

Bijlage 4 plantoelichting

Ladderonderbouwing met bijlage 'Ontwikkelingen van de vraag naar overnachtingen Tubbergen'

1. Inleiding

De zgn. laddertoets die is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes en zo nodig moet onderzoek worden gedaan naar de behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van de laddertoets nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.¹ Bij deze behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van het artikel, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling.²

Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit betekent dat bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gemotiveerd moet worden waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Een stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bestaand stedelijk gebied is in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro gedefinieerd als: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

2. Het plan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen Tubbergen Buitengebied 2016 (vastgesteld op 23 mei 2016) en het veegplan Tubbergen Buitengebied 2016 (vastgesteld op 15 december 2020). In dit geval is met name het bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016 relevant. Ter plaatse van het woonerf geldt de bestemming 'wonen', waarbij ter bescherming van het monument de specifieke 'bouwaanduiding - monument' is opgenomen.

Gelet op het bepaalde in artikel 37.1 van de planregels zijn binnen deze bestemming woonhuizen en bijbehorende bouwwerken toegelaten, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep, mantelzorg, bed and breakfast en een bestaand kleinschalig kampeerterrein. In dit geval is de functie bed and breakfast van belang. In artikel 37.4.2 aanhef en onder d is bepaald dat een bed and breakfast ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden is toegelaten in hoofdgebouwen waarbij ten hoogste 8 slaapplekken in een hoofdgebouw zijn toegelaten. In de artikelen 37.2.1 en 37.2.2 van de planregels zijn de bouw mogelijkheden voor hoofdgebouwen een aangebouwde bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijbehorende bouwwerken opgenomen. Gelet op het bestemming, de daarin toegelaten functies en de toegelaten bebouwing is er sprake van bestaand stedelijk gebied.

Aan de hand van onderstaande afbeelding wordt inzicht gegeven in de planologische wijziging ten opzichte van voorgaande bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016 en het nieuwe bestemmingsplan. Het

¹ ABRS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 en ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579.

² ABRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS 2017:1724.

bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan niet in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsvlak 'wonen' is gelet op de situering van het huidige en het nieuwe bestemmingsvlak 'wonen' ten behoeve van de aanleg en instandhouding de landschappelijke inpassing beperkt uitgebreid van ong. 5053 m² naar 6807 m². De landschappelijke inpassing is geborgd in artikel 3.5.1 en artikel 6.5.1 van de planregels. De aanleg en instandhouding van de noordelijke ontsluiting en de parkeerplaatsen is geborgd in artikel 6.6 van de planregels. Zie afbeelding 1 voor de inpassing van het erf.



Afbeelding 1: schets erf toevoegingen

Ter plaatse van het gehele bestemmingsvlak 'wonen' is de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' opgenomen en kunnen binnen de bestaande Rijksmonumentale bebouwing recreatieverblijven worden gerealiseerd, met dien verstande dat maximaal 15 recreatieve verblijven in de vorm van tweepersoonskamers en 2 vakantiewoningen zijn toegelaten. Voorts is aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening toegelaten. De omvang van de bestaande Rijksmonumentale bebouwing neemt niet toe. De nieuwe invulling van de bestaande bebouwing is als volgt:

Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken

- Woning met huisnummer 33: de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn ongewijzigd, met dien verstande dat de mogelijkheid voor een bed and breakfast met 8 slaapplaatsen is vervallen. In het voorgaande bestemmingsplan was deze woning bestemd voor wonen en het gebruik wijzigt niet met voorliggend bestemmingsplan. De bouw mogelijkheden zijn eveneens ongewijzigd.
- Woning met huisnummer 35: in 1977 is er omgevingsvergunning vergunning verleend voor het verbouwen/vernieuwen van een schuur tot woonhuis en is deze ook als zodanig opgericht en tot op heden in gebruik. Deze woning is echter niet planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2016. Deze woning valt onder het gebruiksovergangsrecht en moet positief worden bestemd als woning, omdat deze ook nog als zodanig in gebruik is. Op basis hiervan is deze woning planologisch toegelaten. De bouw mogelijkheden zijn gemaximaliseerd op de bestaande oppervlakte.
- Achterzijde woning met nummer 33: betreft een schuur die in gebruik blijft voor woondoeleinden.

