Gemeente Borne

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
28 mei 2024

Agendapunt

Nummer
24int01931

Onderwerp
Bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Zwartkotteweg 1, Hertme en beeldkwaliteitsplan

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan de Zwartkotteweg 1 in Hertme te herontwikkelen en hier zes kleinschalige, duurzame en innovatieve recreatiewoningen te realiseren. Een en ander is op grond van het geldende planologische regime niet toegestaan.

Het college heeft daarom op 12 december 2023 besloten om in te stemmen met het hiervoor opgestelde ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan. Hiertoe zijn het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Op de plannen zijn geen zienswijzen ingediend. Er wordt dan ook voorgesteld om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

1 Inleiding
Aan de Zwartkotteweg 1 in Hertme bevindt zich een leegstaande tenniskantine met twee tennisbanen. De huidige tennisbanen maakten voorheen onderdeel uit van het nabijgelegen Hotel Restaurant Jachtlust aan de Weerselosestraat. De tennisbanen worden niet/nauwelijks gebruikt.

Vanwege de ligging van de tennisbanen (op enige afstand van het genoemde hotel) is de revitalisatie van de tennisbanen niet gewenst. Gebleken is dat de tennisbanen niet of nauwelijks worden gebruikt door de hotelbezoekers. De initiatiefnemer, tevens eigenaar van de tennisbanen, heeft samen met de eigenaren van Hotel Restaurant Jachtlust het plan opgevat om de verblijfsrecreatieve mogelijkheden van Hotel Jachtlust duurzaam en innovatief uit te breiden op het terrein van de tennisbanen. Zij zien hier de mogelijkheid om kleinschalige buitenverblijven te organiseren: recreatieve overnachtingsplaatsen waar natuurbeleving, rust en ruimte centraal staat.

In de omgeving van de Zwartkotteweg 1 zijn verschillende wandelroutes (zoals het Kloosterpad) en fietsroutes door het Twentse landschap aanwezig. Daarnaast zijn er verschillende toeristische organisaties te vinden rondom het plangebied. Zo is er in Hertme het Openlucht Theater. In Zenderen bevindt zich Golfbaan Weleveld waar golfclinics worden gegeven.

Ook ligt het centrum van Borne met onder andere de cultuurhistorische bebouwing van Oud-Borne op relatief korte afstand van de Zwartkotteweg 1. De initiatiefnemer wenst met de voorgenomen ontwikkeling een aanvulling op het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente Borne te creëren, waarbij de belevingswaarde van het omliggende landschap centraal staat en overnachten in de natuur wordt mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer is voornemens om enkele bijzondere (innovatieve) en kleinschalige recreatieve verblijfsvoorzieningen te realiseren, waarin het mogelijk is om comfortabel te overnachten.

Om de verblijfsrecreatieve voorzieningen te kunnen realiseren, zullen de huidige tennisbanen worden verwijderd. De open plek in het (kleinschalige) bosgebied biedt mogelijkheden om natuurelementen te introduceren die bijdragen aan het natuurlijke herstel van het landschap. In het ontwerp wordt gedacht aan een waterpartij, welke aangesloten kan worden op de bestaande beken en sloten in het gebied. Oppervlaktewater heeft een belangrijke functie in het vasthouden en bergen van water, maar speelt ook een belangrijke rol in het vergroten van de biodiversiteit. De toename van flora en fauna in en rondom het water vergroot tevens de belevingswaarde van een overnachting in het gebied.

Om een innovatief concept voor de overnachting te kunnen realiseren, heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om geen reguliere recreatiewoningen te realiseren. Overnachting vindt plaats in een bos- of boomhuis (bijzonder architectonisch ontwerp), waarbij ook de bestaande kantine wordt getransformeerd tot het type boshuis en in sfeer veel zal weghebben van een traditionele cottage. De bos- en boomhuizen hebben een inhoud van maximaal 250 m³. Voor wat betreft duurzaamheid worden de recreatiewoningen gemaakt van hernieuwbare-, ecologische en hergebruikte bouwmaterialen. Daarnaast zijn de recreatiewoningen zelfvoorzienend in de energieopwekking.

De realisatie van zes kleinschalige, duurzame en innovatieve recreatiewoningen is op grond van het geldende planologische regime niet toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan is dan ook in het kader van het voornemen opgesteld. Hiervoor is:

1. een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld op grond waarvan conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, naast de investering in de ontwikkeling zelf, tevens wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit vindt hoofdzakelijk plaats op de agrarische gronden die gelegen zijn tussen Hotel Jachtlust en het beoogde recreatieterrein. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de uitvoering hiervan is geborgd.
2. in het bestemmingsplan onder meer opgenomen dat tot een strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken:
    a. anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen;
    b. het permanent bewonen van een recreatiewoning;

    waardoor de recreatiewoningen bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd en permanente bewoning is uitgesloten.

Om de architectonische- en ruimtelijke kwaliteit van de zes kleinschalige, duurzame en innovatieve recreatiewoningen te borgen is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Geadviseerd wordt om de raad voor te stellen om het bestemmingsplan ‘Buitengebied Borne, herziening Zwartkotteweg 1’ en het beeldkwaliteitsplan ‘Zwartkotteweg 1 – Hertme’ vast te stellen.

