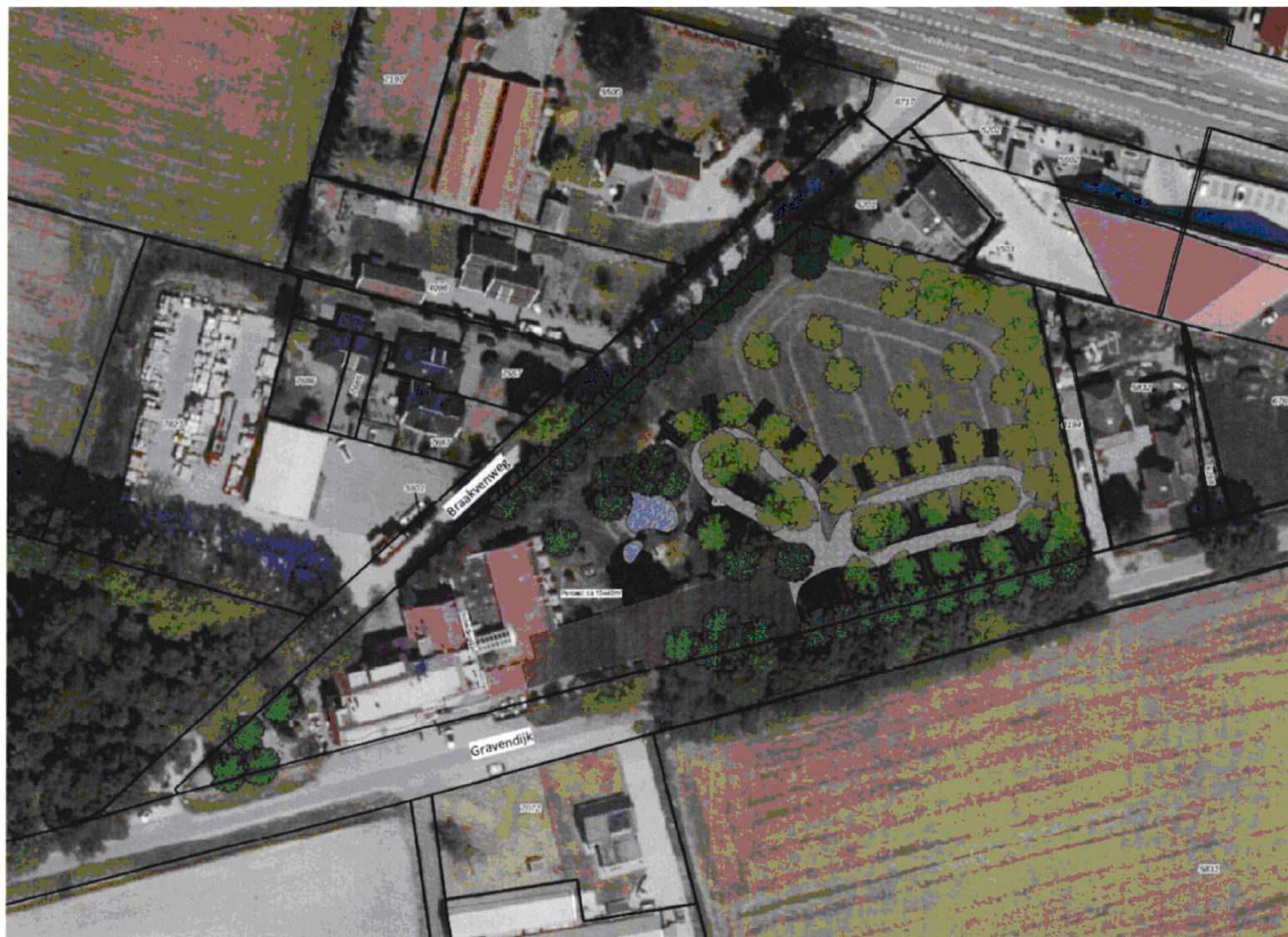
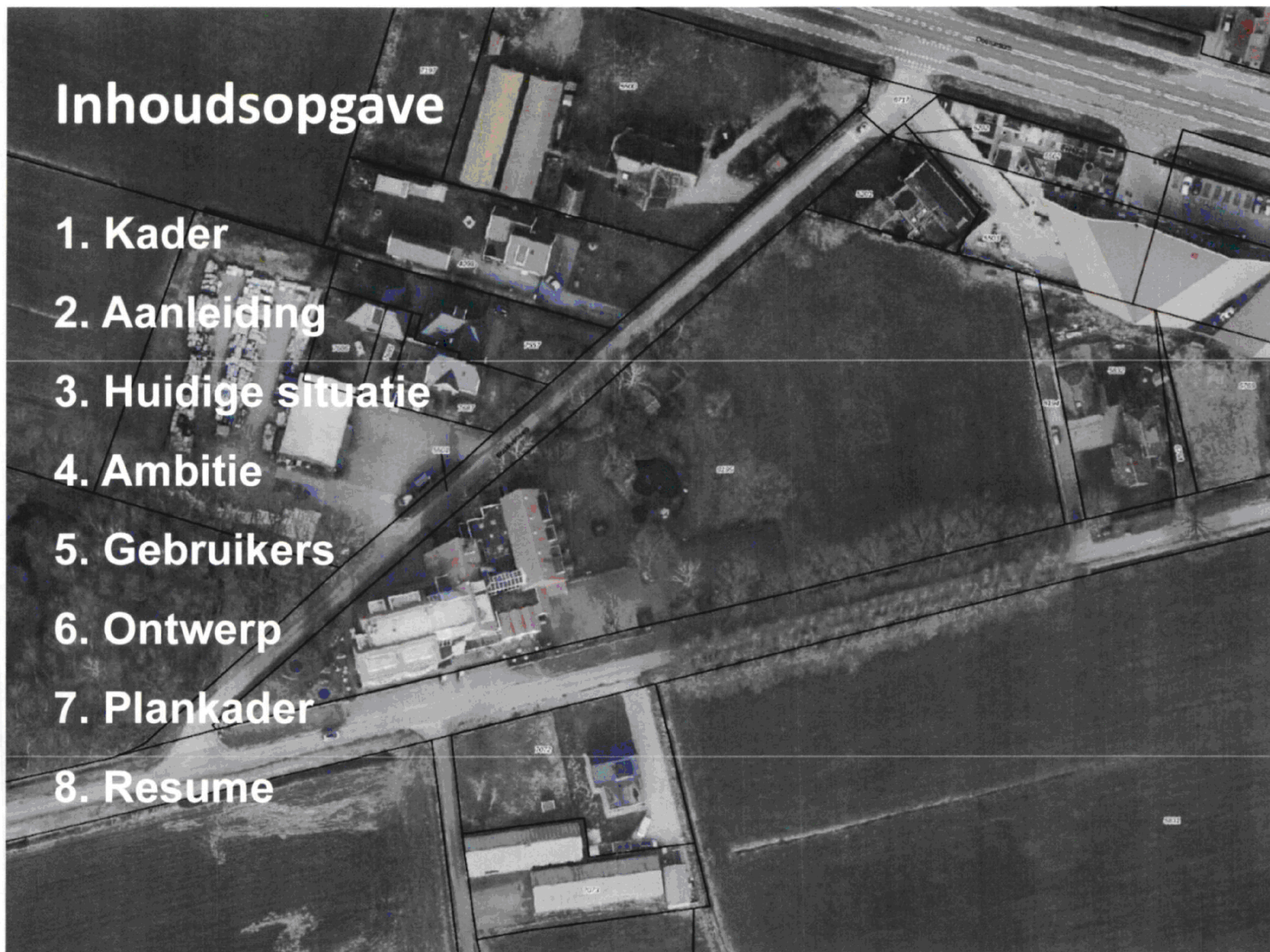


