



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 17INT01449



Datum vergadering:

Nota openbaar: Ja, de nota is openbaar

29 AUG. 2017

► **Onderwerp:** B&W-advies: Verzoek ontwikkeling recreatieve horecabedrijvigheid bij hippisch centrum de Reggehoeve Katenhorstweg 4-4a te Hellendoorn

Advies:

1. In beginsel medewerking verlenen aan het verzoek gericht op de eigentijdse doorontwikkeling van de Reggehoeve (de vroegere bouwhuisfunctie bij de Katenhorst) met georganiseerde zelfstandige horeca-, recreatieve- en vrijetijdsactiviteiten).
2. Aanvrager in de gelegenheid stellen om een ontwerpbestemmingsplan op te laten stellen.
3. De raadscommissie Grondgebied wordt geïnformeerd over dit verzoek.
4. Zo gauw het ontwerp-bestemmingsplan is gemaakt en ambtelijk akkoord is bevonden en de overeenkomst door partijen is ondertekend kan de procedure gestart worden met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Indien dit langer dan één jaar duurt dan dient het verzoek opnieuw aan het college te worden voorgelegd.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Namens de familie Podt verzoekt het bureau BJZ om de Reggehoeve Hippisch Centrum aan de Katenhorstweg 4 te Hellendoorn het horeca-gedeelte uit te breiden. De familie Podt wenst de volgende activiteiten mogelijk te maken:

- Het organiseren van een aantal binnen-/buitenairs, wedstrijden of evenementen per jaar
- Manege en pensionstalling (is reeds aanwezig) met verlichting op de buitenbaan voor de stal
- Het organiseren van volledig verzorgde feesten en aanbieden van buffetten (zelfstandige horeca 500m²)

Het kunnen aanbieden van horeca- en verblijfsarrangementen is de afgelopen jaren een steeds belangrijkere activiteit van het bedrijf geworden en past niet meer onder de noemer niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals in het huidige bestemmingsplan is vastgelegd.

Daarnaast is er de wens om af en toe ook een evenement of fair te houden welke in voorkomende gevallen veelal nader wordt afgehecht met een evenementenvergunning.

In planologische zin vraagt het bedrijf daarvoor om een bestemmingsplan wijziging. Deze maakt de al bestaande specifieke vorm van zelfstandige horeca met toebehoren van ca 200 m² mogelijk en biedt tevens de mogelijkheid van bijchakelen van maximaal 300 m² op bovenliggende verdieping in situaties met meer gasten. Hieraan kan behoefte bestaan bij gedifferentieerde vrije tijdsbestedeling of recreatieve bezigheden anders dan het rijden van een clinics met paard of pony en kan worden geregeld door hier een aanduiding voor aanvullend gebruik toe te voegen en wel zo dat binnen deze aanduiding ruimte is voor dagrecreatie, sportcentrum en zelfstandige horeca.

De eigenaar Reggehoeve heeft op dit moment nog geen uitgewerkt plan. De voorgestelde aanduiding biedt ruimte en flexibiliteit in het gebruik van het gedeelte van de bedrijfsgebouwen. De eigenaar Reggehoeve kan ook kiezen voor een uitwerking op een later moment en eventueel een marktonderzoek. Indien dat leidt tot het aanleveren van een ontwerpbestemmingsplan over meer dan één jaar na besluit van college op dit verzoek, dan dient op dat moment het voornemen tot publicatie van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw voorgelegd te worden aan het college (en ter kennisname aan de raadscommissie gezonden).

Aanleiding:

Namens de familie Podt verzoekt het bureau BJZ om de Reggehoeve Hippisch Centrum aan de Katenhorstweg 4 te Hellendoorn het horeca-gedeelte uit te breiden. De aanvankelijk vanaf de Kasteelstraat mee verplaatste zoogkoeienhouderij bleek, mede door de ontwikkelingen in de agrarische sector, onvoldoende bij te dragen aan het bedrijfseconomische resultaat. Het is daarom gewenst de gebruiksgericte paardenhouderij met de daarbij behorende voorzieningen meer en meer te gaan combineren met voor het recreatieve en cultuurhistorische Reggedalgebied passend horeca-gedeelte.