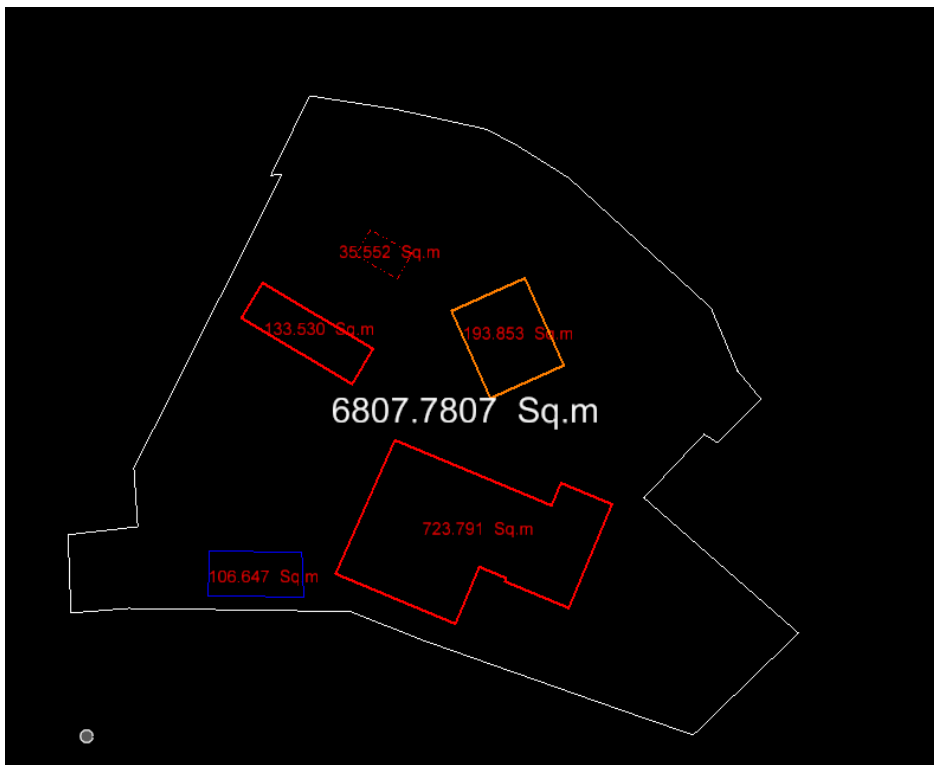
Verblijfsrecreatie

- 't Oale Hoes: wordt in gebruik genomen ten behoeve van de recreatieve functie in de vorm van 2 vakantiewoningen met elk vier bedden. De bouwmogelijkheden zijn ongewijzigd.
- Het Achterhuis: wordt in gebruik genomen ten behoeve van de recreatieve functie in de vorm van 11 tweepersoonskamers en gemeenschappelijke ruimtes.
- De Hooischuur: wordt in gebruik genomen ten behoeve van recreatieve functie in de vorm van 4 twee persoonskamers.

Zie afbeelding 2 en 3 voor de grootte van het bestemmingsvlak en de situering en de grootte van de bestaande Rijksmonumentale bebouwing.



Afbeelding 2: situering bestaande bebouwing



Afbeelding 3: situering en bebouwing met oppervlakte

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was.³

Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan niet in een uitbreiding van de bouwmogelijkheden. De uitbreiding ziet op toevoeging van de functie verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. De 15 recreatieverblijven in de vorm van tweepersoonskamers en de 2 vakantiewoningen worden binnen de bestaande Rijksmonumentale bebouwing gerealiseerd. Voorts is aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening toegelaten. De mogelijkheden voor de bed and breakfast zijn vervallen. Ten aanzien van het aspect verkeer is van belang dat het landgoed op twee plaatsen wordt ontsloten. De nieuwe ontsluiting aan de noordzijde van het erf zal worden gebruikt door gasten. De bestaande ontsluiting van het erf aan de zuidzijde zal worden gebruikt voor de toelevering van goederen en diensten voor de verblijfsrecreatiefunctie en door mindervalide gasten. De ruimtelijke effecten van de verkeersaantrekkende werking zijn beperkt. De gebruikswijziging voor de functie 'verblijfsrecreatie' is gelet op het voorgaande bestemmingsplan, waar in het hoofdgebouw een bed and breakfast met 8 slaapplekken is toegelaten, en gelet op de ruimtelijke effecten van toevoeging van de functie verblijfsrecreatie naar aard en omvang beperkt, zodat artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro niet van toepassing is.⁴

