

**BESTEMMINGSPLAN
LATTROP - DE HOLTWEIJDE**

Bestemmingsplan Lattrop - De Holtweijde

Code 091205 / 14-02-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Ligging van het plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Rijksbeleid	3
2. 3. Provinciaal beleid	5
2. 4. Gemeentelijk beleid	7
3. PLANUITGANGSPUNTEN	10
3. 1. Huidige situatie	10
3. 2. Gewenste situatie	11
3. 3. Ruimtelijke inpassing	12
3. 4. Functionele inpassing	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	15
4. 1. (Agrarische) bedrijven in de omgeving	15
4. 2. Milieuzonering	15
4. 3. Ecologie	16
4. 4. Archeologie	18
4. 5. Water	18
4. 6. Bodem	19
4. 7. Geluid	20
4. 8. Externe veiligheid	20
4. 9. Luchtkwaliteit	20
5. PLANBESCHRIJVING	22
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	22
5. 2. Toelichting op de regels per bestemming	22
6. UITVOERBAARHEID	24
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	24
6. 3. Grondexploitatie	24
6. 4. Voorkomen van permanente bewoning	25

1. INLEIDING

1. 1. Algemeen

Ten noordoosten van Lattrop ligt Landgoed De Holtweijde. Dit is een verblijfsrecreatieve accommodatie met een hotel, recreatiewoningen, een driving range en diverse andere voorzieningen. In het verleden heeft een aantal activiteiten op het landgoed plaatsgevonden, zonder dat daarvoor een vergunning was afgegeven of dat dit middels een bestemmingsplan planologisch-juridisch geregeld is.

Momenteel is De Holtweijde bezig het bedrijf een facelift te geven. Dit betreft zowel de gebouwen, de terreininrichting als de voorzieningen. Hiervoor is het wenselijk dat het terrein beschikt over een actueel bestemmingsplan dat voorziet in een planologisch-juridische regeling voor het terrein. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan biedt tevens de kans om de illegale bouwwerken en activiteiten te legaliseren.

1. 2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Spiekweg, ten noordwesten van de kern Lattrop. Het plangebied bestaat uit het hotel met omliggende voorzieningen, de recreatiewoningen, de driving range en de parkeerplaatsen ten noorden van de Spiekweg. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet. Na de inleiding in hoofdstuk 1, volgt in hoofdstuk 2 het relevante beleidskader, met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In het derde hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied in de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 volgt een toetsing aan de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor de bestemmingslegging besproken. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het geldende beleidskader. Met name het beleidskader ten aanzien van recreatie en toerisme en de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve terreinen, dagrecreatie en horecabedrijven, staat hierbij centraal. Conclusies ten aanzien van beleid zijn cursief weergegeven.

2. 2. Rijksbeleid

2.2.1. Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte geeft voor het toeristisch-recreatieve beleid twee kaders aan. Als eerste kader dat nieuwe ontwikkelingen kwaliteit moeten toevoegen aan het landschap en als tweede is een ruimtelijk kader voor recreatiewoningen geformuleerd.

Toevoegen kwaliteit aan recreatieaanbod

Het huidige aanbod van de toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aan de recreatiewensen van onze samenleving. Er is een vraag naar nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie. Dit vraagt om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. In het provinciale beleid moet rekening worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Ruimtelijk kader voor recreatiewoningen

Het ruimtelijk kader voor nieuwe recreatiewoningen wordt gelijk getrokken met dat van reguliere woningen. De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen zijn gelijk aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied: een aanvraag tot de bouw van een recreatiewoning kan alleen door de gemeente worden toegestaan, indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten.

Een ander aandachtspunt vormt de permanente bewoning van recreatiewoningen. Deze kan worden uitgesloten door middel van bedrijfsmatige exploitatie (zie paragraaf 2.2.3).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in het Nationale Landschap Noordoost-Twente. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt.

In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits-regime'). De kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

- een samenhangend complex van beken, essen en kampen;
- een grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

De provincie heeft als taak het beleid voor de Nationale Landschappen nader uit te werken (zie paragraaf 2.3).

Het kabinet zet in op het zo veel mogelijk verbinden van natuurgebieden. Dit gebeurt door het beschermen en uitbreiden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die in 2018 gereed dient te zijn. Provincies dienen dit beleid nader uit te werken. Zo is het de taak van de provincies om de EHS nader te begrenzen en gronden te verwerven.

2.2.2. AMvB Ruimte (ontwerp 2009)

Als gevolg van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* werkt het rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*, kortweg *AMvB Ruimte*. Daarmee vervangt de AMvB het bestaande planologisch beleid uit de Nota Ruimte en een aantal Planologische Kernbeslissingen.

