Gemeente Borne

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
5-7-22

Agendapunt
ntb

Nummer
22int02328

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bekkingvelderweg 8

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Op 6 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders de tijdelijke omgevingsvergunning voor het verbreden van de gebruiksmogelijkheden van het clubhuis bij Golfbaan Weleveld aan de Bekkingvelderweg 8 te Zenderen verleend voor een periode van maximaal 5 jaar. Naar aanleiding van de onherroepelijke vergunning, en het extra fractievoorzittersoverleg, thema Weleveld d.d. 28 april 2021, is er contact geweest met dhr. Agterbos, bestuurder van Stichting Weleveld Golf en de aanvrager van de omgevingsvergunning. Het voornemen is om het bestemmingsplan voor de golfbaan te herzien in die zin dat de verleende omgevingsvergunning voor de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het clubhuis juridisch-planologisch vertaald worden in het bestemmingsplan.

Daarnaast bestaat het voornemen van Golfbaan Weleveld om de acht afslagplaatsen te voorzien van een overkapping/overdekte driving range met een oppervlakte van 151 m2 en een maximale bouwhoogte van 3,45 meter. De locatie van de afslagplaatsen (driving range) is op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Borne niet voorzien van een bouwvlak waardoor de bouw van de overdekte driving range niet mogelijk is. Derhalve is Golfbaan Weleveld voornemens om een bestaand bouwvlak te verplaatsen binnen het plangebied.

Op 2 november 2021 heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bouwvlak om de bouw van de overdekte driving range mogelijk te maken onder de voorwaarden dat:

- de oppervlakte van het te verplaatsen bouwvlak niet wordt vergroot;
- de maximum oppervlakte aan bebouwing conform het bestaande bouwvlak maximaal 180 m2 mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter;
-

Om de verleende omgevingsvergunning voor de verruiming van de mogelijkheden van het clubhuis bij Golfbaan Weleveld en het verplaatsen van het bouwvlak voor de realisatie van de overdekte afslagplaatsen mogelijk te maken, is het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bekkingvelderweg 8 opgesteld. In het bestemmingsplan is de functieaanduiding 'horeca' opgenomen en

is het bouwvlak voor de overdekte afslagplaatsen verplaatst. Ter plaatse van de aanduiding horeca zijn de gronden tevens bestemd voor horeca in de vorm van een restaurant en/of bistro met dien verstande dat:

1. het vloeroppervlak van het restaurant en/of bistro niet meer bedraagt dan 207 m², het vloeroppervlak van een keuken niet inbegrepen;
2. de oppervlakte van het buitenterras niet meer bedraagt dan 200 m².

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 maart tot en met 4 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bekkingvelderweg 8 ongewijzigd vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen.

1 Inleiding

Op 20 december 2020 heeft Stichting Weleveld Golf een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend (geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2020-240) voor het verbreden van de gebruiksmogelijkheden van het clubhuis bij golfbaan Weleveld aan de Bekkingvelderweg 8 te Zenderen. Concreet betrof het de exploitatie van een restaurant en een golfshop in het clubhuis.

Aan de verbreding van de gebruiksmogelijkheden van het clubhuis bij golfbaan Weleveld kon medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning. Hiermee kan voor een periode van maximaal 10 jaar op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4 lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van het bestemmingsplan worden afgeweken. Daarbij bood de tijdelijke omgevingsvergunning de mogelijkheid om de activiteit eerst tijdelijk te vergunnen voor een periode van 5 jaar.

Op 6 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4 lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbreden van de gebruiksmogelijkheden van het clubhuis aan de Bekkingvelderweg 8 te Zenderen, onder de voorwaarden dat:

- de oppervlakte van het restaurant niet meer dan 207 m2 mag bedragen en het bijbehorend buitenterras niet meer dan 200 m2;
- de middels deze omgevingsvergunning toegestane zelfstandige horeca-activiteit heeft enkel betrekking op de exploitatie van een restaurant/bistro;
- horeca-activiteiten in een zwaardere categorie (zoals zalenverhuurcafé, dancing etc.) blijven in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan en zijn dus niet toegestaan. Het bedrijfsmatig exploiteren van een zaal-accommodatie in het clubhuis in de vorm van feesten en partijen is derhalve niet toegestaan;
- nachtverblijf is niet toegestaan en blijft tevens in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan;
- alvorens het clubhuis als zelfstandig restaurant in gebruik kan worden genomen, moet er een Melding brandveilig gebruik op grond van artikel 1.18 Bouwbesluit 2012 worden gedaan.