Bij de toets of voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening is in het kader van de uitvoerbaarheid onder meer beoordeeld of het plan voorziet in een behoefte. De behoefte is beoordeeld aan de hand van de hierboven beschreven toetscriteria van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

3. Toets conform ladder voor duurzame verstedelijking

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Er bestaat geen standaardmethodiek om het verzorgingsgebied van verblijfsrecreatie te bepalen. Bezoekers komen niet uit de direct omliggende regio, maar veelal van verder. Hier is voornamelijk de aantrekkingskracht van de ontwikkeling bepalend voor de herkomst van bezoekers en daarmee het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plan. Hierbij geldt voor recreatie veelal dat naarmate het concept unieker is, bezoekers uit een groter verzorgingsgebied afkomstig zullen zijn.

De bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen in de gemeente trekken mensen uit heel Nederland aan. Dat zal voor Landgoed Geerdink niet anders zijn. In beginsel maken mensen die in of in de directe omgeving van de gemeente Tubbergen wonen geen gebruik van de verblijfsrecreatieve voorzieningen in onze gemeente. Voor vakantie of een weekend weg zullen zij overwegend kiezen voor een locatie die wat verder weg ligt. Voor mensen die 'van buiten' komen, ligt dat precies omgekeerd. Voor hen komen de verblijfsrecreatieve voorzieningen in onze gemeente wel in beeld, evenals alle andere verblijfsrecreatieve voorzieningen die buiten hun directe woonomgeving zijn gelegen.

Omdat potentiële gasten bij het zoeken van een verblijfsrecreatieve functie meestal zoeken naar een voorziening in een bepaalde regio en de verblijfsrecreatieve voorzieningen in die regio in die zin tot op zekere hoogte met elkaar concurreren, wordt de behoefte en het aanbod aan dergelijke functies in Noordoost Twente hierna nader beschouwd.

Binnen het hiervoor afgebakende verzorgingsgebied liggen de gemeenten Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser. De betreffende gemeenten hebben afspraken gemaakt over de ontwikkeling van verschillende vormen van verblijfsrecreatie. Deze afspraken zijn opgenomen in de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente.

Een potentiële bezoeker van Landgoed Geerdink zal andere verblijfsaccommodaties overwegen met een soortgelijke verblijfsrecreatieve functie.

³ ABRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

⁴ ABRS 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915, r.o. 6 - 6.7.

Het plan voorziet in een behoefte

Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente

Met de gezamenlijke nota voor Noordoost Twente in 2014 zijn de ruimtelijke kaders in het verzorgingsgebied grotendeels gelijk getrokken en is het beleid in de vier gemeenten op elkaar afgestemd. Centrale doelstelling vormt de versterking van de verblijfsrecreatieve sector. Plannen van ondernemers die hieraan bijdragen, worden met een positieve insteek behandeld. Bij de afweging van een verbreding, uitbreiding of nieuwvestiging wordt met een aantal aspecten rekening gehouden. Er moet sprake zijn van een aantoonbare meerwaarde:

- Nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.
- Nieuwe initiatieven springen in op de wensen van bestaande en toekomstige gasten. Bij het verzoek om medewerking wordt de doelgroepsegmentatie van de Leisure Leefstijlen als bedoeld in bijlage 2 betrokken. Initiatiefnemers kunnen het plan op basis van de Leisure Leefstijlen (laten) onderbouwen (door een vakkundig extern adviseur).

Om in beeld te brengen hoe de verblijfsrecreatieve sector zich ontwikkelt en waar kansen liggen om de vitaliteit van de sector te versterken, hebben de vier Noordoost Twentse gemeenten samen met de sector (Koninklijke Horeca Nederland en de Recron) een verdiepingsslag gemaakt met het onderzoek 'Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente. Een onderzoek naar de vitaliteit van de sector' (juni 2015), dat is opgenomen als bijlage bij Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente. Inmiddels is een meer recente versie beschikbaar, omdat de provincie Overijssel in 2020 een onderzoek heeft laten uitvoeren door het Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd: 'Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Overijssel'. Dit onderzoek wordt vanwege de leefstijlvinder gebruikt voor de kwalitatieve onderbouwing van de behoefte. Voor de kwantitatieve onderbouwing wordt gebruikt gemaakt van de analyse van de ontwikkeling van de vraag naar overnachtingen van SWECO, die als bijlage is bijgevoegd.