In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zo veel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Verschillende regelingen zijn 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

2.2.3. Afschaffing WOR

Per 1 januari 2008 is de *Wet op de Openluchtrecreatie* komen te vervallen. Voor recreatieterreinen betekent het dat de bedrijven geen exploitatievergunning meer nodig hebben. In exploitatievergunningen waren bijvoorbeeld het aantal vergunde plaatsen en de maatvoering van kampeermiddelen geregeld. Het gevolg voor bestemmingsplannen is dat regels globaler van vorm kunnen zijn. Het bestemmingsplan regelt bijvoorbeeld alleen de ruimtelijke relevante zaken.

Bedrijfsmatige exploitatie

Voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van deze woningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd, kan een positieve planologische beoordeling worden gegeven. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige beheer / exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt.

Bij het onderhavige plan is bedrijfsmatige exploitatie gewaarborgd via de verhuureisen ten aanzien van de recreant. Permanente bewoning wordt via het bestemmingsplan expliciet uitgesloten, waardoor de gemeente handhavend kan optreden. Het verbod op permanente bewoning rust op het object en zal bij een eventuele verkoop via een kettingbeding doorgaan op de volgende eigenaar. Zodoende voldoet het plan aan de voorwaarde voor bedrijfsmatige exploitatie.

2.2.4. Uitgangspunten bestemmingsplan

Voor Landgoed De Holtweijde betekent het nationaal beleid dat nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding van bestaande terreinen een meerwaarde voor het landschap moeten geven. Bij de plannen van het landgoed zijn de Ervenconsulent van Het Oversticht en de rayonarchitect van de Welstandscommissie nadrukkelijk betrokken geweest (zie bijlage 1). Zij hebben er op toegezien dat bebouwing op een goede wijze is / wordt ingepast. Daarnaast vormt de permanente bewoning van recreatiewoningen een aandachtspunt.

2. 3. Provinciaal beleid

2.3.1. Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (2009)

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang.

Ten aanzien van recreatie biedt de provincie ruimtelijke mogelijkheden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodaties. Dit onder voorwaarden van het generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, SER-ladder), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Permanente bewoning van recreatiewoningen en -verblijven is niet toegestaan.

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

Voor ontwikkelingen in het buitengebied, geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn gebaseerd op de SER-ladder. De principes zijn naar analogie als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform de gebiedskenmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houdend met ontsluiting, conform de gebiedskenmerken.

In de onderhavige situatie gaat het om een bestaande locatie. De bestaande locatie wordt slechts beperkt uitgebreid met nieuwe bebouwing.

Het projectgebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente, zodat behoud en versterking van landschapskwaliteiten een belangrijk beleidsaccent voor dit gebied vormt.

De kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

- een samenhangend complex van beken, essen en kampen;
- een grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

Dit betekent dat er bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling beplantingselementen die de kleinschaligheid bepalen, behouden dienen te worden. Het gaat hierbij met name om bosjes, houtwallen, houtsingels en lanen. Bij de planvorming en -uitvoering zal zo veel mogelijk rekening gehouden moeten worden met deze aardkundige waarden.

Ten zuiden van de driving range ligt een oude houtwal. Deze houtwal is deels gekapt ten behoeve van een kapschuur. Voor zover mogelijk zal de oude houtwal worden hersteld.

Ad 2. Ontwikkelingsperspectieven

In dit gebied zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het in het kort om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur, alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Het noordelijk deel van het plangebied, waar de driving range en de parkeerplaats zijn voorzien, behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Realisatie groene hoofdstructuur". Het zuidelijk deel behoort tot het "Buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte".

Het ontwikkelingsperspectief "Realisatie groene hoofdstructuur" omvat gebieden met als hoofdaccent de ontwikkeling van natuur en versterking van het watersysteem. In dit ontwikkelingsperspectief zijn er, afgezien van regels die overal gelden (zoals milieubeleid, Natura 2000-beleid en Reconstructiebeleid), geen beperkingen voor de bedrijfsontwikkeling van bestaande bedrijven.

In het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte" is sprake van verweving van functies. Ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, worden hier nog nadrukkelijker verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Met de provincie is overeengekomen dat de gronden ter plaatse van de driving range en de parkeerplaats geen deel meer uitmaken van de EHS bij de herbegrenzing. Verder is het zo dat er door de Ervenconsulent van Het Oversticht en de rayonarchitect op is toegezien dat bebouwing op een goede wijze in het landschap is / wordt ingepast (zie bijlage 1).

Ad 3. Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

- de natuurlijke laag: Dekzandvlakte
Als ontwikkelingen in dit gebied plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Verder is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, uitgangspunt. Met deze landschapskenmerken zal bij de uitvoering van het plan rekening worden gehouden;
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap
Ontwikkelingen in dit gebied dienen bij te dragen aan het behoud en de accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen. Bij de uitvoering van het plan zal hiermee rekening worden gehouden. Bij de driving range wordt er langs de Spiekweg een nieuwe houtwal aangelegd. De kleinschaligheid van het gebied wordt hiermee versterkt;
- de stedelijke laag: niet van toepassing
- de lust- en leisurelaag: Donkerte
In dit gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Bij de uitwerking van het plan zal hiermee rekening worden gehouden.