Tevens is de Drank- en horecavergunning voor het uitoefenen van de horecagelegenheid aan de Bekkingvelderweg 8 te Zenderen verleend. Deze Drank- en horecavergunning blijft – ook na inwerkingtreding van de herziening van het bestemmingsplan – van kracht. In de Drank- en

horecavergunning zijn onder andere de geldende openingstijden voor de horeca in het clubhuis opgenomen.

Naar aanleiding van de onherroepelijke vergunning, en het extra fractievoorzittersoverleg, thema Weleveld d.d. 28 april 2021, is er contact geweest met Golfbaan Weleveld om het bestemmingsplan voor de golfbaan te laten herzien in die zin dat de verruiming van het clubhuis juridisch-planologisch wordt vertaald in het bestemmingsplan. De voorwaarden die in de vergunning zijn opgenomen blijven gelden.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bekkingvelderweg 8 is opgesteld om de verleende omgevingsvergunning juridisch-planologisch te vertalen. Daarbij wenst Golfbaan Weleveld van de herziening gebruik te maken om het bouwvlak van de overdekte afslagplaatsen (driving range) te verplaatsen. De locatie van de bestaande afslagplaatsen (driving range) is op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Borne niet voorzien van een bouwvlak waardoor de bouw van de overdekte driving range niet mogelijk is. Door middel van het verplaatsen van het bouwvlak is het mogelijk om de afslagplaatsen te voorzien van een overkapping met een oppervlakte van 151 m2 en een maximale bouwhoogte van 3,45 meter (voorgenomen bouwplan).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 maart tot en met 4 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt de raad voor te stellen om het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bekkingvelderweg 8 ongewijzigd vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen.

2 Beoogd resultaat
Een vastgesteld bestemmingsplan waarin de verleende omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-2020-240 juridisch-planologisch is opgenomen en waarin een bestaand bouwvlak is verplaatst om de gewenste overdekte driving range mogelijk te maken.

3 Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.
Alle relevante beleidskaders en milieuaspecten zijn in dit bestemmingsplan beschreven en beoordeeld. Het bestemmingsplan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 De verleende tijdelijke omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-2020-240 wordt juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, zodat een toetsbaar en handhaafbaar kader is gecreëerd voor de verruimde mogelijkheden van het clubhuis.
Op 6 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4 lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning verleend voor het verbreden van de gebruiksmogelijkheden van het clubhuis voor een periode van maximaal 5 jaar. Daarmee bestaat de mogelijkheid om de wenselijkheid van de toegestane activiteit te beoordelen en/of alvast uit te voeren voordat het bestemmingsplan is gewijzigd. Bij een positieve beoordeling kan de omgevingsvergunning verlengd worden voor een termijn van nogmaals 5 jaar (maximale termijn van 10 jaar) of kan besloten worden om de activiteit positief te bestemmen in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de onherroepelijke vergunning, en het extra fractievoorzittersoverleg, thema Weleveld d.d. 28 april 2021, is er contact geweest met Golfbaan Weleveld om het bestemmingsplan voor de golfbaan te laten herzien in die zin dat de verruiming van het clubhuis juridisch-planologisch wordt vertaald

in het bestemmingsplan. De voorwaarden die in de vergunning zijn opgenomen blijven gelden. Daarmee wordt een definitief toetsbaar en handhaafbaar planologisch kader gecreëerd voor de verruimde gebruiksmogelijkheden in het clubhuis van de golfbaan.

Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden voor het clubhuis voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Zowel bij de verleende omgevingsvergunning als in het voorliggende bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het verzoek voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn er vanuit ruimtelijk en economisch oogpunt aanknopingspunten om medewerking te verlenen aan het verzoek. Het verzoek past binnen de kaders van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel en draagt bij aan het behoud en de ontwikkeling van het authentieke Twentse landschap gecombineerd met een versterking van de Bornse economie en een versterking en verbinding van de recreatieve en landschappelijke functies, zoals verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Borne 2030.