Principeverzoek, Gravendijk 6



Inhoudsopgave

1. Kader
2. Aanleiding
3. Huidige situatie
4. Ambitie
5. Gebruikers
6. Ontwerp
7. Plankader
8. Resume



1. Kader

'T Elshuys is een 3 sterren hotel in Albergen, gebouwd in 1986. De voorzieningen in het gebouw en in de directe omgeving zijn ten behoeve van recreatie en horeca. Er is een intentie om het object te transformeren, waarbij gebruiksfuncties worden aangevuld en gewijzigd.



Afbeeldingen 01; Totaaloverzicht bebouwing Gravendijk 6

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

2. Aanleiding

Op het perceel Gravendijk 6, gelegen op 1,15km hemelsbreed vanaf het dorp Albergen, grotendeels omringd met grasland, staat het huidige 3 sterrenhotel. In opdracht van de eigenaar is voorliggend initiatief tot herbestemming naar Elshuys 2.0 uitgewerkt. Een herbestemming naar een combinatie van zorgvoorziening, kleinschalige horeca met overnachting op een eigentijdse wijze.

Voorliggend initiatief is echter niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, aangezien er nu de bestemmingen 'horeca' en 'agrarisch' op zitten. Om hier voorliggende plannen op te realiseren dient de bestemming (deels)gewijzigd te worden naar 'maatschappelijk'. Voorliggend principeverzoek voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat, ons inziens, het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.