2.3.2. Beleidsnota Recreatie en toerisme; struinen door de tuin van Nederland

De provincie Overijssel wil zich inzetten voor goede dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Eén van de doelen is het versterken van de verblijfsrecreatieve sector door onder andere het bieden van ruimte aan recreatiebedrijven, zodat deze kunnen inspelen op de behoefte uit de markt.

Daarnaast wordt de kwaliteit van de voorzieningen verhoogd door onder meer het stimuleren van de ontwikkeling van een gedifferentieerd en innovatief aanbod. Permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans worden aangepakt.

2. 4. Gemeentelijk beleid**2.4.1. Bestemmingsplan Buitengebied (2010)**

De gemeente Dinkelland heeft in februari 2010 een nieuw bestemmingsplan *Buitengebied* vastgesteld.

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de bestemmingen in het buitengebied van de gemeente Dinkelland juridisch-planologisch vastgelegd.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied geldt als uitgangspunt ten aanzien van verblijfsreactie dat er ruimte bestaat voor ontwikkelingen zolang deze leiden tot kwalitatieve verbeteringen.

Het onderhavige plangebied is buiten het bestemmingsplan Buitengebied gelaten.

2.4.2. Dinkelland is..., beleidsnota recreatie en toerisme 2009

Het toeristisch-recreatief beleid richt zich op het versterken van het verblijfstoerisme in de gemeente Dinkelland door middel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatieve aanbod, waardoor het aantal overnachtingen alsmede de toeristische bestedingen in de gemeente Dinkelland toenemen. Dit heeft een positief effect op de toeristische werkgelegenheid. De volgende subdoelstellingen hebben een doorwerking in het bestemmingsplan:

- verhoging aantal toeristische overnachtingen door kwaliteitsverbetering en innovatie. Dit betekent dat de aanbieders van verblijfsaccommodaties in staat moeten worden gesteld tot het aanbieden van voldoende ruime kavels voor kamperen, voldoende oppervlakte voor vakantiebungalows of het plaatsen van stacaravans en chalets;
- ontwikkeling van kleinschalige en bijzondere verblijfsrecreatieve voorzieningen en het benutten van vrijkomende agrarische gebouwen;
- voorkomen van permanente bewoning vakantiebungalows en boerderijkamers.

Gesteld kan worden dat het plan past binnen de beleidsnota recreatie en toerisme.

2.4.3. Beleidsnota (semi-)permanente bewoning recreatiewoningen

De beleidsnota ten aanzien van permanente bewoning is een concept en zal naar verwachting medio 2010 worden vastgesteld. Dinkelland is een toeristische gemeente en wil haar toeristische aantrekkingskracht behouden en de komende jaren verder versterken. (Semi-)permanente bewoning is in strijd met dit beleid en zal op een verantwoorde, rechtvaardige en voor de gemeente Dinkelland meest gunstige wijze worden beëindigd. Legalisering van permanente bewoning en het omzetten van een recreatiebestemming naar een woonbestemming, behoort in Dinkelland niet tot de mogelijkheden. Er zijn bijzondere omstandigheden van permanente bewoning die maatwerk vragen. In enkele situaties waar reeds sprake is van langdurige permanente bewoning of (semi-)permanente bewoning (lees: situaties die zijn ontstaan voor 31 oktober 2003 en waarop niet actief is gehandhaafd door de gemeente) kunnen persoonsgebonden ontheffingen worden afgegeven, mits aan een aantal criteria wordt voldaan.

Na verloop van de ontheffing dient de recreatiewoning weer voor recreatieve doeleinden beschikbaar te zijn. In alle andere gevallen zal gehandhaafd worden op het verbod op permanente bewoning van recreatiewoningen.

Daarnaast wordt actief ingezet op het voorkomen van (semi-)permanente bewoning van recreatiewoningen in de toekomst, door preventieve maatregelen te nemen.

In het onderhavige bestemmingsplan is permanente bewoning van recreatiewoningen aangeduid als strijdig gebruik.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt de huidige en gewenste situatie voor de inrichting van het terrein beschreven. Hierbij wordt ingegaan op ruimtelijke inpassing (landschap, cultuurhistorie, beeldkwaliteit), functionele inpassing en de marktsituatie.

3. 1. Huidige situatie

Landgoed De Holtweijde is een verblijfsrecreatieve accommodatie met een hotel (41 kamers), 20 recreatiewoningen (met 35 verblijfseenheden) en diverse voorzieningen. Zo zijn er de volgende voorzieningen aanwezig:

- een restaurant;
- zalen ten behoeve van feesten;
- een sociëteit met bar, biljart en bibliotheek;
- een overdekt zwembad;
- een sauna en stoombad;
- fitnessfaciliteiten;
- tennisbanen;
- een driving range.



