De Gemeenteraad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "Recreatiewoningen 't Maatveld"
(Bornerbroek)

Bornerbroek, 24 januari 2022

Betreft	: ontwerpbestemmingsplan
Planid	: NL.IMRO.0141.00066-BP21
Van	: [redacted]
Adres	: [redacted]
Telefoon	[redacted]
E-mail	: [redacted]
Bijlage 1	: afdruk Funda Business

Geachte [redacted],

Als deel van een bewonersgroep van het Tusveld/Maatveld breng ik zienswijzen naar voren over het Ontwerpbestemmingsplan "Recreatiewoningen 't Maatveld". In dit plan wordt de bouw van 5 recreatiewoningen bevorderd door een wijziging van de bestemming van ....een perceel bos naar een bouwterrein met recreatieve invulling.

De bewonersgroep van aanwonenden en direct omwonenden wordt gevormd door:
[redacted]

[redacted] en [redacted],
[redacted] en [redacted],
[redacted] en [redacted], Gr. [redacted]
[redacted] en [redacted],
[redacted],
[redacted] en [redacted],

1. Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer van het plan, [redacted] die eigenaar is van restaurant het Maatveld heeft de aanwonenden van Tusveld 19 en 21 geïnformeerd, terwijl de aanwonenden van Tusveld 29 in december 2022 via het Dagblad Tubantia kennis moesten nemen van de plannen. Bij de bewonersgroep bestond en bestaat wel degelijk bezwaar tegen de ontwikkelingen. Een lid van de groep moest afzien van bezwaar om repercussies van de zijde van de initiatiefnemer te voorkomen. In het overleg meldde de initiatiefnemer voornemens te zijn, om via het bestaande zandpad langs de Doorbraak ook de toegang en plaatsing van caravans bij de lodges toe te willen staan voor overnachtingen. Het zandpad werd daartoe verhard.
Verder merkt de groep op dat de schriftelijke informatie van omwonenden in het geheel niet heeft plaatsgevonden. Logisch dat vanuit die groep tot nu toe geen bezwaren zijn gekomen. Initiatiefnemer geeft dus een verkeerde voorstelling van zaken die mogelijk van invloed is geweest op de besluitvorming van Burgemeester en Wethouders.

2. Procedure

De bewonersgroep vraagt zich af of de juiste procedure is gevolgd ten aanzien van het wijzigen van het bestemmingsplan. In 2004 nam de gemeente Almelo een voorbereidingsbesluit voor het betreffende bosperceel. Nu wil B&W het bestemmingsplan wijzigen. Omdat de plannen in strijd zijn met het vigerend bestemmingsplan, is een vrijstellingsprocedure als bedoeld in art. 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dan niet noodzakelijk? Het project zou dan van een goede ruimtelijke onderbouwing moeten worden voorzien. We lezen niet dat Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven. Hoe zit dit?

3. Voorwaarde van bedrijfsmatige exploitatie

In de omgevingsvergunning van de provincie Overijssel staat vermeld dat er enkel in Noordwest Overijssel plaats is voor de ontwikkeling van nieuwe recreatiewoningen, tenzij er sprake is van een innovatief project of indien de recreatiewoningen deel uitmaken van een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen.
Aan laatste eis wordt niet voldaan omdat het hier een bosperceel betreft en geen bestaand recreatief terrein.
Individuele recreatiewoningen zijn nergens toegestaan. Er moet altijd sprake zijn van bedrijfsmatige exploitatie van grootschalige(r) projecten. Is er sprake van een grootschalig project bij de bouw van 5 recreatiewoningen, vraagt de bewonersgroep zich af?

Net zo belangrijk is echter de beantwoording van de vraag, in hoeverre de bedrijfsmatige exploitatie in de nabije toekomst gewaarborgd is, in de wetenschap dat het bedrijf van de initiatiefnemer reeds lang voor de Coronapandemie vele jaren te koop staat/stond en dat het beoogd bouwterrein sinds 30 december 2014 het privébezit is van 4 personen.
Bij verkoop van het restaurant 't Maatveld verdwijnt dus de bedrijfsmatige binding met de recreatiewoningen. (bijgevoegd is een afdruk d.d. 20-1-2022 van de Funda business pagina, waarin het bedrijf inclusief bovenwoning te koop wordt aangeboden).