Het concrete verzoek betreft het verbreden van de huidige bedrijfsvoering van de Reggehoeve en het optimaliseren van de planologische mogelijkheden. De familie Podt wenst de volgende activiteiten mogelijk te maken:

- Het organiseren van een aantal binnen-/buitenfairst, wedstrijden of evenementen per jaar
- Manege en pensionstalling (is reeds aanwezig) met verlichting op de buitenbaan voor de stal
- Het organiseren van volledig verzorgde feesten en aanbieden van buffetten (zelfstandige horeca 500m²)

Relevante eerdere besluiten:

Raadsbesluit van 21 december 2012 12INT02270. Diverse beleidslijnen in het bestemmingsplan Buitengebied, Stimuleringsagenda Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug en (Reggedal) omgeving van sept 2016.

Omgevingsvisie Natuurlijk Avontuurlijk, identiteitsgebied "Beleef de Regge".

Lopende bestemmingsplan procedure Eversberg met daarin De Katenhorst.

Doelstelling:

Realisatie gewenste functies passend binnen het recreatieve en cultuurhistorische Reggedalgebied.

Oplossing:

Het bedrijf aan de Katenhorstweg is nu bestemd als agrarisch bedrijf met binnen de agrarische bestemming de mogelijkheid van paardenfokkerij en paardenhouderij. Een paardenfokkerij is omschreven als het bedrijfsmatig, op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als hoofdactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's. Een paardenhouderij is vervolgens omschreven als een bedrijf dat is gericht op het recreatief gebruik van paarden, in de zin van het beleren en trainen van paarden waaronder in ieder geval wordt verstaan een paardenpension, paardenopleidingscentrum, paardenrevalidatiecentrum en manege-activiteiten.

Dit betekent dat de gevraagde manege en pensionstalling als genoemd in de aanleiding onder het tweede bolletje al zijn toegestaan.

Ondertussen kreeg het bedrijf vanuit de regio en van gasten van het Reggedalgebied steeds meer vraag naar de mogelijkheid om voor groepen bij de Reggehoeve een feestje te houden of te eten, al dan niet in combinatie met een fietsarrangement of (buiten)rit te paard. Het kunnen aanbieden van horeca- en verblijfsarrangementen is de afgelopen jaren een steeds belangrijkere activiteit van het bedrijf geworden en past niet meer onder de noemer niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals in het huidige bestemmingsplan is vastgelegd.

Uit een nader gesprek met de eigenaren is gebleken dat er behoefte is om meer activiteiten te ontwikkelen vanuit de locatie met daarbij gebruikmaken van de natuur in de directe omgeving. Het paard is daarbij een belangrijk onderdeel in het organiseren van activiteiten. Dit onderdeel zal (en dient) zich in de komende periode verder (te) ontwikkelen. Gevolg is meer bezoekers. Daarbij kan ook de situatie ontstaan dat er aparte activiteiten ontwikkeld worden voor kinderen en volwassenen. Als de kinderen komen voor paardrijles of een activiteit met paarden in de natuur is het ook wenselijk dat er activiteiten worden ontwikkeld voor de ouders. Hiervoor is ruimte beschikbaar op de verdieping, boven de huidige kantine. Aanvankelijk waren hier boerderijkamers annex verblijfsruimte voor paardenverzorgers/grooms gepland. Er is geen behoefte aan verblijfsruimte voor de paardenverzorgers. Dit blijkt ook uit reacties van andere eigenaren van paardenhouderijen. Het realiseren van boerderijkamers vraagt een relatief grote investering en het vraagt tevens het actief werken aan het vermarkten van deze functie. Het bedrijf kiest niet voor het investeren in boerderijkamers. Een nieuwe functie voor de verdieping boven de kantine is nog niet vormgegeven. Het zal wel een directe link hebben met de huidige kantine-functie, een meer horeca-gerichte functie of wellicht een bewegings-gerichte functie.