Figuur 2. Een luchtfoto van het plangebied

Het hotel, het restaurant, de zalen, de sociëteit, het zwembad, de sauna en stoombad en de fitnessfaciliteiten, bevinden zich in het grote gebouw ten zuiden van de Spiekweg. Ten westen van dit gebouw liggen de tennisbanen. Ten zuidwesten van de tennisbanen liggen de recreatiewoningen. Ten westen van de tennisbanen bevindt zich de driving range. Het gebruik van de driving range is nooit planologisch-juridisch geregeld.

Op de driving range is zonder aanlegvergunning een kikkerpoel gerealiseerd. Langs de zuidelijke perceelsrand van de driving range ligt een oude houtwal. In deze houtwal is een begin gemaakt met de bouw van een kapschuur. De bouw hiervan is echter stilgelegd, omdat de bouw niet vergund was. Een luchtfoto van het plangebied is in figuur 2 opgenomen.

De Holtweijde heeft verspreid liggend enkele parkeervoorzieningen. Deze zijn, gezien de grootte van het bedrijf, ontoereikend en landschappelijk niet fraai gesitueerd. De recreatiewoningen voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Parkeren op het terrein is onder andere mogelijk op het parkeerterrein tegenover de hoofdingang. Dit parkeerterrein is nooit in een bestemmingsplan planologisch-juridisch geregeld. Op dit parkeerterrein zijn 44 parkeerplaatsen beschikbaar. Verder liggen er verspreid over het terrein nog enkele parkeerplaatsen. Dit zijn nog eens 24 parkeerplaatsen, waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen op het landgoed uitkomt op 68. Daarnaast wordt momenteel geparkeerd langs de Spiekweg.

Op het landgoed zijn diverse bouwwerken zonder bouwvergunning geplaatst. Zoals hierboven reeds is aangegeven, gaat het daarbij onder andere om de kapschuur op de driving range. Verder gaat het om diverse bijgebouwen rondom het hotel. Dit zijn uitsluitend kleine gebouwen ten behoeve van opslag en dergelijke.

In het bosperceel ten noorden van de Spiekweg, naast de illegale parkeerplaats, ligt een voormalige illegale stortplaats. De vorige eigenaar van het landgoed heeft hier illegaal afval gestort en verbrand. Dit terrein is inmiddels opgeschoond.

3. 2. Gewenste situatie

Met dit bestemmingsplan wordt een voortzetting van het bestaande gebruik beoogd. Er zijn slechts kleinschalige ingrepen mogelijk, zoals de bouw van een kapschuur en het uitbreiden van een bijgebouw.

De aanleiding van het plan is een facelift van de gebouwen, de terreininrichting en de voorzieningen. Daarvoor is het wenselijk dat er een actueel bestemmingsplan ligt, dat een planologisch-juridische regeling biedt voor alle bouwwerken en activiteiten in het bestemmingsplan. Ook ligt er een bouwaanvraag voor een fietsenstalling als uitbreiding van een niet vergund bijgebouw op het voorterrein. Het nieuwe bestemmingsplan zal een basis bieden om hiervoor een bouwvergunning te verlenen. Door het aanpassen van de vormgeving, wordt de fietsenstalling ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Op basis van een actueel bestemmingsplan, kan er ook een bouwvergunning worden verleend voor de bouw van de kapschuur bij de driving range. Ook het gebruik van de driving range, met daarin de kikkerpoel, wordt planologisch-juridisch geregeld. De legalisatie van de driving range zal gepaard gaan met een verbetering van de veiligheid. Momenteel bestaat er een gevaar voor afzwaaiende ballen op de Spiekweg. Om dit gevaar weg te nemen, wordt er langs de Spiekweg een nieuwe houtwal aangelegd.

De Holtweijde is voornemens een biomassaverbrandingsinstallatie te plaatsen op het landgoed. Daarin kan onder meer het eigen snoeiafval en ander afval worden verwerkt. Mogelijkerwijs kan ook gemeentelijk snoeiafval hier worden aangeboden. Voor deze installatie wordt een van de kleine gebouwen naast de tennisbaan ontruimd en wordt in de grond een stortcontainer voor de opslag van de brandstof geplaatst.

Ook zal de parkeersituatie van De Holtweijde worden verbeterd. De parkeerplaats tegenover de hoofdingang zal in dit bestemmingsplan voorzien worden van een planologisch-juridische regeling. Dit parkeerterrein zal tevens uitgebreid worden met 36 nieuwe parkeerplaatsen. Dit ter plaatse van de voormalige stortplaats. Hier worden op informele wijze parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen uit op 104.