4. **Innovatief ecologisch concept.**

Omdat het onderhavige plan niet ligt in Noordwest Overijssel is de bouw van recreatiewoningen niet toegestaan tenzij er sprake is van een innovatief concept. In het plan wordt benadrukt dat er geen aansluitingen zijn met een extern systeem zoals de riolering en elektriciteit. De elektriciteit wordt lokaal opgewekt, leest de groep.
Het woonhuis Tusveld 27, gelegen in een ander gedeelte van hetzelfde bos, is sinds 1 jaar uitgerust met 14 zonnepanelen, die op een geheel zonnige dag in december 2021 een totale dagopbrengst hadden van 880 Watt. Dit is niet voldoende om een recreatiewoning te gebruiken met de wensen van deze tijd (verwarmen, baden, koken, verlichten), zelfs als er accu's zouden worden geplaatst. De aloude verbinding met het elektriciteitsnet zal noodzakelijk zijn. Bos en het gebruik van zonnepanelen is geen goede match gebleken.

In een gesprek dat een van de leden van de bewonersgroep had met de initiatiefnemer op 4 januari jl. sprak deze over ....de aanleg van septic tanks, terwijl in de toelichting bij de regels van de gemeente Almelo staat dat het afvalwater wordt afgevoerd naar de RZWI door middel van riolering. Het buitengebied is sedert geruime tijd verplicht aangesloten op een drukriool, omdat het gebruik van septic tanks, ook volgens Europese wetgeving, niet langer is toegestaan.
Het opvangen en zuiveren van hemelwater klinkt opnieuw erg ecologisch maar de vraag komt op, of dit water gereinigd wordt tot de kwaliteit van drinkwater of enkel gebruikt wordt voor het doorspoelen van het toilet. De bewonersgroep denkt dat ook een externe aansluiting op het waterleidingnet noodzakelijk zal blijken.
Het gebruik van een bolderkar om bij de lodges te komen lijkt veeleer iets uit lang vervlogen tijden. Met een auto vol met inkopen of koffers zullen gebruikers gewoon de onverharde paden gaan gebruiken, net als de hulpdiensten dit moeten doen. De "laadpunten voor de elektrische fietsen" noemen we toch gewoon stopcontacten, die de inmiddels miljoenen tevreden e-bike berijders dagelijks gebruiken. In december kunnen op een zonnige dag zelfs de fietsaccu's van de recreanten nauwelijks worden opgeladen met 14 zonnepanelen. In een proefopstelling met een 1 jaar oude fietsaccu, merk Bosch, bleek de laadstroom 90 Watt per uur. Laadtijd 5 uur, totale opname 450 Watt.
Het "innovatief concept" blijkt dus enkel op papier te bestaan maar zal in de praktijk geenszins waarborgen dat..... de gebruikers op een ecologisch verantwoorde manier van de dagelijkse gemakken worden voorzien, zoals gesteld wordt. Ook hierom is het plan niet inpasbaar binnen de provinciale regelgeving.

5. Maximale grootte van recreatiewoningen

In principe wordt de inhoud van een recreatiewoning gesteld op 250 m^3. Als uitzondering kan er ook 300 m^3 worden toegestaan, vermits er sprake is van een recreatiecomplex. In dit geval is er onzes inziens geen sprake van een recreatiecomplex zoals de regelgever heeft bedoeld en zelfs als dit wel het geval zou zijn, dan mag maar 15% van het aantal recreatiewoningen de inhoud van 300 m^3 krijgen. In het ontwerpplan wordt evenwel uitgegaan van de bouw van 5 woningen met een inhoud van 300 m^3.
Ook wordt afgeweken van de maximale goot- en nokhoogte (resp. 3 m. en 4 m.) van de beoogde recreatiewoningen, door 5 m. en 7 m. toe te staan.