Afbeelding 02; Voorzijde bebouwing



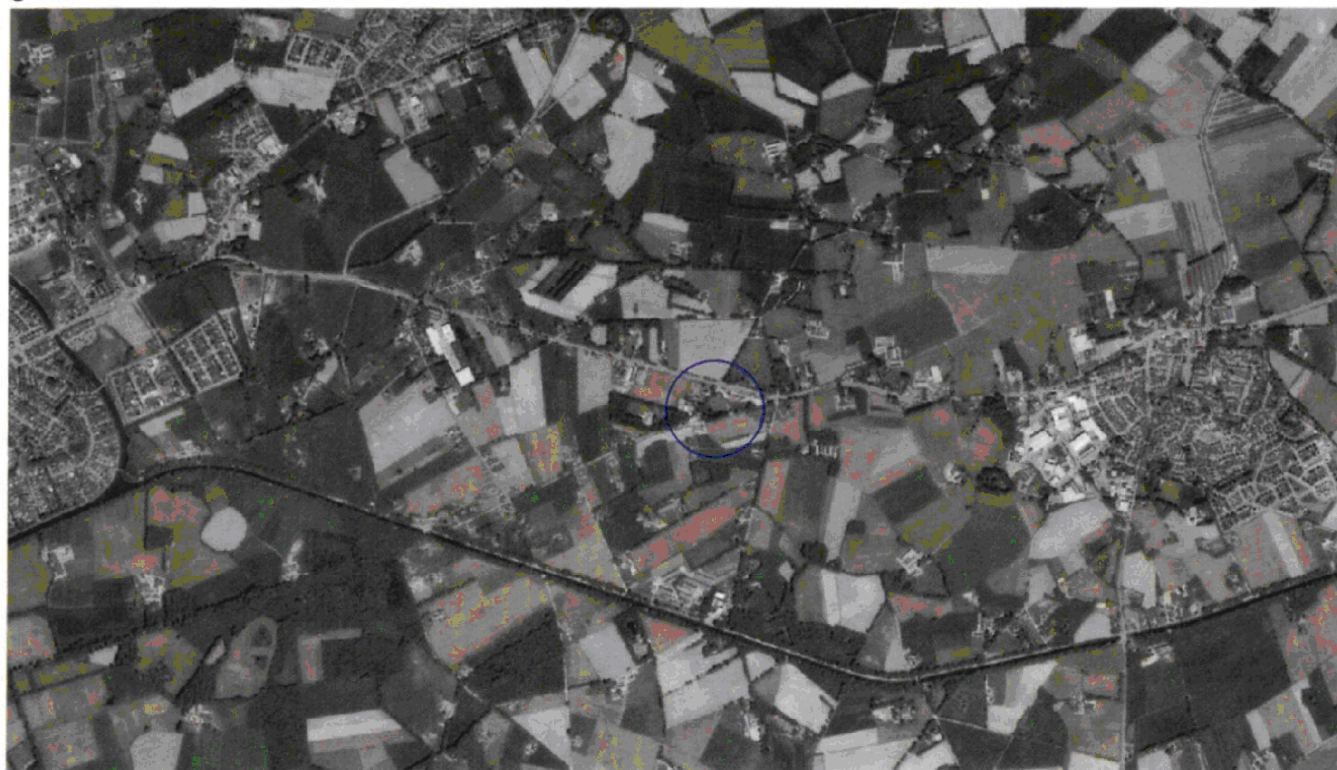
Afbeelding 03; Achterliggend deel perceel H-8195

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

3. Huidige situatie

Het perceel Gravendijk 6 is gelegen nabij de N349. Deze N-weg is de doorgaande weg van Almelo naar Albergen, Fleringen, Reutum, Ootmarsum, Tilligte en Denekamp. Op korte afstand ligt ook het 37,6km lange Almelo-Nordhorn kanaal.

Het perceel ligt in de omgeving van een bosrijke omgeving (schuin aan de overzijde van de Braakvenweg). Het perceel Gravendijk 6 vormt samen met het perceel bosperceel ten westen het entree naar de N349 vanaf het kanaal. Aan de oostzijde van het perceel ligt het dorp Albergen. Ten noorden, zuiden en westen van het perceel Gravendijk 6 liggen agrarische gronden.



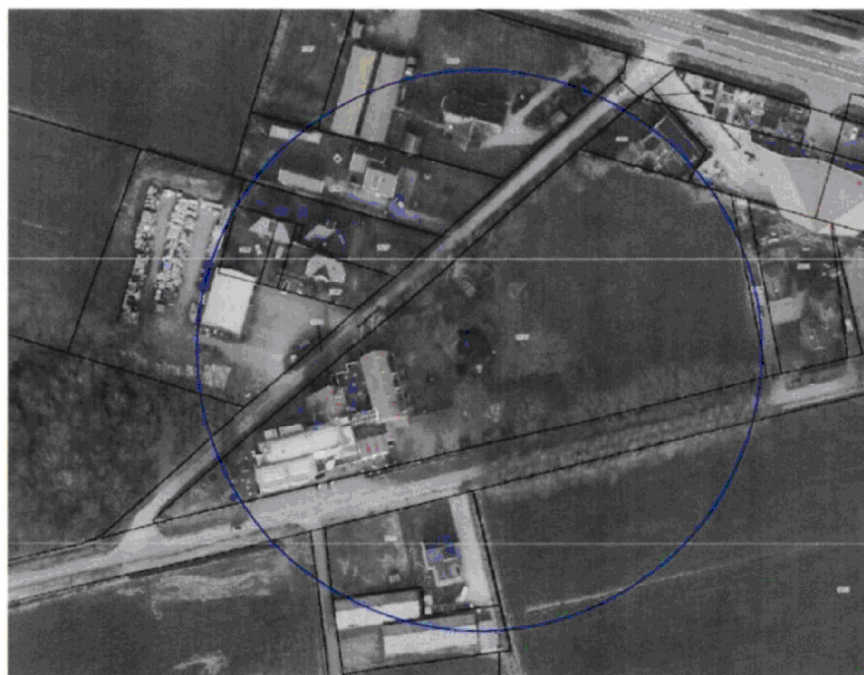
Afbeelding 04; Luchtfoto Gravendijk 6, Albergen