3. 3. Ruimtelijke inpassing

Het plangebied ligt in het Oude Hoevenlandschap. Dit landschap werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen bezet waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes, die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

De kleinschaligheid van het landschap komt ook duidelijk tot uiting in de omgeving van het plangebied. De vaak slingerende wegen worden vaak begeleid met houtwallen. Ook op perceelsgrenzen en langs sloten komen regelmatig houtwallen voor. Ook liggen er verspreid in het gebied bospercelen. Zo liggen er ten noorden van het hotel en ten westen van de recreatiewoningen twee bospercelen.

Het groen uit de omgeving is op het landgoed doorgetrokken. Overal op het terrein komen veel bomen en struiken voor. Hierdoor heeft het landgoed een groene uitstraling. Hierdoor valt de bebouwing op het landgoed minder op in het landschap.

De onvergunde bijgebouwen zijn aan de rayonarchitect van de Welstandscommissie voorgelegd. Deze komt tot de conclusie dat de bouwwerken esthetisch aanvaardbaar zijn op de plaats waar deze staan (zie bijlage 1). Ook anderszins zijn er geen ruimtelijke bezwaren om deze bouwwerken te handhaven. Op basis van dit bestemmingsplan zullen deze bouwwerken daarom vergund worden.

Ook is het zo dat één van de recreatiewoningen groter is uitgevoerd dan destijds volgens de bouwvergunning was toegestaan. Deze afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar, voor zover het een uitzondering blijft.

Zoals hierboven reeds is aangegeven, wordt de biomassaverbrandingsinstallatie in een bestaand bijgebouw gerealiseerd. Hierdoor zal de installatie van buitenaf nauwelijks waarneembaar zijn.

Dit mede gezien het feit dat de brandstof ondergronds wordt opgeslagen alvorens te worden gebruikt in de installatie.

Tegen de ligging van de driving range bestaan geen ruimtelijke bezwaren. Voor de geplande kapschuur is samen met de Ervenconsulent van Het Oversticht gezocht naar een alternatieve plaats op het landgoed. Hieruit is geconcludeerd dat de huidige locatie in de oude houtwal de beste plaats is. Ook het aanleggen van een nieuwe houtwal langs de Spiekweg is met de Ervenconsulent besproken (zie bijlage 1). Deze heeft ingestemd met deze oplossing. De onvergunde kikkerpoel op de driving range kan ook gehandhaafd blijven. De feitelijke situatie leidt tot natuurwaarden en wordt beschermd onder de Flora- en faunawet.

Om te voorkomen dat golfballen in het aangrenzende perceel landbouwgrond rollen, wordt een 40 centimeter hoge afscherming in de vorm van een zwart doek geplaatst. Door de hoogteverschillen in het terrein zal dit nauwelijks opvallen.

3. 4. Functionele inpassing

Algemeen

Door het steeds verder wegvallen van de agrarische sector, is het van belang dat er voldoende ruimte wordt geboden aan nieuwe economische dragers als recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme zijn van belangrijke economische betekenis voor het buitengebied. De groei van de toeristisch-recreatieve sector zorgt voor verbetering van de werkgelegenheid en vergroot de leefbaarheid. Wel is het zo dat de toeristisch-recreatieve sector geen schade aan mag brengen aan het landschap. De beoogde facelift voor De Holtweijde ter versterking van het recreatieve product ter plaatse, past hier uitstekend binnen.

Parkeren

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen, is uitgegaan van 41 hotelkamers. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor restaurantbezoekers is een range van 10 tot 12 parkeerplaatsen per 100 m² opgenomen in de CROW-kengetallen. Oorspronkelijk is, uitgaande van een veronderstelde bezettingsgraad van 50%, de waarde 6 aangehouden. In de praktijk is het zo dat restaurantbezoekers vrijwel allemaal hotelgasten zijn. Daarom is uiteindelijk een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² gehanteerd. Nog lager gaan wordt niet verantwoord geacht, aangezien in de parkeernorm ook (horeca)personeel is opgenomen.

Het gebruik van parkeerplaatsen voor congresgangers, is volgens opgave van De Holtweijde sterk gecombineerd met dat van hotelgasten. Op basis van eigen inschatting is van de range door CROW gepubliceerde kengetallen (6 - 11 parkeerplaatsen / 100 m²) voor de functie congresruimte, al de minimumwaarde aangehouden. Rekening houdend met het veronderstelde dubbelgebruik (congres / hotel) is dit verdedigbaar.

Een verdere daling als gevolg van 'luxe'-correctie (congressen in een hoger marktsegment met een per deelnemer groter beschikbaar vloeroppervlak) maakt een verdere verlaging van de te hanteren kengetallen mogelijk. In de definitieve berekening is omwille van deze correctie, de waarde 3 parkeerplaatsen/100 m² aangehouden.