6. Recreatie versus permanente bewoning

De gemeente Almelo heeft een paar jaar geleden door het afgeven van wat in de volksmond heet "object gebonden gedoogvergunningen", een einde gemaakt aan de "illegale" bewoning van de recreatiewoningen aan het Tusveld. De objecten werden geen burgerwoningen in het buitengebied zoals werd gehoopt, maar kennelijk was dit volgens de gemeente Almelo de beste oplossing voor de situatie, die was ontstaan toen het gebied nog bij Borne hoorde.
Initiatiefnemer gaf onlangs (4-1-2022) aan om met zijn inwonend volwassen dochter op het Tusveld te willen blijven wonen, ook na verkoop van het bedrijf met de bovenwoning. De vraag bij de groep komt op ....waar? Omdat zoals hierboven gesteld de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen niet gewaarborgd is en er sprake is van meerdere eigenaren van het perceel, ligt het in de lijn der verwachting dat ook deze 5 recreatiewoningen mettertijd permanent bewoond gaan worden.

7. Uitgangspunten inrichtingsplan en beeldkwaliteit

De zgn. lodges worden langs de doodlopende weg 't Maatveld onttrokken aan het oog door de aanplant van groenzones, terwijl aan de zuidoostzijde het meest belangrijke "selling point" is, dat 3 lodges het uitzicht krijgen op de Doorbraak. Daarom worden er ook 3 recreatiewoningen dichter bij de Doorbraak gesitueerd.
Vanaf de weg 't Maatveld kunnen de lodges dus niet gezien worden. Dit klinkt heel mooi, ware het niet, dat genoemde weg een doodlopend straatje is, waaraan verderop slechts 2 woningen staan en er dus nauwelijks mensen zijn die er gebruik van maken. Dus niet veel mensen zouden de lodges, zelfs zonder nieuwe aanplant, zien staan.

De overige 3 lodges krijgen "de nadrukkelijk vormgegeven 7 meter hoge voorgevels die de lodges juist extra zichtbaar moeten maken". Om de zichtbaarheid te vergroten wordt er ook gekozen voor kleuren die het effect versterken.
Aan de zijde van de Doorbraak zullen de lodges dus als het ware 'uit het bos knallen' en dus juist niet "opgaan in het bos", zoals wordt gesteld en al helemaal niet zullen "bijdragen aan de kwaliteit van de plek".
De bosrand waarin de lodges "op moeten gaan" is vanaf het bruggetje over de Doorbraak tussen perceel Tusveld 19 en 21 het meest gefotografeerde stuk van het Tusveld en Nijreesbos. Juist omdat die bosrand van 40 meter afstand zo mooi is, vooral in voor- en

najaar. Lodges voegen daar naar mening van de bewonersgroep niets aan toe, maar doen er juist afbreuk aan.
Bovendien leidt de bouw van 5 lodges direct tot planschade van omliggende woningen! Het uitzicht op de bosrand, zoals bijvoorbeeld gezien vanaf Tusveld 19, is daarna totaal verpest, waardoor het leefgenot meteen zal verminderen en de waarde van de woning(en) zal dalen.
Er werd een kapitaal besteed aan de aanleg van het gebied de Doorbraak. Aan het prachtige natuurgebied, waarvan zowel dieren, aanwonenden en wandelaars dagelijks genieten, wordt naar mening van de groep afbreuk gedaan door de bouw van de, het landschap dominerende, bouwwerken.
Bovendien treedt een ernstige verstoring op van al het aanwezige wild (reeën, hazen, konijnen, eenden, fazanten en ganzen). Er wordt gesteld dat met de realisering van het plan "de ecologische waarde van het bos wordt verbeterd door nieuwe aanplant".
Om die waarde toe te voegen kan er altijd nieuw aangeplant worden. De bouw van 5 lodges met bijgebouwen werkt toch echt niet waarde vermeerderend. De geplande aanplant is bovendien geen enkele compensatie voor de kaalslag in het bosperceel, die een jaar of 10 geleden ook al heeft plaatsgevonden.
Overigens komen de aangegeven kaders voor beplanting in het Beplantingsplan en de groenbuffers in de Uitgangspunten Inrichtingsplan niet overeen. Het bevreemdt dat de te realiseren aanplant ter compensatie van de kap van 80 jaar oude bomen niet nader wordt gespecificeerd met betrekking tot de grootte/hoogte van de struiken en de zgn. boomvormers. Een boomvormer van 60cm hoog zal vele jaren niet herkenbaar zijn tussen de aangeplante struiken. Dient een 80 jaar oude boom die gekapt wordt niet vervangen te worden door een boomvormer die al het formaat, zuiverende werking en uitstraling heeft van een echte boom?