Kwantitatieve analyse

SWECO heeft de overnachtingen vanaf 2018 zowel landelijk als regionaal in beeld gebracht. Hieruit volgt dat het vanaf 2018 een stijgende lijn is te zien in het aantal hotelovernachtingen. Het aantal overnachtingen in 2022 ligt nagenoeg op niveau van 2019. De hotelbranche heeft zich snel hersteld na de coronacrisis in de periode van 2020 tot het eerste kwartaal van 2022. Ook het aantal overnachtingen in vakantiewoningen laat vanaf 2018 een stijgende lijn zien en het niveau van het aantal overnachtingen in 2022 ligt al boven het niveau van voor de coronacrisis in 2018. Het effect van de coronacrisis op het aantal overnachtingen is in 2020 en 2021 beperkt zichtbaar.

Ook regionaal laat het aantal hotelovernachtingen van 2018 een stijgende lijn zien. Het aantal overnachtingen in Twente en Overijssel lag in 2022 al iets boven het niveau van 2019. De hotelmarkt is regionaal ook relatief snel hersteld. Binnen Overijssel geldt dat Twente (incl. Sallandse Heuvelrug) voorziet in het grootste aandeel hotelovernachtingen. Ook het aantal overnachtingen in vakantiewoningen laat sinds 2018 een stijgende lijn zien. Het snelle herstel na de coronacrisis laat zien dat de vraag naar overnachtingen in vakantiewoningen nog altijd groot is. Hogere aantallen overnachtingen voor de komende jaren liggen volgens SWECO in de lijn der verwachting. Het eerste halfjaar van 2023 laat namelijk een stijging van maar liefst 18% zien ten opzichte van het eerste halfjaar 2022.

SWECO verwacht op basis van deze analyse en ervaring dat deze stijgende lijn voor de vraag naar het aantal hotelovernachtingen en vakantiewoningen zich voortzet. SWECO concludeert:

Expertoordeel behoefte en effecten voorliggend initiatief

Er is een groeiende vraag naar overnachtingscapaciteit, specifiek voor hotels en recreatiewoningen, zowel landelijk als regionaal (Overijssel, Twente). Daarmee is er kwantitatief behoefte aan uitbreiding van overnachtingscapaciteit.

Voor Twente is er volgens de analyse van SWECO positieve marktruimte voor hotels en vakantiewoningen en het plan voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

Gelet op het kleinschalige en bijzondere concept zijn er momenteel geen vergelijkbare locaties die leegstaan en is er geen onbebouwd vastgoed met een vergelijkbare bestemming en gebruiksmogelijkheden beschikbaar. Nabij het bestemmingsplan is in de kern Vasse aan de

Denekamperweg 210 een locatie gelegen die momenteel van een hotel-restaurant wordt verbouwd naar o.a. kleiner restaurant met 20 vakantielodges en 5 woonappartementen. In het buitengebied van Vasse is er aan de Tutenbergweg 6 sprake van een herontwikkeling van een camping naar een eco park met eco lodges en daarmee een onderscheidend concept ten opzichte van het bestemmingsplan. Voorts is van belang dat er een aantal locaties zijn waar o.a. hotels zijn toegelaten, maar die momenteel of op korte termijn (gaan) worden gebruikt voor de opvang van vluchtelingen (en statushouders). Deze hotels zijn daarom niet beschikbaar voor de markt. Tenslotte is van belang dat er meerdere locaties zijn die momenteel in een vergevorderd stadium voor herontwikkeling zijn, doordat er hotels met restaurants verdwijnen door herontwikkeling naar woningbouw. Verwezen wordt naar het onderstaande overzicht:

- Tante Sien, Denekamperweg 210 Vasse, gemeente Tubbergen (ligt nabij Beekzijdeweg 33-35), heeft horecabestemming voor o.a. hotel, per 1 december 2022 een omgevingsvergunning voor bouwen en gewijzigd gebruik voor 5 woonappartementen en verbouwing horecadeel, beperkt restaurant, kleinere zaal en toevoeging 20 vakantielodges als investeringsobject, in vergunning aangeven dat de in 2021 vergunde en bestemde 44 kamers vervallen. Momenteel wordt het verbouwd. Per saldo worden er met het nieuwe plan geen bedden toegevoegd.
- Camping Tutenberg, Tutenberg 6 Vasse, BP is beroep tegen ingesteld, was een camping, is bestemd 25 recreatiewoningen (concept is eco park met eco lodges).
- Hotel Christian's, Grotestraat 34 Tubbergen, horecabestemming voor o.a. hotel, per 3 mei 2023 vergunning voor tijdelijk gewijzigd gebruikt tot 31 maart 2028, opvang maximaal 60 Oekraïners.
- Hotel 't Elshuys, Tichelweg 20 Albergen, gemeente Tubbergen, horecabestemming voor o.a. hotel. Locatie is in eigendom van het COA. Ontwerp omgevingsvergunning in augustus 2023 ter inzage voor tijdelijk gewijzigd gebruik voor opvang asielzoekers en statushouders.
- 't Twents Gastenhoe, Molenstraat 22 Ootmarsum (Dinkelland), horecabestemming, o.a. hotel toegelaten. Is in gebruik als hotel, maar de locatie wordt herbestemd voor wonen. Concept ontwerpbestemmingsplan is aangeleverd.
- Zelfstandige hotelappartementen (aantal 8) Almlosestraat 68, Ootmarsum (Dinkelland), staat momenteel leeg en gaat weer onderdeel uitmaken van hotel Wylandrie, daar zijn door gemeente met partijen privaatrechtelijke afspraken voor gemaakt in VSO. Het concept ontwerpbestemmingsplan is gereed.
- Hotel Grote Zwaan, Bentheimerstraat 21 De Lutte (gemeente Losser), horecabestemming, o.a. hotel toegelaten, wordt deels gebruikt als tijdelijke opvanglocaties voor 80 personen.
- Hotel Berg en Dal, Bentheimerstraat 34 De Lutte (gemeente Losser), horecabestemming voor o.a. hotel met feitelijk 4-6 hotelkamers, wordt herbestemd voor woningbouw, ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 april 2023 ter inzage gelegen.
- Hotel Marktzicht, Martinusplein 25 Losser (gemeente Losser), horecabestemming, o.a. hotel toegelaten, momenteel opvang 50 vluchtelingen, daarna herontwikkeling voor appartementen, is reeds in eigendom van projectontwikkelaar.

Gelet op de groeiende vraag naar overnachtingscapaciteit, specifiek voor hotels en recreatiewoningen, en gelet op voornoemde locaties, is het niet aannemelijk dat als gevolg van het bestemmingsplan enig merkbaar markteffect zal optreden. Er zal geen onaanvaardbare leegstand ontstaan.

Het plan speelt sluit goed aan bij het beleid en voorziet in een kwalitatieve behoefte aan verblijfsaccommodaties met een onderscheidend concept

Het bestemmingsplan voorziet in een bijzonder concept van verblijfsrecreatie. Landgoed Geerdink herbergt namelijk veel historische waarde. Het erf met boerderij en bijgebouwen zijn van cultuur, architectonisch en stedenbouwkundig van belang vanwege de bewonersgeschiedenis, de kwaliteit van de gebouwen op het erf, de ruimtelijke en functionele relatie van de gebouwen op het erf en de gaafheid van het erf in onderdelen.

Initiatiefnemers willen het landgoed toekomstbestendig maken. Het landgoed is een buitenplaats voor inspiratie. Op het landgoed Geerdink komen letterlijk en figuurlijk vele wegen samen. De boerderij, waar veel historische verhalen over te vertellen zijn, pastoors in de familie die naar Rome reisden en terugkeerden met historische stenen uit het beloofde land, en de prachtige natuur die dit alles omringt. De bijzondere compositie van het erf, dat al beschreven staat sinds 1379, met daarop onder andere het woonhuis gebouwd in Utrechtse stijl en het achterhuis in de lokaal kenmerkende Saksische bouwstijl, staat met één been in de omgeving en is het met het andere verbonden met de wereld. De plek laat daarmee verschillende werelden samen komen: cultuurhistorie en natuur, platteland en verstedelijking.

Landgoed Geerdink is ontworpen om de authenticiteit van de Rijksmonumentale boerderij en de

omringende natuur met alle zintuigen te ervaren in een hedendaags uitermate comfortabel onderkomen.