Voor de wellness-functie is uit de CROW-range de minimum waarde aangehouden, wat resulteert in een aantal van 0,5 parkeerplaats per behandelkamer. Voor het zwembad is op basis van verondersteld dubbelgebruik (hotelgasten) een waarde aangenomen die ruim onder de door CROW gehanteerde range zit. De range van CROW voor zwembaden gaat van 10 tot 12 parkeerplaatsen per 100 m² bassin. In berekening van gemeente is een waarde van 2 gehanteerd.

In de uiteindelijke berekening is de parkeerbehoefte bepaald voor het in het hoofdgebouw gesitueerde deel van het complex (exclusief cottages / landhuizen). Omwille van de hiervoor beschreven (veelal neerwaartse) correcties ten opzichte van de CROW-waarden, is gerekend met uitsluitend het aandeel van bezoekers. De berekende parkeervraag van de in het centrale gebouw gevestigde functies sluit op een aantal van 94 parkeerplaatsen, exclusief het personeelsdeel. Voor personeel zijn 12 parkeerplaatsen nodig. Het totale berekende aantal parkeerplaatsen bedraagt derhalve 106 parkeerplaatsen.

Het totaal aantal beschikbare plaatsen komt uit op 104. Dit aantal is, gezien de marginale afwijking van het berekende aantal, als voldoende beoordeeld.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. (Agrarische) bedrijven in de omgeving

4.1.1. Normstelling en beleid

Op agrarische bedrijven is een specifiek toetsingskader van toepassing. Voor veehouderijen met een milieuvergunning, geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden vaste afstanden. Op kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven, is het *Besluit landbouw milieubeheer* van toepassing.

4.1.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Het betreft voornamelijk grondgebonden agrarische bedrijven. Voor deze bedrijven gelden vaste afstanden. In het buitengebied gaat het om een afstand van 50 meter. Alle bedrijven liggen meer dan 50 meter vanaf de geurgevoelige elementen van het plangebied.

Ten oosten van het plangebied ligt ook een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Hiervoor geldt geen vaste afstand. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 240 meter vanaf het hotel. Doordat er geen nieuwe verblijfseenheden mogelijk worden gemaakt, treedt er geen veranderende situatie op. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Dit bedrijf vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4. 2. Milieuzonering

4.2.1. Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de lijst met richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Deze richtafstanden, die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als een de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand.

4.2.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Tussen recreatieterreinen en gevoelige objecten geldt een richtafstand van 50 meter. Tussen het recreatieterrein en milieugevoelige functies (woningen van derden) wordt ruimschoots 50 meter aangehouden. Ook de recreatiewoningen en het hotel kunnen worden gezien als hindergevoelig. Echter, met uitzondering van de omliggende agrarische bedrijven, zijn er geen bedrijven in de omgeving aanwezig die hinder veroorzaken.

4. 3. Ecologie

4.3.1. Toetsingskader

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met beleid ten aanzien van beschermde gebieden en beleid gericht op beschermde soorten. De regelgeving op deze terreinen is vastgelegd in respectievelijk de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Op een aantal gebieden is daarnaast het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang.

Gebiedsbescherming

In de *Natuurbeschermingswet* is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld. Dit zijn de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Daarnaast kunnen op grond van de *Natuurbeschermingswet* gebieden van nationaal belang worden aangewezen: beschermde natuurmonumenten. Activiteiten in de omgeving van deze gebieden, die de natuurlijke kenmerken ervan kunnen aantasten, dienen op grond van de *Natuurbeschermingswet* een vergunning aan te vragen. Aan deze vergunning kunnen voorschriften worden verbonden.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing. Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het *Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten*. Er wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

- tabel 1 betreft de zogenaamde algemene soorten waarbij ten aanzien van de meeste activiteiten een vrijstelling geldt;
- in tabel 2 worden de overige soorten opgesomd waarvoor vrijstelling kan worden gegeven, mits de activiteiten worden uitgevoerd volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. In deze tabel vallen tevens alle vogelsoorten;
- tabel 3 is van toepassing op de zwaar beschermde soorten. Het betreft soorten die zijn aangewezen op basis van Bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn, en overige zwaar beschermde soorten. Voor deze soorten moet ontheffing worden aangevraagd. Een aanvraag dient te voldoen aan de zogenaamde 'uitgebreide toets'. Daarbij wordt gekeken of er sprake is van een bij de wet genoemd belang, of er alternatieven zijn en of het project geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding.

Aangepast toetsingskader vogels en soorten uit de Habitatrichtlijn

Naar aanleiding van twee uitspraken van de Raad van State, is de beoordeling voor wat betreft vogelsoorten (tabel 2) en alle soorten die zijn aangewezen op grond van Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (deel van tabel 3) gewijzigd. Als gevolg van de uitspraak geldt dat 'de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen' geen grond meer is voor ontheffing.