8. Recreatieve verscheidenheid

In de directe omgeving van het bosperceel is al een ruim aanbod van recreatieve overnachtings- en verblijfsruimtes dat niet volledig wordt benut. De groep noemt onder andere: -de 10 nieuwe bed & breakfast kamers, -mini-campingplekken en een -verblijf tussen natuurvrienden in de 50 bedden van het Krikkenhaar. In ruimere omgeving ook nog: -camping het Grasbroek en -camping 't Oelenreef.
Verder zijn er de zgn. rustpunten en op 100 meter van elkaar 2 restaurants, te weten Liedenbaum en 't Maatveld. Het laatste staat zoals eerder opgemerkt al jaren te koop, omdat er geen opvolger is voor de 73-jarige uitbater. Dus de kinderen van de initiatiefnemer gaan het bedrijf zeker niet overnemen. Dit in weerwil van de te lezen aanname van B&W. Wellicht dat de bedrijfsresultaten een oorzaak zijn voor het gegeven dat het bedrijf na zoveel jaren nog steeds niet verkocht is. De vraag kwam bij enkele leden van de groep op of het project wel succesvol kan worden volbracht. Temeer initiatiefnemer in de buurt sprak over een gefaseerde bouw. Een situatie op het Tusveld als bij het Zwanenhof in Borne zit niemand op te wachten.

9. Paddentrek en verdere fauna

Het bosperceel dat recreatieve bestemming moet krijgen speelt een grote rol in de zogenaamde paddentrek. Het is niet voor niets dat juist naast die plek ieder jaar de padden

over het Tusveld moeten worden gezet. Om deze activiteit te bevorderen wordt een lang stuk van het bosperceel afgezet met een scherm, dat de padden vanuit het bos moet doen belanden in de ingegraven emmers, van waaruit de kwakers kunnen worden opgepakt. Na overleg met de gemeente Almelo staan er sinds jaar en dag verkeersborden langs de weg, die waarschuwen voor de paddentrek. Het 200 meter lange scherm langs het bos werd notabene in 2021, geheel of gedeeltelijk, betaald door de gemeente Almelo. De gemeente gaf hiermee aan doordrongen te zijn van de waarde van het bosperceel als verblijfplaats voor padden, salamanders, kikkers.
De initiatiefnemer liet 2 tot 3 jaar geleden aan nagenoeg iedere boom op het perceel nestkastjes hangen. Deze activiteit heeft zijn uitwerking, ook t.a.v. de vogels, niet gemist. Er vliegt een grote verscheidenheid aan vogels in het bos. De groene, bonte en zwarte spechten, de uilen en alle andere vogels zullen een nieuwe plek moeten gaan vinden. Dat zal waarschijnlijk wel lukken, maar vanuit ecologisch oogpunt/faunabeheer lijkt dit ongewenst. De vogels werden uitgenodigd te komen en nu ze zich genesteld hebben in het bos moeten ze weer wijken voor een klein economisch privébelang van de 4 eigenaren.

10. Buurtschap Tusveld/Maatveld

In genoemde buurtschappen mogen en mochten eigenlijk nooit huizen bijgebouwd worden, waardoor de jongeren, die opgroeiden in 1 van de ongeveer 50 woonhuizen gedwongen waren/zijn om hun vertrouwde omgeving te verlaten. Hierdoor vergrijst de buurt. Het is slecht te verteren dat de omwonenden nu geconfronteerd worden met bouwplannen voor recreatiewoningen, die aan de gemeenschap niets toe zullen voegen, maar deze slechts belasten. Een steeds wisselend recreatief gebruiker van een lodge is geen noaber en zal dus nooit een bijdrage leveren aan de hechte gemeenschap van het Tusveld, maar wel zorgen voor meer verkeersbewegingen, een onveiliger situatie voor kinderen en onrust voor mens en dier.