2 Beoogd resultaat
Herontwikkeling van een voormalig tenniscomplex waarbij zes kleinschalige, innovatieve en duurzame recreatiewoningen worden mogelijk gemaakt, waarbij geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

3 Argumenten
1.1 De realisatie van zes kleinschalige, duurzame en innovatie recreatiewoningen past binnen de Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.
De provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid verwerkt in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel. Ten aanzien van verblijfsrecreatie is het volgende in de omgevingsvisie en de omgevingsverordening opgenomen: *Mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe verblijfsaccommodaties zien we alleen in Noordwest Overijssel. Daarbuiten is er alleen ruimte voor nieuwe recreatiewoningen indien er sprake is van een innovatief concept of als de realisatie van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt van een kwaliteitsimpuls voor een bestaand recreatiepark*.

De omgevingsverordening van de provincie voegt daar het volgende aan toe: *In de verordening wordt alleen nog ruimte geboden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als sprake is van een innovatief concept en als verzekerd is dat de recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden. Onder innovatieve concepten worden verstaan: verblijfsrecreatieve voorzieningen die voorzien in een nieuw aanbod waarin de markt tot dusver nog niet voorziet en die een meerwaarde bieden voor het toeristisch-recreatieve product van Overijssel.*

De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een innovatief en duurzaam concept. Een overnachting zal immers niet plaatsvinden in een reguliere recreatiewoning, maar in een bos- of boomhuis met een innovatief/architectonisch ontwerp. De initiatiefnemer is voornemens om het gehele terrein in te richten als een kleinschalig ecosysteem waar men kan verblijven in bijzondere bos- en boomhuizen. Het terrein kan ruimte bieden aan ecologische grondgebonden boshuizen (waarvan één betrekking heeft op het omvormen van de kantine) en bijzondere boomhuizen (op palen, in de lucht).
Voor wat betreft duurzaamheid worden de recreatiewoningen gemaakt van hernieuwbare-, ecologische en hergebruikte bouwmaterialen. Daarnaast zijn de recreatiewoningen zelfvoorzienend in de energieopwekking.

De doelgroep voor deze recreatieve verblijfsvoorzieningen is op zoek naar rust, comfort, ruimte en natuurlijke schoonheid en de beleving hiervan. Dit past binnen het visiedocument van de stichting Beleef Boeiend Borne/Visit Borne (visiedocument) 'Toeristisch Borne 2020-2025', zie 20bij05866 waarin wordt aangegeven dat de doelgroepen 'rustig groen' en 'stijlvol luxe' het beste bij Borne passen en de Visie Vrijetijdseconomie van de gemeente Borne (zie argument 1.2).

Op 9 december 2021 is de provincie Overijssel geïnformeerd over het plan. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan vanwege het type verblijf (innovatief), de doelgroepen, de bedrijfsmatige exploitatie (relatie met hotel Jachtlust) en de (ruimtelijke)kwaliteit past binnen het provinciale beleid voor verblijfsrecreatie. Voorwaarde hiervoor is wel dat op grond van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In voorliggend bestemmingsplan is dit nader uitgewerkt, waarbij conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, naast de investering in de ontwikkeling zelf, tevens wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke omgevingskwaliteit. Dit vindt hoofdzakelijk plaats op de agrarische gronden die gelegen zijn tussen Hotel Jachtlust en het beoogde recreatieterrein.

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de uitvoering hiervan is geborgd.

1.2 De zes kleinschalige, duurzame en innovatieve recreatiewoningen voorzien in de doelgroep zoals benoemd in het visiedocument 'Toeristisch Borne 2020-2025' en is in overeenstemming met de gemeentelijke Visie Vrijetijdseconomie.
In 2020 heeft de stichting Beleef Boeiend Borne (opererend via www.visitBorne.nl) het visiedocument 'Toeristisch Borne 2020-2025' opgesteld. In dit visiedocument wordt aangegeven dat de doelgroepen 'Rustig groen' en 'stijlvol luxe' (doelgroepen op basis van RECRON Leefstijlen) het beste bij Borne passen.

De vele wandel- en fietsroutes (o.a. Kloosterpad) in de gemeente Borne, het (cultuur)historische Oud Borne en het landgoed Weleveld zijn elementen die aantrekkelijk zijn voor de 'rustig groene' doelgroep. Het compacte winkelcentrum met diverse kwalitatieve modezaken, de hoogwaardige horeca en bijvoorbeeld golfbaan Weleveld zijn bij uitstek geschikt voor de doelgroep 'stijlvol luxe'.

Door de toevoeging van de zes kleinschalige, duurzame en innovatieve recreatiewoningen worden in feite beide doelgroepen bediend. Er is immers sprake van een luxueuze en innovatieve opzet (doelgroep 'stijlvol luxe'). Maar door de ligging in het landschap zal met name de 'Rustig groene' doelgroep bediend worden. Deze doelgroep heeft behoefte aan rust en ruimte en wil voorzien worden van mooie wandelroutes en fietsroutes (o.a. Kloosterpad). Het voornemen sluit aan bij de behoefte van deze doelgroep.