1.3 Het verplaatsen van de afslagplaats op de driving range heeft als doel om de veiligheid op de Albergerweg (N744) te vergroten.
Om de veiligheid op de Zenderseweg te kunnen vergroten heeft Golfbaan Weleveld reeds de bestaande onoverdekte afslagplaats verplaatst naar de nieuwe locatie. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een onoverdekte afslagplaats op de driving range toegestaan, aangezien de gronden zijn voorzien van de bestemming ‘Sport’ met functieaanduiding ‘golfbaan’. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor een 18 holes golfbaan. Het oefenterrein (de driving range) maakt onderdeel uit van de 18 holes golfbaan en is derhalve binnen de bestemming toegestaan.

Het verplaatsen van de afslagplaatsen op de driving range heeft als doel om het risico op verkeerd afgeslagen ballen die richting de Zenderseweg worden geslagen te voorkomen. Vanaf de nieuwe afslagplaatsen worden de golfballen van de weg afgeslagen in tegenstelling tot de locatie van het huidige bouwvlak van de afslagplaats op de driving range. Vanaf het huidige bouwvlak worden de ballen evenwijdig aan de Zenderseweg afgeslagen, wat ertoe kan leiden dat een golfbal bij een verkeerde slag op de Zenderseweg verdwijnt. Bij de nieuwe locatie is dit risico tot een minimum beperkt.

Om de golfers die gebruik maken van de afslagplaatsen te beschermen tegen de weersinvloeden (regen etc.) wenst Golfbaan Weleveld een overkapping/overdekte driving range te realiseren met een maximale bouwhoogte van 3,45 meter en een oppervlakte van circa 152 m2.

1.4 Het verplaatsen van het bouwvlak doet geen afbreuk aan het landschap.
Het verplaatsen van het bouwvlak maakt het mogelijk om de afslagplaatsen (driving range) te overdekken. De overdekte driving range wordt gepositioneerd achter de grondwal waardoor het vanaf de Zenderseweg (N744) nauwelijks tot niet zichtbaar is. Vanuit landschappelijk oogpunt heeft het verplaatsen van het bouwvlak een positieve invloed op het gedachtegoed van ‘een compact erf’. De driving range is gelegen binnen het oude hoevenlandschap dat zich kenmerkt door de verspreid liggende erven in het landschap. Door het verplaatsen van het bouwvlak naar de huidige locatie van de afslagplaatsen ontstaat een compact erf waar de bebouwing zoveel mogelijk is geconcentreerd rond de parkeerplaats. Vanuit landschappelijk oogpunt heeft de verplaatsing van het bouwvlak een meerwaarde voor het gebied.

1.5 Wettelijke verplichting
Op grond van artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb dient het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode beroep instellen en/of voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in de Staatscourant, GVOP en de Week van Borne. Het plan wordt

langs elektronische weg beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.1 Op basis van een anterieure overeenkomst hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.
De geplande ontwikkeling is een particuliere aangelegenheid. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

4 Kanttekeningen
N.v.t.

5 Kosten, baten en dekking
De kosten van de bestemmingsplanherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de kosten van aanpassing van het bestemmingsplan voor hun rekening zijn. Tevens zijn in deze overeenkomst andere relevante zaken geregeld zoals planschade.

6 Vervolg na besluitvorming
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst en analoog gedurende zes weken ter inzage worden gelegd bij de Publieksbalie. Hierbij wordt opgemerkt dat het digitale exemplaar juridisch bindend is. Gedurende de termijn van zes weken kan kunnen belanghebbenden beroep instellen en/of voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats in de Week van Borne en het GVOP.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Bekkingvelderweg 8' ongewijzigd vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen. Dit herzieningsplan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpBG2014hz014-vg01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische bepaalde planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0147.BpBG2014hz014-vg01;
2. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.

Bijlage(n)
22bij04081 – Vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bekkingvelderweg 8
22bij04082 – Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bekkingvelderweg 8
22int02310 – B&W-voorstel
22int02332 – (Concept) raadsbesluit

Borne, 31-05-2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

E.S.I. ter Koele drs. J.H.R. Pierik