

# Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Gewijzigd vaststellen Bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Almelosestraat 26 Ambt Delden
<b>Datum collegebesluit</b>	19 december 2023
<b>Zaaknummer</b>	608783
<b>Portefeuillehouder</b>	H.J. Scholten
<b>Medewerker</b>	Overbeek, J. (Jeroen)

## Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan voor het perceel Almelosestraat 26 te Ambt Delden.

## Voorstel

1. Geen exploitatieplan vaststellen.
2. De ingediende zienswijze ontvankelijk verklaren en gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig het bepaalde in de zienswijzennotitie;
3. Gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Almelosestraat 26 Ambt Delden (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxAlmelostr26-VS10.
4. Aan Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet Ruimtelijke ordening.
5. Vaststellen het beeldkwaliteitsplan "Westerholt Twickel"

## Argumenten

1.1 Wij stellen u voor geen exploitatieplan vast te laten stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn betaald door de initiatiefnemer.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 oktober 2023 zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. De zienswijzen richten zich in algemene zin op toestaan van ontwikkelingen in het buitengebied en op een aantal specifieke onderdelen van het voorliggende plan. In de bijgevoegde zienswijzennotitie is de zienswijze en de reactie daarop weergegeven. De zienswijzen geeft aanleiding om inhoudelijke wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan aan te brengen om zo meer duidelijkheid te bieden. Het ontwerp bestemmingsplan was niet volledig duidelijk over wat onder zelfstandige horeca wordt verstaan.

3.1 Stichting Twickel is in 2018 eigenaar geworden van camping Westerholt en voornemens om dit circa 7 hectare grote kampeerterrein, gelegen aan de Almelosestraat 26 in Ambt Delden, in herontwikkeling te nemen. De oude bedrijfsgebouwen en circa 200 stacaravans zijn gesaneerd en op de vrijkomende gronden een kleinschalig park met recreatiewoningen te verwezenlijken.

Het initiatief voorziet in de realisatie van 40 recreatiewoningen, die in een aantal clusters (soort van erven) worden ingepast in het landschap. Naast deze clusters met recreatiewoningen zal in de bosrand van het plangebied, nabij de centrale entree, een horecagebouw worden gerealiseerd met daarin onder meer 12 hotel- c.q. bed & breakfastkamers. Tot slot zullen, verspreid over het terrein, verschillende centrale faciliteiten worden gerealiseerd ter versterking van de recreatieve belevingswaarde binnen het plangebied en daarbuiten. Zowel de terreininrichting als de landschappelijke inpassing van het beoogde 'Buitengoed Westerholt' is bij dit alles gericht op het zoveel als mogelijk versterken van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

4.1 Bij een gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wro geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. Door Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro, kan na ontvangst van deze verklaring het gewijzigd vastgestelde plan gepubliceerd worden conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de termijn van zes weken niet afgewacht te worden. Doel hiervan is de vervolgprocedure te versnellen zodat niet langer dan noodzakelijk gewacht hoeft te worden om het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit wordt bij een gewijzigde vaststelling altijd gedaan.

5.1 Gelet op de ligging en historie van dit perceel en de gewenste transformatie naar een hoogwaardig recreatieterrein is een hogere beeldkwaliteit wenselijk. Het huidige welstandsbeleid voorziet daar onvoldoende in. Om de gewenste kwaliteit te kunnen realiseren is op verzoek van de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage). Ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### Risico's

Er zijn geen risico's te benoemen.

### Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

### Vervolg

Nadat de verklaring van de provincie is ontvangen wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Het raadsbesluit zal ook naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gestuurd zodat zij ook het beroep kunnen afhandelen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,  
de secretaris,

de burgemeester,

  
drs. D. Lacroix

  
drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

## **Bijlage(n)**

1. Bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Almelosestraat 26 Ambt Delden
2. Beeldkwaliteitsplan Westerholt Twickel
3. Verbeelding Almelosestraat 26, Ambt Delden
4. Zienswijze
5. Zienswijzennotitie
6. Aeries-berekeningen, aanleg- en gebruiksfase