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

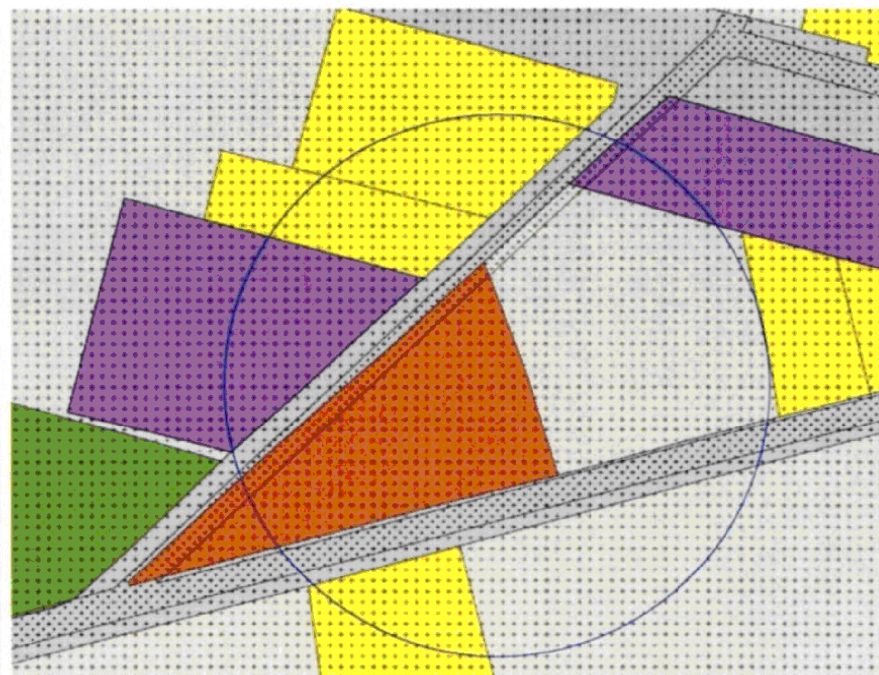
Huidige situatie

Op het perceel Gravendijk 6 staat een hotel die samen met het groene perceel ten westen het entree vormt vanaf het kanaal naar de N349. De agrarische gronden die om het perceel liggen zijn goed onderhouden en rijk aan groene elementen.

Het hotel staat op de splitsing tussen de Gravendijk en de Braakvenweg. De ruimte achterliggend op het perceel heeft een houtwal aan de kant van de Braakvenweg, en een bomenrij aan de Gravendijk.



Afbeelding 05; Luchtfoto perceel Almeloseweg 57 Tubbergen



Afbeelding 06; Luchtfoto incl. bestemming Almeloseweg 57 Tubbergen

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

Huidige situatie



Afbeeldingen 07; Projectlocatie Gravendijk 6
Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.



4. Ambitie

Beschrijving

De ambitie van Elshuijs 2.0 betreft een multidisciplinair complex waar verschillende doelgroepen van gebruik kunnen maken, passend bij de wensen en behoeften van deze tijd.

- Zorgbehoevend verblijven in een landelijke omgeving.
- Landelijk recreëren.
- Kleinschalige horeca

In een deel van het huidige hotel, willen we een voorziening creëren voor kleinschalige groeps- zorg. Een initiatief welke zich richt op begeleid leven. Waarbij de gebruikers 24 tal semi- zelfstandige appartementen tot hun beschikking hebben, waar ze voor een verschillende duur kunnen verblijven. Er staat voor deze bewoners 24/7 een persoonlijke begeleider klaar welke hen ondersteuning kan bieden.

De huidige hotelkamers blijven deels gehandhaafd en zullen worden gerevitaliseerd. Daarnaast zouden we graag in willen spelen op een nieuw vorm van recreatie en verblijf, middels het toevoegen van een aantal tuinkamers. Hotelkamers wel gelegen zijn in de tuin.

De horeca voorziening is meer kleinschalige dan de huidige opzet.



Afbeelding 08; Inrichtingsschets

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

5. Gebruikers

Zorg in een landelijke omgeving

De doelgroep voor de zorg aan de Gravendijk 6 betreffen 22-24 (jong)volwassen met een lichtverstandelijke beperking en/of bijkomende gedragsproblematiek. Cliënten die bij voorbeeld zijn aangewezen zijn op de Wet Langdurige Zorg.

De focus ligt daarbij op een vertrouwde omgeving met 24/7 bereikbaarheid en beschikbaarheid, met daarnaast vaste momenten van begeleiding van een persoonlijk begeleider.

De bewoners hebben een opgave in het dagelijks leven en daarbij ondersteuning nodig, waardoor zelfstandigheid niet lukt:

- Een lichamelijke of verstandelijke beperking
- Psychiatrische problemen, dementie of autisme
- Jongeren met leerproblemen

Dagelijks zijn er in en rondom Elshuys 2.0 verschillende kleinschalige taakjes welke uitgevoerd dienen te worden.

- Verzorgen van de dieren en pluimvee.
- Verzorgen van de tuin.
- Kleinschalige horeca en exploitatie van de tuinkamers.

Deze taken worden (mede) door de bewoners uitgevoerd.