In de directe nabijheid bij de burelen is al een Rustpunt Nu, landgoed Schuilenburg en het Theehuis in Marle gevestigd. Vanuit de ervaring die er nu al is met het organiseren van feestjes en partijen in de ruimte op de begane grond is de gedachte meer gegaan richting het omvormen van de kantine bij de paardenhouderij naar een actief horecadeel binnen de bedrijfsvoering. De bezoekers van dit deel hebben of een connectie met de paardenhouderij of komen uit de directe omgeving. De eigenaar richt zich daarom bij georganiseerde partijen of vergaderingen die komen om de ambiance en specifiek sfeer te genieten in het Reggedalgebied rond Schuilenburg. Voor de horeca kan dan ook de verdieping gebruikt worden.

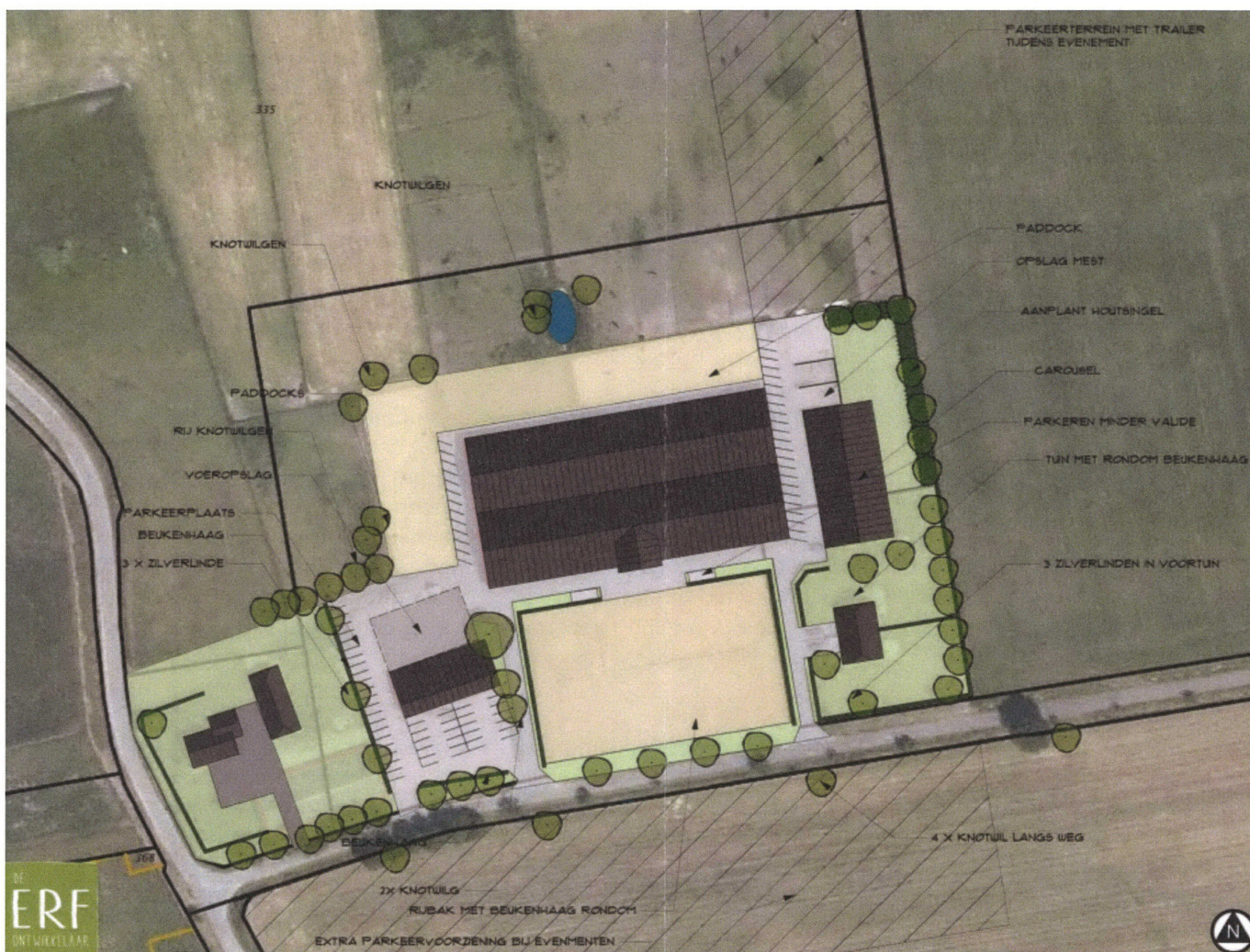
De beoogde doorontwikkeling van de Reggehoeve wordt mits goed nader uitgewerkt en ingepast, ook als passend beoordeeld in de context van de (Reggedal)Omgeving. Ook sluit de ambitie aan op het inspiratieboek Samen maken we het Reggedal 2.0 "van productielandschap naar beleavingslandschap". Naast versterking van de natuur en water, is deze gericht op recreatief medegebruik en het creëren van vervangende andersoortige werkgelegenheid. Een mooie symbiose tussen ecologie en economie.