Daarnaast is de 'Visie Vrijetijdseconomie 2022-2032' vastgesteld. Deze visie bevat voor Borne, Hertme en Zenderen de gezamenlijke ambities van de gemeente en toeristisch-recreatieve sector. Met betrekking tot verblijfsaccommodaties wordt opgemerkt dat het aantal overnachtingen en gasten in Nederland en Twente groeit. Op dit moment is er een beperkt verblijfsaanbod in Borne, waardoor hier weinig van geprofiteerd kan worden.

Voorliggende accommodaties zijn kleinschalig, bijzonder, verrassend en onderscheidend ten opzichte van bestaande accommodaties in de gemeente. Een en ander sluit aan bij identiteit van Borne.
Er is sprake van een luxueuze en innovatieve opzet wat de doelgroep Stijlzoekers bediend, maar door de ligging in het landschap zal ook de doelgroep Rustzoeker worden bediend. Daarnaast wordt met het voornemen de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Borne versterkt. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling eveneens aansluit bij de beleidsambities en doelstellingen, zoals deze staan beschreven in de 'Visie Vrijetijdseconomie 2022-2032'.

1.3 Het voornemen past binnen de Groene Poort en de beleidsnota Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest Twente van de gemeente Borne.
Het Bornse landschap, dat we sinds enige tijd met trots 'De Groene Poort' noemen betreft een prachtig landschap met veel diversiteit: de openheid van de Zenderse Es, de diverse beken en het fraaie coulissenlandschap tussen Hertme en Zenderen.

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd waardoor het gebied (be)leefbaarder en toegankelijk(er) is geworden. In de meerjarenbegroting is voor 'de Groene Poort' onder andere opgenomen dat blijvend wordt ingezet op het borgen en versterken van het toeristisch, recreatieve en cultuurhistorische aanbod. Het initiatief is een toevoeging van het recreatieve aanbod en belangrijk voor de economische versterking van het gebied.

Gebruikers zullen bijvoorbeeld gebruik maken van de (horeca)voorzieningen in Hertme, Zenderen of Borne. Daarnaast wordt op grond van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) aanvullend geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie Overijssel geeft in de Omgevingsvisie ruimte voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De gemeente Borne heeft het KGO-beleid vertaald naar een eigen beleidskader. Het gemeentelijke KGO-beleid is opgenomen in de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest Twente'. Bij elke ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied hoort op grond van de KGO in ieder geval een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing. Deze basisinspanning dient te worden aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan.

Naast de basisinspanning moet in voorliggend geval aanvullend worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Zoals reeds vermeld is hiervoor een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld en is deze gekoppeld aan het bestemmingsplan. Hieruit blijkt hoe de aanvullende ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt gewaarborgd, waarbij ook het financiële aspect van de aanvullende investering in beeld is gebracht.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
In het bestemmingsplan is aangetoond dat er voor wat betreft het voornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd.

1.5/2.1 Tegen het ontwerpwijzigingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.
Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

In het bestemmingsplan zijn twee relatief beperkte ambtelijke aanpassingen verricht, waarbij op de verbeelding (plankaart) de aanduidingen van recreatiewoningen gering zijn gewijzigd. Dit is gedaan zodat deze beter overeenstemmen met het beeldkwaliteitsplan (meer afstand tussen aangrenzend perceel en recreatiewoning nr. 2, op verzoek van omliggende perceeleigenaren) en aansluiten op de bestaande bebouwing (recreatiewoning nr. 4, op de bestaande kantine ten behoeve van het omvormen tot recreatiewoning).

Ook is het beeldkwaliteitsplan ambtelijk gering aangepast, namelijk voor wat betreft de 'afmetingen en vorm' voor de boomhuizen 5 en 6. Hierin is op verzoek van omliggende perceeleigenaren opgenomen dat:

- de onderkant van de verhoogde vloer maximaal 1.60 m. boven het maaiveld is en dat de trap naar de verhoogde vloer is gelegen aan de zijde van de waterpartij;
- het boomhuis één grote transparante gevel heeft die gericht is op de nieuwe waterpartij en dat de overige ondergeschikte raampartijen gericht zijn op het binnenterrein, niet naar de bosranden.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst
Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. 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 een 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. Ook 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. Ook het beeldkwaliteitsplan wordt ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van zes weken 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 Gemeenteblad.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Zwartkotteweg 1' vast te stellen. Dit plan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpBG2014hz020-vg01;
2. Het beeldkwaliteitsplan ‘Zwartkotteweg 1 - Hertme’ vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Zwartkotteweg 1’ geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)
24int01932 – Concept Raadsbesluit
24int02057 – Toelichting en Regels Bestemmingsplan (incl. bijlagen)
24int02058 – Verbeelding
24bij03715 – Beeldkwaliteitsplan

Borne, 23 april 2024

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

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