Afbeeldingen 09; Impressies gebruikers

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

Gebruikers

Landelijke recreatie

Om een eigentijdse vorm van recreatie te realiseren, willen we graag een aantal tuinkamers realiseren op naastgelegen perceel, deze zijn geschikt om te overnachten en verblijven tot 2 personen. De tuinkamers zijn uitermate geschikt om Twente, bijvoorbeeld middels een actieve (fiets)vakantie, te verkennen.

De tuinkamers worden voor kortstondige verhuur aangeboden, gelijk aan de overige hotelkamers..

De tuinkamers zijn op afstand van elkaar gelegen.

Het perceel rondom de tuinkamers zal worden aangeplant met groen.

De zichtlijnen worden onderbroken middels groen en bosschage.

De circa 16x tuinkamers zijn geschikt voor 2 personen.

De exploitatie is gekoppeld aan het hotel.

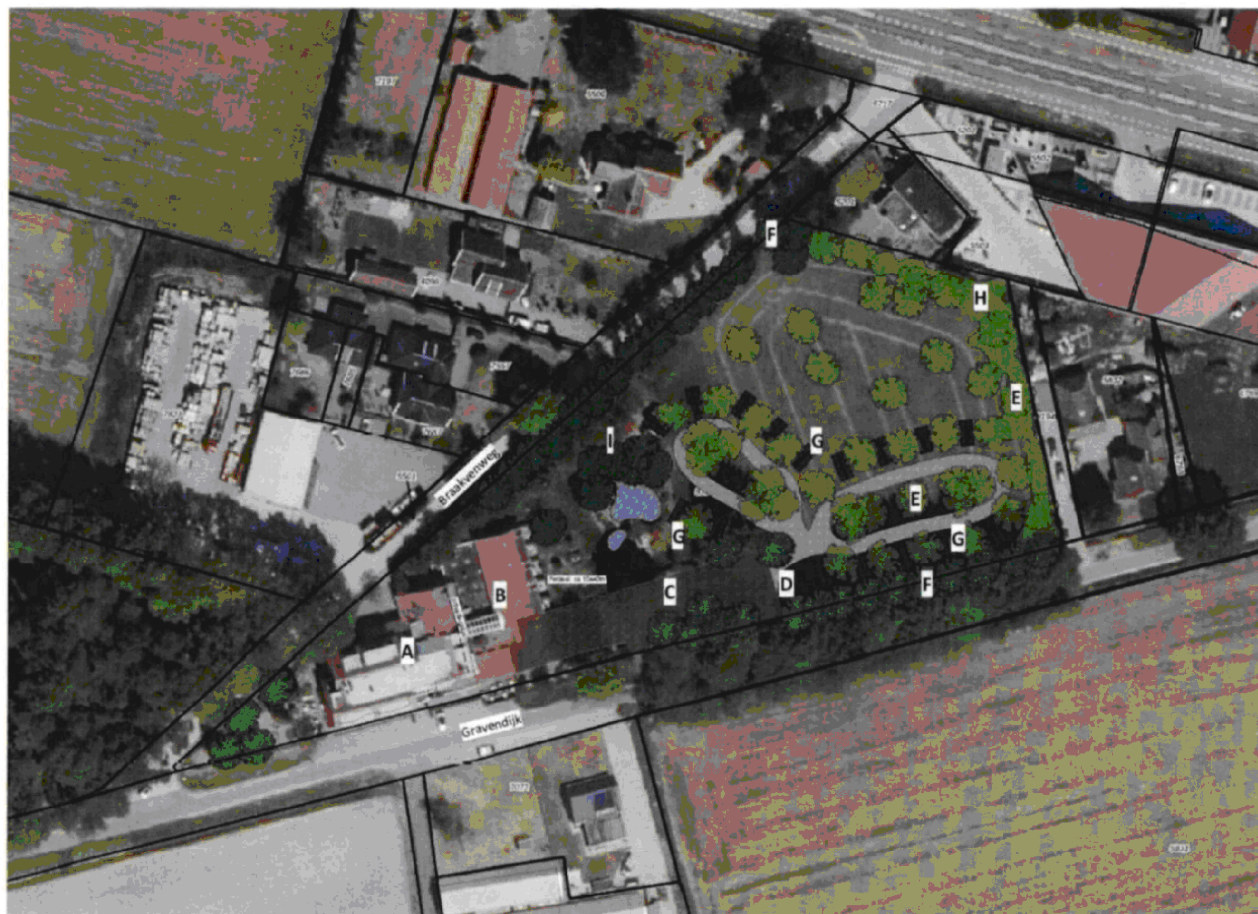
De exploitatie, dagelijkse bedrijfsvoering en het klein onderhoud heeft ondersteuning van onze burens met een zorg achtergrond.