Ten aanzien van vogels geldt tevens dat 'dwingende redenen van groot openbaar belang' niet meer kunnen worden aangevoerd als ontheffingsgrond. In de praktijk betekent dit dat, wanneer in de omgeving van ruimtelijke ontwikkelingen genoemde beschermde soorten voorkomen, zodanige mitigerende maatregelen moeten worden getroffen, dat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen.

4.3.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 1.500 meter vanaf het plangebied. Met dit bestemmingsplan is het niet mogelijk het aantal overnachtingsplaatsen uit te breiden. Met dit bestemmingsplan wordt een voortzetting van het bestaande gebruik beoogd. Er zijn slechts kleinschalige ingrepen, zoals de bouw van een kapschuur en het uitbreiden van een bijgebouw, mogelijk. Gezien de aard van de ingreep en de afstand, zal er geen negatief effect op dit gebied optreden.

Momenteel ligt de driving range en het bosgebied, waarin de nieuwe parkeerplaatsen zijn voorzien, in de EHS. Met de provincie zijn echter afspraken gemaakt dat deze percelen door middel van een herbegrenzing uit de EHS worden gehaald. Dit gedeelte van de EHS zal elders gecompenseerd worden. Na herbegrenzing liggen er dus geen gronden van het plangebied meer binnen de EHS.

Wel grenst het plangebied ten noorden, westen en zuiden aan de EHS. Gezien het feit dat een voortzetting van het bestaande gebruik wordt beoogd, zijn er geen negatieve effecten op de EHS.

Soortenbescherming

Zoals hierboven is aangegeven, worden met dit bestemmingsplan geen grootschalige wijzigingen voorzien. Als gevolg van het bestemmingsplan worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt wat kan leiden tot het verstoren van soorten.

Wel wordt er een nieuwe houtwal aangelegd. Dit leidt mogelijk tot een verbetering van de ecologische situatie.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

Als gevolg van het bestemmingsplan wordt de Flora- en faunawet niet overtreden. Derhalve is het niet nodig een ontheffing aan te vragen.

4. 4. Archeologie

4.4.1. Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ)* in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

4.4.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Uit de archeologische verwachtings- en advieskaart (RAAP, rapport 1557) van de gemeente Dinkelland blijkt dat het plangebied, met uitzondering van de driving range, een lage verwachtingswaarde heeft. Voor dit gebied geldt een vrijstelling voor nader archeologisch onderzoek.

De driving range heeft een hoge verwachtingswaarde. Voor dit gebied wordt archeologisch onderzoek geadviseerd voor ingrepen groter dan 2.500 m². In het gebied wordt de nieuwe kapschuur gebouwd. Deze is echter kleiner dan 2.500 m². Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

4. 5. Water

4.5.1. Normstelling en beleid

Sinds 2003 is ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een watertoets wettelijk verplicht gesteld. Doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige doelstellingen en het meer expliciet afwegen van gevolgen van ontwikkelingen voor de waterhuishouding. Vast onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met het betrokken waterschap. Ten aanzien van het voorliggende plan is Waterschap Regge en Dinkel de beheerder van het desbetreffende gebied.

4.5.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plan is bij het waterschap kenbaar gemaakt via de website www.dewatertoets.nl. Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 1.000 m².

Als uitgangspunt voor nieuwe verharding geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitlogbare (dak-)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een bouwvergunning.

In het plangebied liggen enkele keurzones van watergangen. Binnen de keurzones vinden echter geen werkzaamheden plaats. Verder raakt het plan geen gronden die voor het waterschap van belang zijn, zoals waterkeringen of boezemkades.

4. 6. Bodem

4.6.1. Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen, aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd. In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing.

4.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan worden geen uitbreidingen en/of grootschalige ontwikkelingen voorzien. Het bestemmingsplan legt het bestaande gebruik vast. Wel wordt een aantal illegale bouwwerken en activiteiten planologisch mogelijk gemaakt. Dit betreft echter niet de verblijfsgebieden. Deze zijn reeds planologisch mogelijk. Bij de aanleg van de verblijfsgebieden is aangetoond dat deze geschikt zijn voor de functie.

De driving range en de parkeerplaats worden nu planologisch mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de bodemkwaliteit worden hieraan niet zeer hoge eisen gesteld. Ter plaatse van de parkeerplaats is in het verleden afval gestort. Daarom is er een verkennend bodemonderzoek ¹⁾ uitgevoerd. Bij het chemisch onderzoek is een verontreiniging met kobalt in de grond aangetoond in een gehalte die de achtergrondwaarde overschrijdt. In het grondwater is zink aangetoond in een concentratie die de streefwaarde overschrijdt. Ook is er barium aangetoond in een concentratie boven de tussenwaarde. In een grondmonster asbest aanwezig. Het gehalte bevindt zich onder de interventiewaarde.

De gemeente heeft het verkennend bodemonderzoek beoordeeld. Conclusie is dat de kwaliteit van de bodem voor de aanleg van een parkeerplaats voldoende in beeld is gebracht. Eventueel vrijkomende grond moet hergebruikt worden op de locatie.