De buitenplaats richt zich met 15 verblijfsrecreatieve eenheden in de vorm van tweepersoonskamers en 2 vakantiewoningen op hotelgasten. Het bestemmingsplan maakt daarnaast mogelijk om groepen te ontvangen in het kader van trainingen. De gasten kunnen deze plek inspiratie zoeken, nieuwe inzichten en ervaringen opdoen. Zowel binnen als buiten zijn er volop mogelijkheden om verschillende activiteiten te ontplooiën als yoga, meditatie, training en inspiratie sessies.

In het vitaliteitsonderzoek wordt gebruikt gemaakt van de zgn. leefstijlvinder. De leefstijlen geven inzicht in het gedrag, waarden en behoeften van recreanten en toeristen op basis van psychologische en sociologische kenmerken. De leefstijlsegmentatie onderscheidt zeven doelgroepen, ook wel leefstijlen genoemd, met allemaal een eigen vrijetijdsprofiel. Dit zijn de volgende zeven leefstijlen: Avontuur-, Plezier-Harmonie-, Verbindings-, Rust-, Inzicht en Stijlzoekers.

Ingezoomd op sectoren kan worden gesteld dat het in dit geval gaat om een combinatiebedrijf. Het gaat immers om zowel (hotel)kamers als twee vakantiewoningen. Uit het onderzoek blijkt dat het aanbod van de combinatiebedrijven voor de verschillende leefstijlen vanuit de leefstijlvinder redelijk divers is, maar ook net als bij veel accommodatievormen voornamelijk aantrekkelijk voor de harmoniezoeker en verbindingszoeker. De ontwikkelmogelijkheden voor de combinatiebedrijven bevinden zich vooral bij de stijl-, avontuur- en plezierzoekers.

In dit geval wordt er met het plan met name ingespeeld op de inzichtzoeker, de avontuurzoeker en mogelijk de stijlzoekers. Dit zijn exact de stijlen waar nog ruimte voor ontwikkeling is in Noordoost Twente. Wanneer gekeken wordt naar het type bedrijf (combinatiebedrijf) wordt gesteld dat ontwikkelmogelijkheden voor de combinatiebedrijven er vooral zijn bij de stijl-, avontuur- en plezierzoekers.

De inzichtzoeker wordt verwelkomd op een authentieke buitenplaats waar alle rust ruimte is voor zelfontplooiing en ontwikkeling.

De avontuurzoeker wordt de mogelijkheid geboden om te overnachten op een verrassende en unieke locatie waar natuur en cultuur samenkomen en waar mensen uit verschillende werelden elkaar ontmoeten.

Voor de stijlzoeker wordt op Landgoed Geerdink exclusieve comfortabele studio's in een monumentale schuur en stal geboden, waar zij gebruik kunnen maken van de luxe restaurantfaciliteiten van een lokale partner.

Met het initiatief wordt er een specifieke vorm van verblijfsrecreatie toegevoegd. Het gaat immers om recreatie gericht op rust, meditatie en natuur in een historische setting. Hiermee sluit men aan bij de doelstelling om product vernieuwing en differentiatie na te streven. Daarnaast wordt ingespeeld op de groepen waar nog marktruimte voor is, namelijk de avontuurzoeker, inzichtzoeker en stijlzoeker. Hiermee voorziet het plan in een kwalitatieve behoefte.

In de analyse van SWECO wordt bovenstaande kwalitatieve onderbouwing onderschreven. SWECO concludeert:

Expertoordeel behoefte en effecten voorliggend initiatief

(...)

Kwalitatief is er vraag naar bijzondere concepten, intiem, niet alleen in de stad, maar juist ook in het buitengebied om te genieten van rust, ruimte, groen en water. Het voorliggend initiatief beantwoordt hieraan en is een waardevolle aanvulling op de bestaande overnachtingscapaciteit in de regio.

Het project is van beperkte omvang (kleinschalig) en bijzondere aard (boetiek) zodat er geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten optreden.

4. Bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een aanvullende motivering vereist. Zoals blijkt uit paragraaf 1.2 is er in het bestemmingsplan Buitengebied 2016 sprake van een woonerf dat is gelegen in het buitengebied en dat is voorzien van een woonbestemming met daarbij behorende bebouwing en waar o.a. in het hoofgebouw een bed and breakfast voor 8 slaappleaatsen is toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd en wordt de verblijfsrecreatieve functie op het woonerf en in de bestaande Rijksmonumentale bebouwing toegelaten in de vorm van 15

tweepersoonskamers en twee vakantiewoningen. Deze ontwikkeling vindt plaats op een bestaand woonerf en daarmee is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. De woonbestemming wordt gelet op de huidige en nieuwe situering van het erf ten behoeve van het inrichtingsplan voor erf en landschap in beperkte mate uitgebreid buiten bestaand stedelijk gebied. De mogelijkheden voor de landschappelijke inpassing waren op het bestaande erf niet optimaal te benutten, zodat een beperkte uitbreiding vanuit de landschappelijke inpassing van het erf vanuit ruimtelijk oogpunt van belang was. Voorts is van belang dat er sprake is van het herbenutten van bestaande bebouwing, waarmee de Rijksmonumentale bebouwing een extra invulling krijgt en het landgoed een nieuwe impuls. Het plan voorziet daarmee in een behoefte.⁵

5. Conclusie

Met het initiatief wordt er een specifieke vorm van verblijfsrecreatie toegevoegd, waardoor er conform de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente sprake is van een aantoonbare meerwaarde. Het gaat immers om recreatie gericht op rust, meditatie en natuur in een historische setting. Hiermee sluit men aan bij de doelstelling om product vernieuwing en differentiatie na te streven. Daarnaast wordt ingespeeld op de groepen waar nog marktruimte voor is, namelijk de avontuurzoeker, inzichtzoeker en stijlzoeker.

Voor zover het voorliggend plan niet zou voorzien in een kwantitatieve behoefte voorziet het plan een in een kwalitatieve behoefte. Hiermee wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

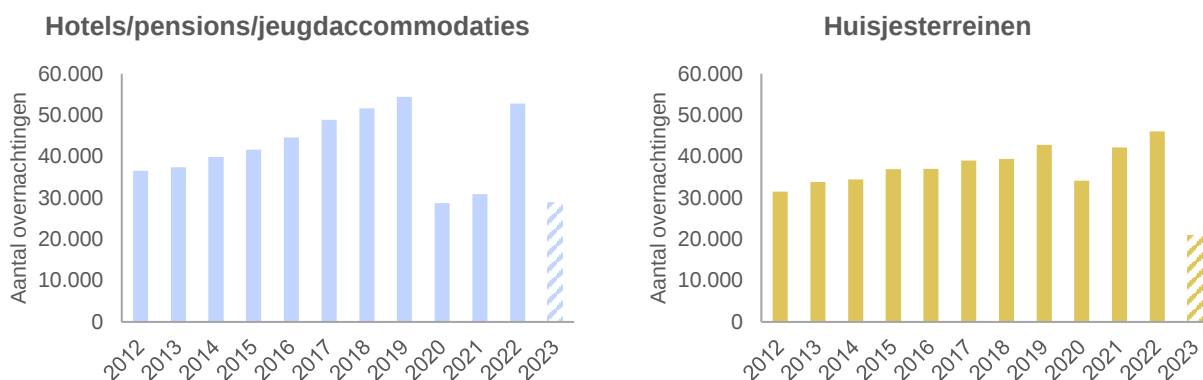
⁵ ABRS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307, r.o. 10.4.

Op verzoek van de gemeente Tubbergen is voor een project van 2 recreatiewoningen en 15 (boetiek)hotelkamers in het Buitengebied van Tubbergen de vraag naar overnachtingen (specifiek hotelkamers en recreatiewoningen) sinds 2018 in kaart gebracht, zowel landelijk als regionaal (Overijssel en Twente).

Ontwikkeling vraag naar overnachtingen Nederland

Het aantal hotelovernachtingen in Nederland in 2022 bedroeg 52,8 miljoen. Alleen in recordjaar 2019 lag het aantal overnachtingen nog hoger (54,4 miljoen). De hotelsector lijkt daarmee snel te zijn hersteld van de coronacrisis die de hotelbranche van 2020 tot het eerste kwartaal van 2022 in zijn greep hield. Door reisbeperkingen tijdens de coronacrisis was het aantal buitenlandse toeristen en daarmee het aantal hotelovernachtingen sterk afgenomen.