Afbeelding 10; Referentie uitstraling tuinkamer

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

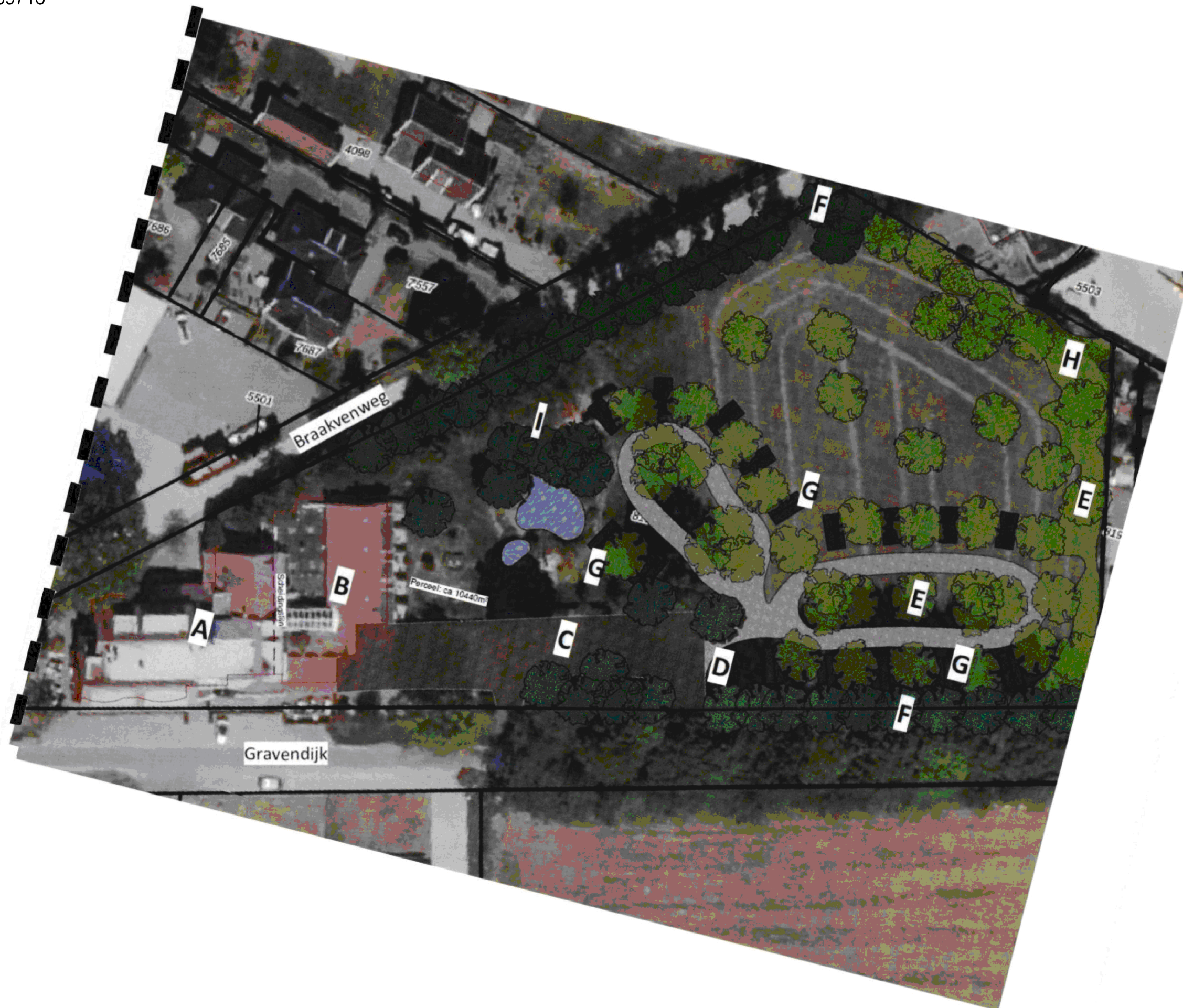
6. Ontwerp



- | | |
|----|---|
| A: | 10 hotelkamers te behouden |
| B: | 24 zorgappartementen |
| C: | Parkeerplaats bestand |
| D: | Ondergeschikt en informele route naar tuinkamers (karrespoor). Aftakking vanaf bestaande inrit parkeerplaats. |
| E: | Aan te planten bomen |
| F: | Bomen bestand |
| G: | Tuinkamers 3x6m ¹ |
| H: | Houtwal nieuw |
| I: | Schuur bestand |

Afbeelding 11; Concept inrichtingsschets perceel

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.



7. Plankader

Ontwikkeling

Het concrete voornemen betreft het herbestemmen en toekomstbestendig maken van het perceel met bijbehorende bebouwing. Hierdoor wordt de gewenste situatie gerealiseerd voor de initiatiefnemer.

Groen

Het groen wordt grotendeels aangepast en waar mogelijk her-plant op het perceel, alsook uitgebreid. Om een compact beeld te creëren, en een scheiding vanaf de naastgelegen percelen wordt het groen ingezet.

De groene omranding van het cluster zal in belangrijke mate bestaan uit gecultiveerd groen, waarbij hagen (beuk en meidoorn) zullen worden aangevuld met bomen passend bij het bestaande groen. Daardoor is het mogelijk het cluster te verstevigen en, daar waar nodig, meer hoogte te maken. Hierdoor kan de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk en landschappelijk ingepast worden.