De gemeente geeft de volgende opmerkingen bij het onderzoek:

- als de grond wordt afgevoerd, moet het worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit;
- in het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan barium gemeten. Er is mogelijk (humane) risico's aanwezig, wanneer het freatisch grondwater gebruikt wordt als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen. Dit gebruik wordt daarom uitgesloten.

¹⁾ Verkennend bodemonderzoek Spiekweg 7 te Lattrop, Geofox-Lexmond bv, 26 januari 2009.

Ten aanzien van bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Geluid

4.7.1. Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', waaronder wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen vallen, een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat kan worden voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

4.7.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Als gevolg van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk nieuwe geluidsgevoelige objecten op te richten. De bestaande situatie wordt vastgelegd. De *Wet geluidhinder* leidt derhalve niet tot beperkingen voor het bestemmingsplan.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Volgens de provinciale risicokaart liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Tevens zullen er op het recreatieterrein geen activiteiten plaatsvinden welke gevolgen hebben.

4. 9. Luchtkwaliteit

4.9.1. Normstelling en beleid

De *Wet milieubeheer* bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Om de bovenstaande doelen te behalen, voorziet de Wet milieubeheer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieu-gevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is in het *Besluit niet in betekenende mate* gedefinieerd als een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen met maximaal 3%. Onder deze regeling vallen onder andere nieuwe woningbouwontwikkelingen (met een maximum van 1500), kantorencomplexen, spoorwegemplacements, en verschillende landbouwinrichtingen.

Goede ruimtelijke ordening

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient, ook bij ontwikkelingen die zijn vrijgesteld van toetsing aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer, te worden afgewogen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.9.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogd het huidige gebruik vast te leggen. Gesteld kan worden dat dit niet leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit zal dan ook niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de regels per bestemming

Bos - Natuur

Het bosperceel ten noorden van de parkeerplaats heeft deze bestemming gekregen. Dit perceel is buiten het bestemmingsplan Buitengebied gelaten, vandaar dat het gehele perceel is meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is ook de oude houtwal ten zuiden van de driving range onder deze bestemming gebracht.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen opgericht worden. Ter bescherming van de karakteristieke waarden binnen deze bestemming, is voor diverse werkzaamheden een aanlegvergunning nodig.

Horeca

Deze bestemming heeft betrekking op het hotel met de bijbehorende voorzieningen. De bedrijfswoning, de biomassaverbrandingsinstallatie en de tennisbaan, zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. Dit is om te voorkomen dat deze overal op het terrein opgericht kunnen worden.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten ten behoeve van nieuwe bebouwing. Hiervoor geldt een maximum oppervlakte van 736 m².

Recreatie - Recreatiewoningen

De bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen' heeft betrekking op de 35 recreatiewoningen en de bijbehorende gronden. Een recreatiewoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, maximaal 300 m³ zijn. De overige functies op het terrein, zoals de wegen, parkeervoorzieningen, groen en speelvoorzieningen, zijn binnen de bestemming opgenomen.

Sport - Driving range

Deze bestemming is gegeven aan de driving range. Omdat het niet wenselijk is dat hier uiteenlopende sporten beoefend worden, is binnen deze bestemming alleen het gebruik als driving range toegestaan. Middels een binnenplanse afwijking met een omgevingsvergunning, kunnen ook met een driving range vergelijkbare functies worden toegestaan. In de bestemming wordt de kapschuur door middel van een aanduiding op de verbeelding mogelijk gemaakt.

Verkeer - Parkeerterrein

De bestemming heeft betrekking op de gronden waarop de parkeervoorzieningen wordt gerealiseerd. Bouwwerken zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente Dinkelland in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met de wettelijk aangewezen adviespartners. In dit geval gaat het om de Provincie Overijssel, de VROM-Inspectie, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en Waterschap Regge en Dinkel. Daarnaast is het bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd.

De inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpplan is vervolgens gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen zijn vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt uiterlijk 12 weken na de terinzagelegging vastgesteld.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan wordt het huidige gebruik vastgelegd. In het kader van de facelift die het terrein krijgt, vindt er een aantal kleinschalige ingrepen plaats. Deze worden bekostigd door De Holtweijde. Er is geen reden om aan te nemen dat deze kosten niet betaald kunnen worden door De Holtweijde. Gesteld kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een kapschuur. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. De kosten die verband houden met het initiatief, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6. 4. Voorkomen van permanente bewoning

Het beleid van de gemeente Dinkelland is erop gericht permanente bewoning van recreatiewoningen te voorkomen en tegen te gaan. Daartoe is een beleidsnotitie opgesteld waarin het gemeentelijk beleid is verwoord. Door specifieke eisen aan verhuurders te stellen, wordt permanente bewoning voorkomen.

===