In 2022 vonden 46,1 miljoen overnachtingen plaats in recreatiewoningen in Nederland; 2022 lag daarmee al boven het niveau van voor de coronacrisis in 2019 toen 42,8 miljoen overnachtingen plaats hadden in recreatiewoningen. Het effect van de coronacrisis was in 2020 en 2021 beperkt zichtbaar. Ook recreatiewoningen hadden te maken met het wegvallen van buitenlandse toeristen, maar daartegenover stond dat het binnenlands toerisme een impuls heeft gekregen. In de eerste helft van 2023 vonden 20.966 overnachtingen plaats met de zomervakantie nog in het verschiet. Daarmee ligt het aantal overnachtingen in 2023 op koers om het niveau van 2022 in ieder geval te evenaren.

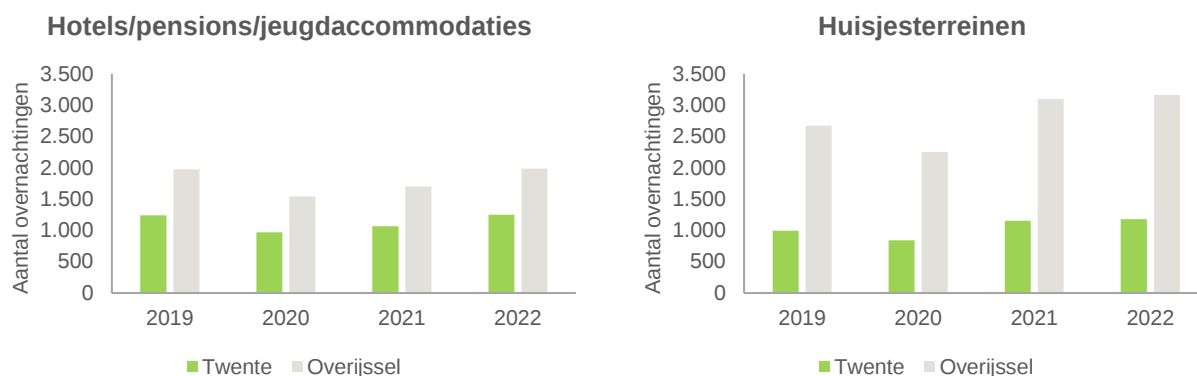


Figuur 1 Aantal overnachtingen (* 1.000) hotels en recreatiewoningen Nederland | Bron: CBS (2023) Statistiek Logiesaccommodaties

Ontwikkeling vraag naar overnachtingen in Overijssel en Twente

Het aantal hotelovernachtingen in Twente en Overijssel lag in 2022 al iets boven het niveau van 2019. De hotelmarkt is daarmee relatief snel hersteld. Binnen Overijssel geldt dat Twente (inclusief Sallandse Heuvelrug) voorziet in het grootste aandeel hotelovernachtingen (63%).

Voor recreatiewoningen lag het aantal overnachtingen in 2021 en 2022 hoger dan in 2019. Het snelle herstel na de coronacrisis laat zien dat de vraag naar overnachtingen in Overijssel en Twente nog altijd groot is. Hogere aantallen overnachtingen voor de komende jaren liggen in de lijn der verwachting.



Figuur 2 Aantal overnachtingen (* 1.000) hotels en recreatiewoningen regio Twente / provincie Overijssel | Bron: Kennisplatform Oost (2023) Recreatie en toerisme in Overijssel

Het was een goed eerste halfjaar 2023 voor toerisme in Overijssel. Er vonden 3,7 miljoen toeristische overnachtingen plaats (in alle accommodatievormen), een stijging van maar liefst 18% ten opzichte van het eerste halfjaar 2022 (bron: Kennisplatform Oost).

Expertoordeel behoefte en effecten voorliggend initiatief

Er is een groeiende vraag naar overnachtingscapaciteit, specifiek voor hotels en recreatiewoningen, zowel landelijk als regionaal (Overijssel, Twente). Daarmee is er kwantitatief behoefte aan uitbreiding van overnachtingscapaciteit.

Kwalitatief is er vraag naar bijzondere concepten, intiem, niet alleen in de stad, maar juist ook in het buitengebied om te genieten van rust, ruimte, groen en water. Het voorliggend initiatief beantwoordt hieraan en is een waardevolle aanvulling op de bestaande overnachtingscapaciteit in de regio.

Het project is van beperkte omvang (kleinschalig) en bijzondere aard (boetiek) zodat er geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten optreden.