeld. En reclamant vraagt zich af of er een anterieure overeenkomst gesloten is en zo ja, of deze dan openbaar is.

#### *Gemeentelijke reactie*

*In de structuurvisie landelijkgebied Hof van Twente en onder andere het beleidsdocument 'KGO beleid Hof van Twente, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst' en de visie op de vrijetijdseconomie Hof van Twente is weergegeven welke ontwikkelingen wenselijk zijn in het buitengebied.*

*Feit is dat het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied, vanwege verschillende redenen aan het afnemen is. Waar we in 2012 nog circa 1000 agrarische bedrijven hadden hebben we er nu anno 2023 nog circa 500 en de verwachting is dat er rond 2040 nog circa 350 agrarische bedrijven over zijn in de Hof van Twente. Het stoppen van deze bedrijven brengt met zich mee dat agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Alterra universiteit Wageningen heeft in*

2009 berekend dat tot 2030 alleen in de gemeente Hof van Twente circa 300.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Om te voorkomen dat deze stallen in verval raken en/of gebruikt gaan worden voor ongewenste illegale activiteiten biedt het gemeentelijk beleid opties als hergebruik van stallen voor andere niet agrarische functies of sloop van de opstallen waarvoor dan een woning ter compensatie wordt verkregen. Het gemeentelijk beleid biedt juist verschillende mogelijkheden voor stoppende agrariërs en doorgaande agrariërs om zo hun erf toekomst bestendig te maken. Bij deze ontwikkelingen is altijd een landschap- / erfinrichtingsplan nodig waarmee de biodiversiteit wordt versterkt en bij een groot aantal mogelijkheden is ook sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen nodig. Hiermee zorgen we ervoor dat de erven toekomstbestendig zijn en houden we de leefbaarheid in het buitengebied op peil.

Dit beleid hanteren we sinds 2005 en is in 2012, 2015 en 2023 geactualiseerd. Tot nu toe hebben we circa 170.000 m<sup>2</sup> aan vrijkomende agrarische opstallen gesloopt. Daarmee hebben we het buitengebied aanzienlijk "ontsteend". Sinds 2005 hebben we ruim 600 erven toekomst bestendig gemaakt. Waarbij inderdaad ook een aantal nieuwe woningen met toepassing van de Rood voor Rood-regeling in het buitengebied van de Hof van Twente gerealiseerd zijn. Maar deze woningen zijn in principe altijd toegevoegd aan een bestaand erf zodat ze met de bebouwing die blijft staan op een erf een ensemble vormen.

De grotere woningbouwopgaven vinden plaats in onze kernen. Waarbij het principe inbreiding voor uitbreiding geldt. Daarmee zijn de laatste jaren alleen al in de kern Delden bijna 100 woningen binnenstedelijk toegevoegd. Alleen is het niet voor elke kern mogelijk om de volledige woningbehoefte binnenstedelijk te realiseren en is ook uitbreiding van kernen nodig.

Als we kijken naar de locatie Almelsestraat 26 Ambt Delden dan kan gesteld worden dat daar ook sprake is van een "ontstening". Waar voorheen het hele terrein circa 7,5 ha vol gezet kon worden met recreatieobjecten als stacaravans, tenten, toercaravans, etc. wordt nu een veel beperkter deel bebouwd en moet de bebouwing binnen de bouwvlakken opgenomen worden. Er zijn meerdere bouwvlakken (circa 2 ha) opgenomen waarbinnen de maximaal 40 recreatiewoningen, hotel, centrumvoorzieningen en 3 follies (follies zijn bijzondere kunstzinnige recreatieobjecten) conform het beeldkwaliteitsplan gerealiseerd mogen worden. Het overige deel van het terrein wordt landschappelijk ingepast

Wel hebben we geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan wel stacaravans, tenten en toercaravans mogelijk maakt. Dit is niet de bedoeling. Het bestemmingsplan wordt op de punt aangepast. De aanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt van de plankaart gehaald en uit de regels.

Daarmee is er aanzienlijk minder oppervlakte bebouwd dan voorheen.