Hoofdvorm bouwmassa's

Binnen het nieuwe groen wordt de mogelijkheid geschetst tot het nieuw bouwen van tuinkamers die opgaan in het landschap, gericht op recreatieve doeleinden. Het aanwezige groen zal waar nodig her-plant worden om onderdeel te worden van de nieuwe situering. Ten behoeve van de nodige samenhang wordt een vaste bouwrichting voorgesteld en zijn er criteria opgesteld voor vormgeving van de bouwmassa en in mindere mate voor materiaal- en kleurgebruik. Voor wat betreft het volume en de bouwtypologie wordt aansluiting gezocht bij de typologie van de agrarische bebouwing en erfstructuren in de omgeving.

De gebouwtypologie is eenduidig: eenvoudige plattegrond met een rechthoekige basis, en uitstraling conform referentieafbeelding in hoofdstuk 5.

De nieuwe inrichting wordt vanaf de Gravendijk ontsloten, als aftakking vanaf de bestaande inrit naar de parkeerplaats. Vanuit de tuinkamers is direct zicht op en contact met het achterliggend landschap door lage hagen en/of vensters in de groene omranding.

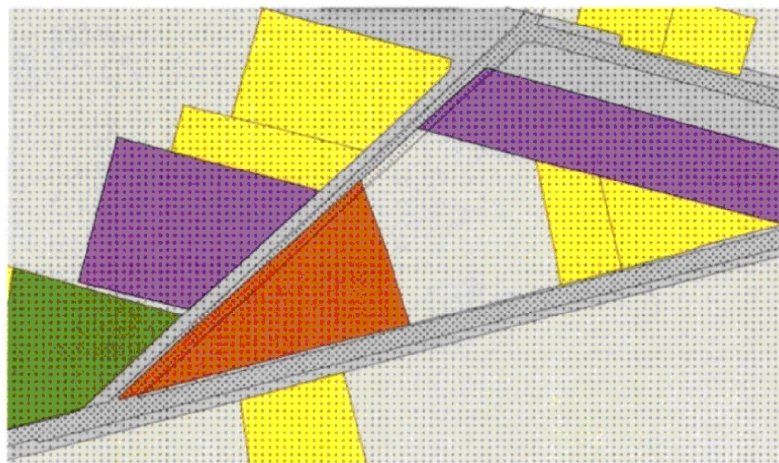
Plankader

Kleuren en materialen

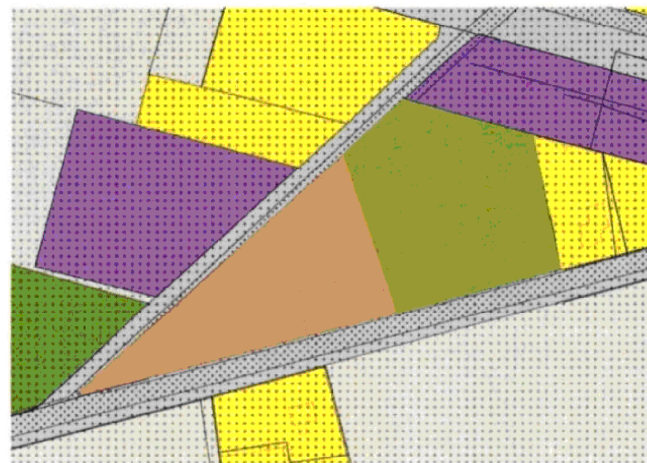
De basismaterialen die in dit beeldkwaliteit genoemd worden, zijn baksteen en hout. Verbijzonderingen zijn mogelijk in bijvoorbeeld staal en glas en in detaillering. De (zadel)daken kunnen op verschillende wijze worden vormgegeven en worden verbijzonderd. In principe worden de tuinkamers gedekt met een klassieke oranje, rode dakpan, of riet.

Een duidelijk onderscheid in de te realiseren gebouwen is van belang daar waar het gaat om hoofdgebouwen en bijgebouwen. Bijgebouwen zijn in principe qua vormgeving, materiaal- en kleurkeuze afgeleid van het hoofdgebouw of maken daar in meerdere of mindere mate onderdeel van uit. Ook hier mogelijkheden voor verbijzondering, zij het dat eenvoud en soberheid uitgangspunt zijn. Het kleurenpalet zal eenvoudig en rustig zijn. Natuurlijke materialen en kleuren hebben de voorkeur. Toegevoegde kleuren sluiten aan op het pallet van de omgeving; dat wil zeggen donker groen, zwart en zwart bruin voor de gevels.

Een nog nader in te dienen bouwplan zal, voor zover dit mogelijk is op het betreffende perceel, zal moeten voldoen aan de uitgangspunten van dit beeldkwaliteit plan. Teneinde de afscheiding tot naastgelegen percelen te verbeteren en meer groen toe te voegen. Hierdoor kan de ruimtelijke ordening verbeterd worden, mede door aansluiting te creëren met de bebouwing ten noorden en westen van het perceel.



Afbeelding 12; Huidige bestemming 'horeca' en 'agrarisch -1'



Afbeelding 13; Beoogde bestemming 'maatschappelijk' en 'recreatie - verblijfsrecreatie recreatiewoningen'

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

7. Milieu- en omgevingsaspecten

Geluid

Gezien de ligging van het perceel en de afstand tot de N349 zal er naar verwachting een geluidsonderzoek benodigd zijn voor de wijziging van de bestemmingen. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een Wro-procedure een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. We gaan hierover graag met de gemeente in gesprek.

Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit.

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

Milieu- en omgevingsaspecten

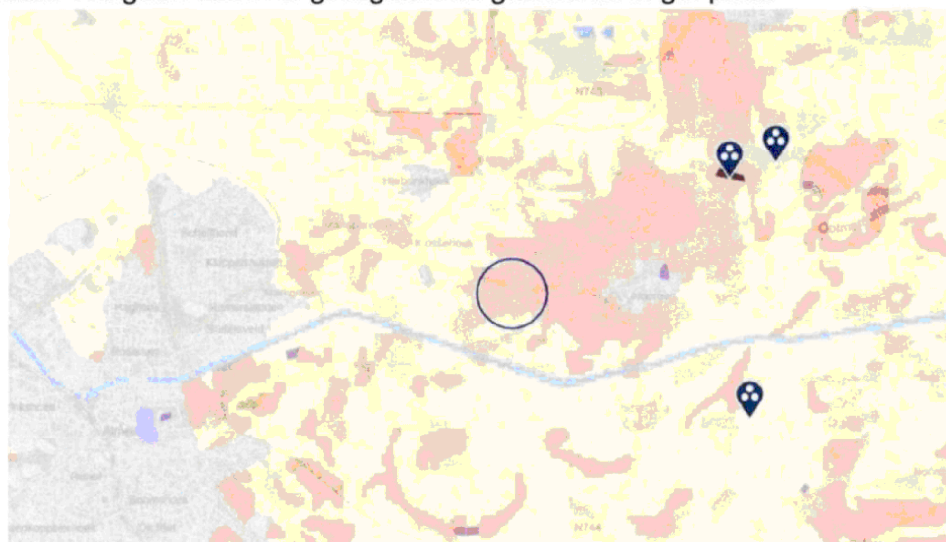
Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is. Volgens de onderstaande kaart heeft het gebied een middelhoge trefkans op archeologische waarde.

De gemeente Tubbergen beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Bij de behandeling van de aanvragen om een omgevingsvergunning of een bestemmingsplan kan het gemeentebestuur aan de hand van die kaart bepalen of een archeologisch onderzoek verricht dient te worden. We gaan hierover graag met de gemeente in gesprek.



Afbeelding(en) 14; Legenda



Afbeelding(en) 15; Fragment archeologische verwachtingskaart

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

Milieu- en omgevingsaspecten

Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is alleen van toepassing als sprake is van een beschermingsgebied, zoals een Habitatrichtlijngebied of Vogelrichtlijngebied.

De projectlocatie is omringd met Natura 2000 gebieden die op grote afstand liggen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied genaamd de 'Vasser-Heide' ligt op circa 8,5km hemelsbreed van de projectlocatie gesitueerd. Van uit de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel gelden er geen bijzondere aandachtspunten voor de bouwlocatie. Het perceel Gravendijk 6 ligt evenmin in een EHS. De locatie kent ook geen faunaknelpunten. Een nadere toelichting op de gebiedsbescherming is daarom niet nodig. Van gebiedsbescherming is in deze situatie dan ook geen sprake.



Afbeelding(en) 16; Fragment Natura 2000 kaart

Principeverzoek Gravendijk 6, te Albergen.

Milieu- en omgevingsaspecten

Luchtkwaliteit

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Het bestemmingsplan bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent de luchtkwaliteit wordt voldaan.



8. Resume

Wij willen de gemeente Tubbergen vragen het principeverzoek inhoudelijk te beoordelen.

Waarbij het voor ons van belang is om antwoord te krijgen of het initiatief Elshuijs 2.0, een herbestemming van het bestaande horeca en hotel complex, naar een complex met zorg en eigentijdse recreatie mogelijkheden geeft binnen de huidige kaders.

Danwel of er "in principe" de intentie is om mee te werken aan wijziging van deze kaders.

Indien mogelijk zouden wij ons initiatief ook mondeling willen toelichten.



Ontwikkeling	NSNK Vastgoed BV
Contactpersoon	5.1.2e
Adres	Demmersweg 41-15
Postcode en Plaats	7559 EB Hengelo
KVK	81831412
Mail	5.1.2e @nsnk.nl
Website	www.nsnk.nl
Object	Elshuys 2.0
Adres	Gravendijk 6
Postcode en Plaats	7665 SK Albergen



Dit document is met zorg opgesteld. De inhoud van dit document is alleen bestemd voor de opdrachtgever en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Naast NSNK Vastgoed BV is alleen Opdrachtgever eigenaar van het document en de inhoud van het document. Alleen de eigenaar heeft de toestemming dit document aan te bieden aan derden. Het is derden niet toegestaan om deze nogmaals te vermenigvuldigen dan wel verder te verspreiden.

NSNK Vastgoed BV aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade en/of kosten die voortvloeien uit onvolledige en/of foutieve informatie welke is verspreid zonder onze schriftelijke toestemming.

Op onze diensten zijn ten allen tijde de voorwaarden uit de DNR 2011 (herzien juli 2013) van toepassing. Op verzoek kunnen wij deze toezenden, deze voorwaarden zijn tevens beschikbaar op onze website www.nsnk.nl