In planologische zin vraagt het bedrijf daarvoor om een bestemmingsplan wijziging. Deze maakt de al bestaande specifieke vorm van zelfstandige horeca met toebehoren van ca 200 m² mogelijk en biedt tevens de mogelijkheid van bijschakelen van maximaal 300 m² op bovenliggende verdieping in situaties met meer gasten. Hieraan kan behoefte bestaan bij gedifferentieerde vrije tijdsbestedeling of recreatieve bezigheden anders dan het rijden van een clinics met paard of pony en kan worden geregeld door hier een aanduiding voor aanvullend gebruik toe te voegen en wel zo dat binnen deze aanduiding ruimte is voor dagrecreatie, sportcentrum en zelfstandige horeca.

Onder voorwaarden kan hiermee ingestemd worden.

Parkeren en landschap:

Binnen het erf (bouwblok) van het bedrijf is in het kader van de doorontwikkeling van dit bedrijf voldoende parkeercapaciteit in de planopzet voorzien. Voor een restaurant waaronder het georganiseerde verblijf in de horeca valt te scharen, geldt het uitgangspunt van 13 reguliere parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak). Uitgaande van de ca 200 m² op de begane grond vergt dat doorgaans maximaal 26 parkeerplaatsen, naast 11 vanwege het paarden bedrijf, dus totaal 37 stuks benodigd. Bij gecombineerde inschakeling met de recreatie/horeca op de verdieping van ca 300 m² zal dat veelal niet meer zijn en bij volbenutting maximaal $(13 \times 5) + 11 =$ ca 76 stuks benodigd, terwijl op het erf ruimte beschikbaar is voor 90 parkeerplaatsen. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.



Figuur met terreinindeling

Milieuaspecten

Qua milieuaspecten vraagt het aspect geluid nadere aandacht. Vanuit de bedrijfsvoering met paardenhouderij en de horeca-activiteiten dient voldaan te worden aan de ambitiewaarde¹ van 45 dB(A) tot naastliggende woningen of op 75m vanaf de grens van de inrichting. De woning Katenhorstweg 6 is gelegen op ongeveer 45 m afstand van de rand van het bouwvlak. De afstand van een deel van de parkeerplaatsen is op 35 m gelegen uit van de naastliggende woning Katenhorstweg 6. Omdat de afstand van de rand van het huidige bouwvlak op relatief korte afstand is gelegen van deze woning, dient het gedeelte waarin de horeca (zich thans al als ontvangstruimte bevindt) en die planologisch specifiek moet worden bestemd op de plankaart nader worden aangeduid, zodat de horeca-activiteit daar alleen is toegestaan en als ingang de zone direct westelijk van de buitenbak ingericht moet worden als bezoekers ingang naar het bedrijf. Het horeca-deel is gelegen op ongeveer 115 m afstand. Nader onderzoek naar de gevolgen van geluid, van zowel de paardenhouderij als het horeca-deel is nodig. Om dit uit te kunnen voeren is het nodig dat bekend is welke bedrijfsvoering zal gaan gelden. Dit kan leiden tot een meer specifieke bestemming. Tijdens het nadere gesprek is aangegeven, dat het horeca-deel op de begane grond geen verstrooiing van geluid geeft uit het gebouw. Het gebouw is nieuw en het plafond van het horeca-deel is een betonvloer met grote overspanning. Als gekozen wordt om ook op de verdieping meer geluid te produceren, dan is mogelijk meer geluidsisolatie nodig in het dakvlak. Akoestisch onderzoek dient uit te wijzen dat voldaan wordt aan de ambitiewaarde.