Graag zou ik of een aan te wijzen vervanger deze zienswijze mondeling toelichten bij de hoorcommissie bestemmingsplannen van de gemeenteraad.

Met deze zienswijze vraagt de bewonersgroep de leden van de raad om, rekening houdend met deze zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan niet goed te keuren.

Vol vertrouwen wachten we uw besluit af en verblijven,

met vriendelijke groet,

Namens de bewonersgroep,

[redacted]

Bijlage 1: Afdruk Funda business

funda

Tusveld 317627 NX Bornerbroek

€ 855.000 k.k.

Omschrijving

Tijdloos top in Twente
Veel ruimte, veel groen, veel mogelijkheden - ook volgens het bestemmingsplan - om het geheel weer zijn tijd ver vooruit te zijn; Dit restaurant maakt zich op voor het voorzetten van het Twentse succes. Idyllisch gelegen in het Nijreesbos, waar het, tussen de bomen, heerlijk toeven is.
Op steenworp afstand van Almelo vind je deze te koop aangeboden horecatopper. Het gebied is favoriet onder wandelaars en fietsers, die graag aanwaaien in dit ruim opgezette restaurant voor een kop koffie, lunch of borrel. Het hele jaar door, maar vooral in de zomermaanden, waar in de tuin op het terras plaats is voor zeker 200(!) gasten.

In de tuin is het een ontspannen komen en gaan, compleet met midgetgolfbaan. En weertechnische backup binnen in de vorm van een kegelbaan!

De kegelbaan bevindt zich achter de zaalruimte aan de voorkant van het bedrijf. Deze ruimte is door handige schuifwanden samen met of los van de baan inzetbaar. Gezamenlijk is er dan plek voor 125 gasten.
Naast deze zaalruimte, die overigens over een eigen ingang en terras beschikt, is het centrale restaurant. Hier is plaats voor nog eens 125 gasten, om te genieten van allerhande gerechten uit de centraal in het bedrijf gelegen royale keuken.
Wat wil je nog meer
Aan de achterkant van het pand zijn verschillende opslagruimtes, handig om terrasmeubilair gemakkelijk in op te bergen, of voor andere toepassingen. Ook is er nog een kelder voor opslag. En op de eerste verdieping bevindt zich een royale bedrijfswoning met 4 slaapkamers, ruime woonkamer met keuken, badkamer en riant dakterras.

Financiële informatie:
Vraagprijs onroerende zaken en bedrijfsexploitatie: € 999.995,-- k.k.
*Voor de juiste kandidaat behoort verhuur van onroerende zaken tot de mogelijkheden.

Hole in one?
Het ruime perceel, de brede bestemming, de lokale reputatie; ontdek hoe het geheel groter is dan de som der delen en bel of mail voor meer info met de makelaar van dit object [redacted]

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 855.000 kosten koper
Aangeboden sinds	6+ maanden
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Overname

Bedrijfsovername	€ 144.995 (inventaris + goodwill)
Personeel	Ja

Bouw

Hoofdfunctie	Horeca
Soort horeca zalencentrum	Café-restaurant, restaurant-partycentrum en congres-
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920

Oppervlakten

Oppervlakte	991 m²
Verkoopvloeroppervlakte	519 m²
Perceel	6.814 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3 bouwlagen
Gelegen op	-1e woonlaag
Woonruimte	Aanwezig (inpandig, 122 m²)

Energie

Energielabel	Niet beschikbaar

Omgeving

Ligging	Landelijk gebied
Bereikbaarheid	Bushalte op 5000 m of meer, busknooppunt op 5000 m of meer, metrohalte op 5000 m of meer, metroknooppunt op 5000 m of meer, NS Intercitystation op 5000 m of meer, NS station op 5000 m of meer, snelwegafrit op 5000 m of meer, Tramhalte op 5000 m of meer en tramknooppunt op 5000 m of meer
Welstandsklasse	A1