Reclamant is van mening dat het beter is om dit recreatieterrein te verwijderen. Dit is echter aan de eigenaar. Als gemeente kunnen we niet zo een bestemming verwijderen en omzetten naar natuur. Daarbij voorziet het huidige plan niet in een uitbreiding van recreatieactiviteiten. De bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie wordt niet groter. Alleen het huidige bestemmingsplan kende geen mogelijkheid voor het realiseren van recreatiewoningen, hotelkamers en het hebben van horeca.

Hierop is het bestemmingsplan aangepast.

Uit de verbeelding, in combinatie met de regels blijkt duidelijk dat zelfstandige horeca alleen is toegestaan ter plaatste van de aanduiding 'horeca' deze is opgenomen op de verbeelding.

Horeca zal voor het overgrote deel ten dienste staan van de gasten die verblijven op het recreatieterrein. Maar zoals de omschrijving al aangeeft gaat het om zelfstandige horeca. Wel delen we uw mening dat in de regels niet helemaal duidelijk is wat wordt verstaan onder zelfstandige horeca. Het bestemmingsplan wordt op dat punt aangepast. Het bestemmingsplan kent drie categorieën horeca. Zelfstandige horeca zoals hier bedoeld is gelijk aan 'horeca categorie 2' de regels zullen op dat punt verduidelijkt worden.

*Horeca maakt deel uit van het totaal plan. Bij recreatieparken in dit segment is het wenselijk om ook horeca mogelijkheden te hebben.*

*De 200 parkeerplaatsen zijn gebaseerd op het feit dat elke ontwikkeling in het buitengebied in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien en op eigenterrein gerealiseerd moet worden. Het plan gaat uit van beperkte parkeerruimte bij de recreatiewoningen en die worden daarom ook zoveel mogelijk op het centrale terrein geplaatst. 12 hotelkamers 3 follies en 40 recreatiewoningen zijn al 55 objecten bij elkaar. Het is de bedoeling dat de accommodaties ook beschikbaar zijn voor grotere groepen. En dan is er nog de zelfstandige horeca functie. Daarmee voorziet het plan ruimschoots in zijn parkeerbehoefte.*

*Ten aanzien van het Flora en fauna onderzoek merken wij op dat deze onder normale omstandigheden maximaal 5 jaar geldig zijn. Uit dat onderzoek blijkt dat flora en fauna niet in het gedrang komt door deze ontwikkeling. Wel was het nodig om aanvullende onderzoek te doen naar de te slopen bedrijfswoning omdat daar vleermuizen, steenmarter en mussen in konden verblijven. Dit nadere onderzoek is op 20 november 2023 hieruit blijkt dat er geen beschermde soorten in de te slopen bedrijfswoning verblijven en de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de onderzochte soorten. Het recreatieterrein wordt nu een aantal keer per jaar gemaaid (geklepeld) totdat gestart wordt met de nieuwbouw en inrichten van het terrein conform het bijgevoegde landschapsplan.*

*De aanvullende onderzoeken worden als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Wij zijn van mening dat het voorliggende bestemmingsplan en de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden geen nadelige gevolgen heeft voor de flora en fauna.*

*Ten aanzien van de AERIUS berekening klopt het dat alleen de gebruiksfase is meegenomen en niet de bouwfase. Inmiddels is een aanvullende nieuwe AERIUS berekening uitgevoerd, welke als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd waarin beide fasen wel zijn meegenomen. Hieruit blijkt dat er geen significante gevolgen zijn voor de omliggende Natura 2000 gebieden.*

*Met de initiatiefnemer is een Exploitatieovereenkomst gesloten. Voor dergelijke ontwikkelingen is dat voldoende. Naast een exploitatieovereenkomst is ook een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Deze overeenkomsten zijn niet openbaar.*

*De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.*



## ruimtelijk ontwikkeling

de Höfte 7, 7471 DK Goor  
Postbus 54, 7470 AB Goor  
0547 – 85 85 85  
[info@hofvantwente.nl](mailto:info@hofvantwente.nl)