Evenementen

Daarnaast is er de wens om af en toe ook een evenement of fair te houden. De evenementen zullen zich gaan richten op hippische evenementen, wedstrijden met paarden, fairs. De inhoud van de evenementen is nog niet bekend.

Uit de rechtspraak blijkt dat bij een regeling van evenementen in het bestemmingsplan het aantal toegestane evenementen per jaar, de soort evenementen, de omvang hiervan, de maximale bezoekersaantallen en de (eind)tijden dienen te worden vastgelegd. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan moet de gemeente de aanvaardbaarheid van evenementen onderzoeken en dit op een duidelijke manier borgen in het bestemmingsplan. Dergelijke voorschriften zijn noodzakelijk vanwege de belangen van omwonenden. Bovendien zijn dergelijke planvoorschriften van belang om vast te kunnen stellen of met het laten plaatsvinden van evenementen op de beoogde locatie toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De centrale onderzoeksnorm hierbij is of er sprake zal zijn van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Bij grotere publiekstrekkingen kan geparkeerd worden op de aanliggende weidepercelen. Aan het bedrijf is meegegeven dat dit overloop parkeren in voorkomende gevallen gestimuleerd moet worden om vanaf de Meester Werkmanstraat en Katenhorstweg (de Grote Allee) aan te rijden, en het overloop parkeren zich moet bevinden aan de zuidzijde van de Katenhorstweg tegenover de bedrijfslocatie. Hiermee zal de extra verkeersdruk en invloed op het landschap zich in principe op voldoende afstand afspelen van de omwonenden op zowel De Katenhorst als en ten opzichte van Katenhorstweg 6 en 2. Bovendien raakt de fraaie recreatieve route direct langs de nieuwe natuur niet zo snel extra belast.

Het aspect geluid is van belang bij dit onderdeel. In de vergunning worden voorschriften opgenomen die het evenement reguleren. Hellendoorn kiest ervoor om voor de evenementen met een relatief grote impact voor de omgeving vooroverleg te hebben met de organisatoren van deze evenementen.

Aanvrager dient of nader aan te geven welke evenementen zullen plaatsvinden en deze vast te leggen in het bestemmingsplan. Of te kiezen voor een beperkt aantal evenementen, maximaal 3 per jaar die zich alleen richten op hippische evenementen, wedstrijden/concours en fairs. Een dergelijk evenement kan in voorkomende gevallen veelal nader wordt afgehecht met een evenementenvergunning. Mocht dit echter leiden tot een regelmatig terugkeren van bepaalde evenementen, dan dient voorzien te worden in een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan.

Provinciale Omgevingsvisie:

De provinciale Omgevingsvisie staat deze beoogde ontwikkeling niet in de weg. De gemeentelijke beleidsuitgangspunten als verwoord in de Omgevingsvisie Natuurlijk Avontuurlijk bieden ruimte vanuit het identiteitsgebied "Beleef de Regge". De Omgevingsvisie biedt ruimte voor het benutten van kansen ter versterking van de waterrecreatie, verblijfsrecreatie, overige recreatie en andere toeristische vormen die in relatie tot het belevingslandschap denkbaar zijn.

¹ De ambitiewaarden hebben betrekking op het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT). Deze is gedefinieerd als een etmaalwaarde welke is gebaseerd op de perioden dag (07.00-19.00 uur), avond (19.00-23.00 uur) en nacht (23.00-07.00 uur). Bij agrarische bedrijven blijkt in den lande behoefte aan een afwijkende etmaalindeling. Dit is ook deels gereguleerd in voor deze sector geldende milieuregels (Besluit landbouw milieubeheer). De gemeente Hellendoorn kiest ervoor om voor alle landbouwbedrijven in het buitengebied aan te sluiten bij de etmaalindeling zoals die is opgenomen in het Besluit landbouw milieubeheer. De nacht begint dan om 22.00 uur en de dag start om 06.00 uur.

Daarbinnen past het organiseren van wedstrijden en evenementen (waaronder fairs) en ook de insteek op een gepaste omvang voor georganiseerde horeca zoals de Reggehoeve die wil voeren om de sfeer en ambiance van dit specifieke bedrijf te vermarkten. In 2015 is Reggehoeve Hippisch Centrum beoordeeld met de maximale waardering van vijf sterren op het gebied van de paardensport.

Wel zal vanwege de wijziging van de functie voldaan moeten worden aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Er komen geen nieuwe gebouwen. De ruimte op de verdieping, aanvankelijk bedoeld als ruimte voor boerderijkamers/verblijfsruimte paardenverzorgers krijgt een ander gebruik. Er zijn al voldoende parkeerplaatsen, die meer op verschillende momenten worden gebruikt (meer 's avonds). Er is geen aanleiding om te bouwen. Netto is de conclusie dat het gebruik weliswaar intensificeert, maar er geen toename is van de belasting van de ruimte met nieuwe functies. Daarmee is er evenwicht in de balans. Een nadere kwaliteitsimpuls is niet aan de orde.

Wel speelt dat het bedrijf nog werkt aan de landschappelijke inpassing. Er wordt voorzien in een nadere inpassing van de rijbak langs de Katenhorstweg en de aanplant van een houtsingel aan de oostzijde van de bouwkaavel. Aanvankelijk was het plan dat op die plek een vervangende stal voor de zoogkoeien zou komen.

Relatie De Katenhorst/Eversberg en doorontwikkeling Reggehoeve:

De ontwikkelingsplannen worden specifiek op dit moment aan de orde gesteld, omdat de eigenaar van het bedrijf het belang ziet dat de beoogde verbreding tijdig bij de raad bekend is en daarmee ook onderdeel vormt van de afwegingen en achtergrond om via een bestemmingsplan procedure medewerking te verlenen aan de naast gelegen historische buitenplaats De Katenhorst westelijk van de Reggehoeve.

Daarbij speelt aldus de eigenaar verder een rol dat in Europees verband de regelgeving die van toepassing is op de paardenhouderij, momenteel tegen het licht wordt gehouden en tot beperkende maatregelen kan leiden. Inkomsten in een specifieke horeca sfeer kan aansluiten bij de aard van de gebiedsverandering naar belevingslandschap. De eigenaar van de Reggehoeve plaatst dit zelf ook naast de jaarlijks toenemende economische potentie die hij afleest aan de toenemende stroom bezoekers en passanten in het Reggedalgebied. De Reggehoeve wil daarbij niet alleen afhankelijk zijn van de ligging nabij de kernen Hellendoorn en Nijverdal, te meer omdat het bedrijf ook meer en meer de belangstelling en bekendheid bemerkt die uitgaat van de ligging aan een belangrijk recreatief knooppunt met diverse Twentse routes.

Effecten:

Het besluit van het college is voor de eigenaar bedoeld om de vertrouwensbasis te ervaren dat de kosten die de nadere uitwerking van de bestemmingsplanaanpassing zal vergen, zinvol zijn voor het haalbaar doorlopen van de daarop volgende procedure. Voor de gemeente past dit in de doelstellingen van de ontwikkeling van de (Reggedal)omgeving.

Planning:

De eigenaar Reggehoeve heeft op dit moment nog geen uitgewerkt plan. De voorgestelde aanduiding biedt ruimte en flexibiliteit in het gebruik van het gedeelte van de bedrijfsgebouwen. Er kan nu gekozen worden om een bestemmingsplan op te laten stellen. Zodra het ontwerpbestemmingsplan voldoende is uitgewerkt en ambtelijk akkoord is bevonden kan deze ter visie worden gelegd. De eigenaar Reggehoeve kan ook kiezen voor een uitwerking op een later moment en eventueel een marktonderzoek. Indien dat leidt tot het aanleveren van een ontwerpbestemmingsplan over meer dan één jaar na besluit van college op dit verzoek, dan dient op dat moment het voornemen tot publicatie van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw voorgelegd te worden aan het college (en ter kennisname aan de raadscommissie te worden gezonden).

Financiële consequenties:

Uitsluiten via (plan)schade overeenkomst.

Personele consequenties:

-

Juridische consequenties:

De nodige nog uit te werken overeenkomsten in relatie tot (plan)schade(claims).

Informatisering / Automatisering:

-

Burger- en overheidsparticipatie:

-

Communicatie:

-

Overige consequenties:

-